

第2周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—美的联手碧桂园打造顺德梧桐广场 商业成交仍处低位



一、品牌房企/项目动态



美的商业斩获顺德梧桐广场项目 将采用TOD模式进行打造

1月7日，美的商业官微宣布收获了2019年的首个项目，斩获“顺德梧桐广场项目”并负责购物中心的招商及运营服务商业经营面积。公开资料显示，顺德梧桐广场建筑面积约42万 m^2 ，商业面积约7万 m^2 ，由美的置业及碧桂园联袂打造，致力于成为集高端商办，智慧住宅及大型商业于一体的城市综合体。

据介绍，该项目在楼层布局上结合现代菁英家庭的消费升级，商业规划地下一层与地面四层匠心打造“缤纷时光、国际尚品、悦动童趣匠心珍膳、食艺玩乐”五大楼层空间。采用先进的国际TOD轨道交通开发模式，致力于成为集高端商办智慧住宅及大型商业于一体的城市综合体。

美的商业表示，此项目有别于商圈内其他商业项目，顺德梧桐广场以“生活畅想家，复刻好时光”为理念，前瞻性规划新零售超市、IMAX影院、潮流零售、餐饮、运动、阅读体验馆VR和儿童等多重业态，以潮流风尚、休闲运动、全城挚爱餐饮及儿童等主题为氛围衬托为菁英一族定制最摩登前卫的“广佛型格LIFESTYLE体验之心”。

据悉，目前美的商业品牌下属城市综合体、特色商业、社区邻里商业、文旅商业小镇、长租公寓五大产品线，将重磅打造佛山·美的置业广场、贵阳·美的广场，镇江·美的广场、佛山·顺德梧桐广场，邯郸·美的广场等多个标杆项目。





二、商业整体市场

【商业供应市场】

SUCCESSFUL POWER

顺德为全市供货主力，利保米兰公馆、龙光玖龙郡共新增932套LOFT公寓

时间	名称	行政区	楼栋	公寓		办公		商铺	
				套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
1月8日	文华邨苑	禅城-亚艺	七座,八座					11	526.54
1月11日	碧桂园世纪滨江	禅城-禅西	2号二座			66	17632.7		
1月10日	保利茉莉公馆	南海-狮山	11座,12座					15	822.76
1月8日	恒大江锦豪庭	顺德-杏坛	11栋					1	2422.86
1月11日	碧桂园凤凰湾	顺德-容桂	4栋					7	514.97
1月10日	利保米兰公馆	顺德-龙江	2座	432	18202.2				
1月11日	龙光玖龙郡	顺德-大良	10栋	500	20869.1			21	932.14
1月11日	中交雅居乐剑桥郡	顺德-乐从	豪庭1座					9	721.82
1月11日	中交雅居乐剑桥郡	顺德-乐从	豪园2座					6	406.42
1月11日	融创三江府	三水-西南	9座					29	1267.92

注：统计数据不包含万科项目

全市商业网签小增仍处低位，办公、商铺加速去化，公寓网签呈放缓态势

2019年第2周各类型商业成交情况

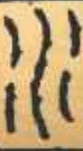
类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	占比	签约套数环比
公寓	376	1.70	23140.60	13597	56%	-23%
办公	131	2.21	24661.04	11165	19%	236%
商铺	170	1.55	42151.88	27216	25%	50%
合计	677	5.46	89953.52	16477	100%	
环比	6%	53%	64%	7%		

公寓网签放缓仍占五席，办公单盘集中签约夺榜首，商铺三盘入榜

第2周佛山市商业成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

	区域	项目	套数	面积 (m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	办公	保利中环广场	97	15074.86	18059.68	11980
2	公寓	力合阳光城云谷	88	3090.61	3988.15	12904
3	公寓	新鸿基珑景	58	2183.18	2468.58	11307
4	公寓	敏捷金谷国际	47	2335.53	2956.36	12658
5	商铺	万通国际大厦	43	505.5	2252.23	44555
6	公寓	国通广场	32	2333.044	2589.25	11098
7	商铺	信业阳光城檀悦	17	3568.67	17843.35	50000
8	商铺	欧浦花城	16	668.89	900.24	13459
9	办公	海伦堡海汇广场	11	1848.49	1623.94	8785
10	公寓	童梦天下	10	475.15	650.99	13701

注：统计数据不包含万科项目



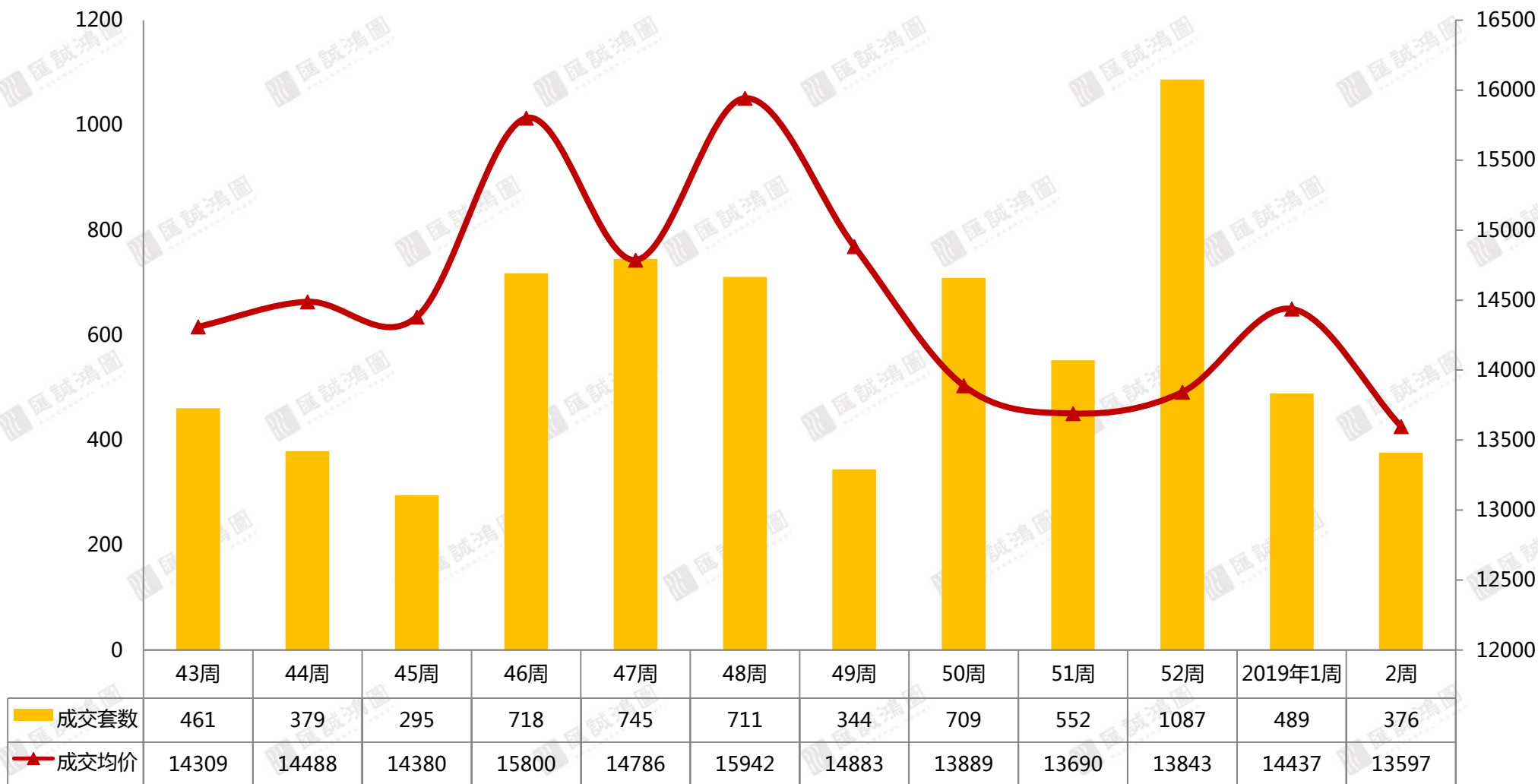
三、公寓市场

【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

公寓网签持续下滑，成交均价呈结构性回落，交投持续放缓

近期佛山公寓成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场】

SUCCESSFUL POWER

顺德网签占比全市近六成领跑，南海缺乏标杆项目支撑表现低迷

2019年第2周各区域公寓成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	占比	签约套数环比
禅城	132	0.58	6958.60	12070	35%	7%
南海	24	0.15	2635.61	17800	6%	-66%
顺德	213	0.94	13163.65	13982	57%	-25%
三水	3	0.01	179.35	12500	1%	-57%
高明	4	0.02	203.38	9450	1%	-33%
合计	376	1.70	23140.60	13597	100%	-23%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



禅顺两区共占八席，力合阳光城云谷以价换量去化显著

第2周佛山市公寓成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

	区域	项目	套数	面积 (m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	顺德	力合阳光城云谷	88	3090.61	3988.15	12904
2	禅城	新鸿基珑景	58	2183.18	2468.58	11307
3	禅城	敏捷金谷国际	47	2335.53	2956.36	12658
4	顺德	国通广场	32	2333.044	2589.25	11098
5	禅城	童梦天下	10	475.15	650.99	13701
6	禅城	绿地未来城	8	332.37	286.63	8624
7	顺德	中怡名都广场	6	255.08	472.52	18524
8	顺德	华侨城蓝岸公寓	5	277.53	544.90	19634
9	南海	海伦堡爱Park	4	276.94	548.89	19820
10	高明	荷城新天地广场	4	215.22	203.38	9450

注：统计数据不包含万科项目



四、办公市场

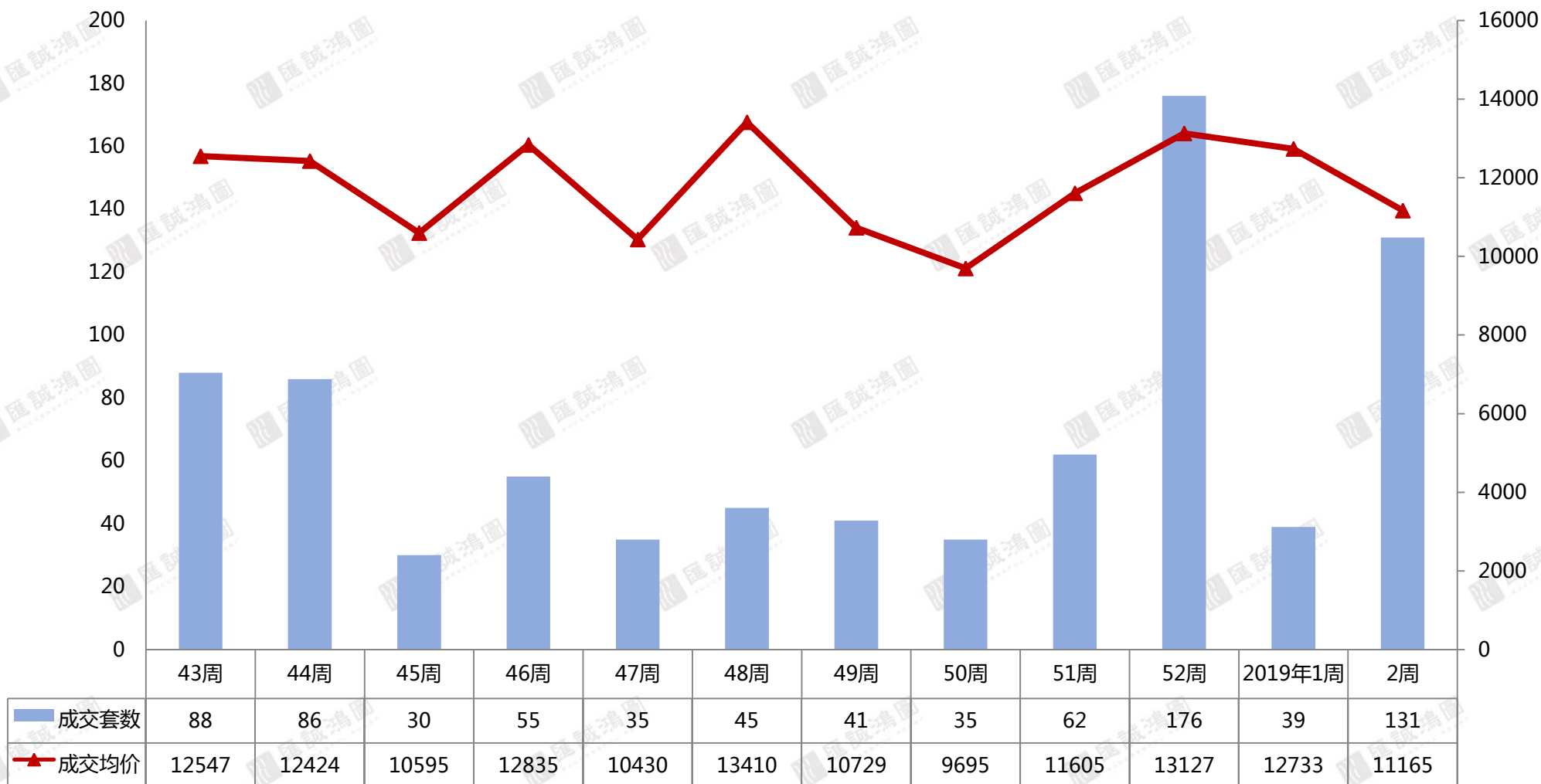
【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



保利中环广场集中签约近1.5万m²，拉动全市网签量暴增逾2倍

近期佛山办公成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场】

SUCCESSFUL POWER

南顺两区主导成交，保利中环广场整签2-12层共97套办公单位助顺德领跑

2019年第2周各区域办公成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	占比	签约套数环比
禅城	0	0	0	0	0%	-100%
南海	22	0.48	4659.84	9708	17%	120%
顺德	109	1.73	20001.20	11569	83%	738%
三水	0	0	0	0	0%	——
高明	0	0	0	0	0%	——
合计	131	2.21	24661.04	11165	100%	236%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



保利中环广场一枝独秀，其他项目网签表现淡静

第2周佛山市办公成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

	区域	项目	套数	面积 (m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	顺德	保利中环广场	97	15074.86	18059.68	11980
2	南海	海伦堡海汇广场	11	1848.49	1623.94	8785
3	顺德	顺德新能源汽车小镇	6	689.7	729.41	10576
4	南海	智富大厦	3	998.9	941.20	9422
5	南海	国际创智园	3	838.18	759.15	9057
6	顺德	德富置业大厦	3	369.42	290.53	7865
7	南海	新凯广场	3	272.89	448.86	16448
8	顺德	高骏科技创新中心	2	988.94	524.14	5300
9	南海	大正小成广场	1	597.8	500.00	8364
10	南海	富力华南国际金融中心	1	243.65	386.70	15871

注：统计数据不包含万科项目



五、商铺市场

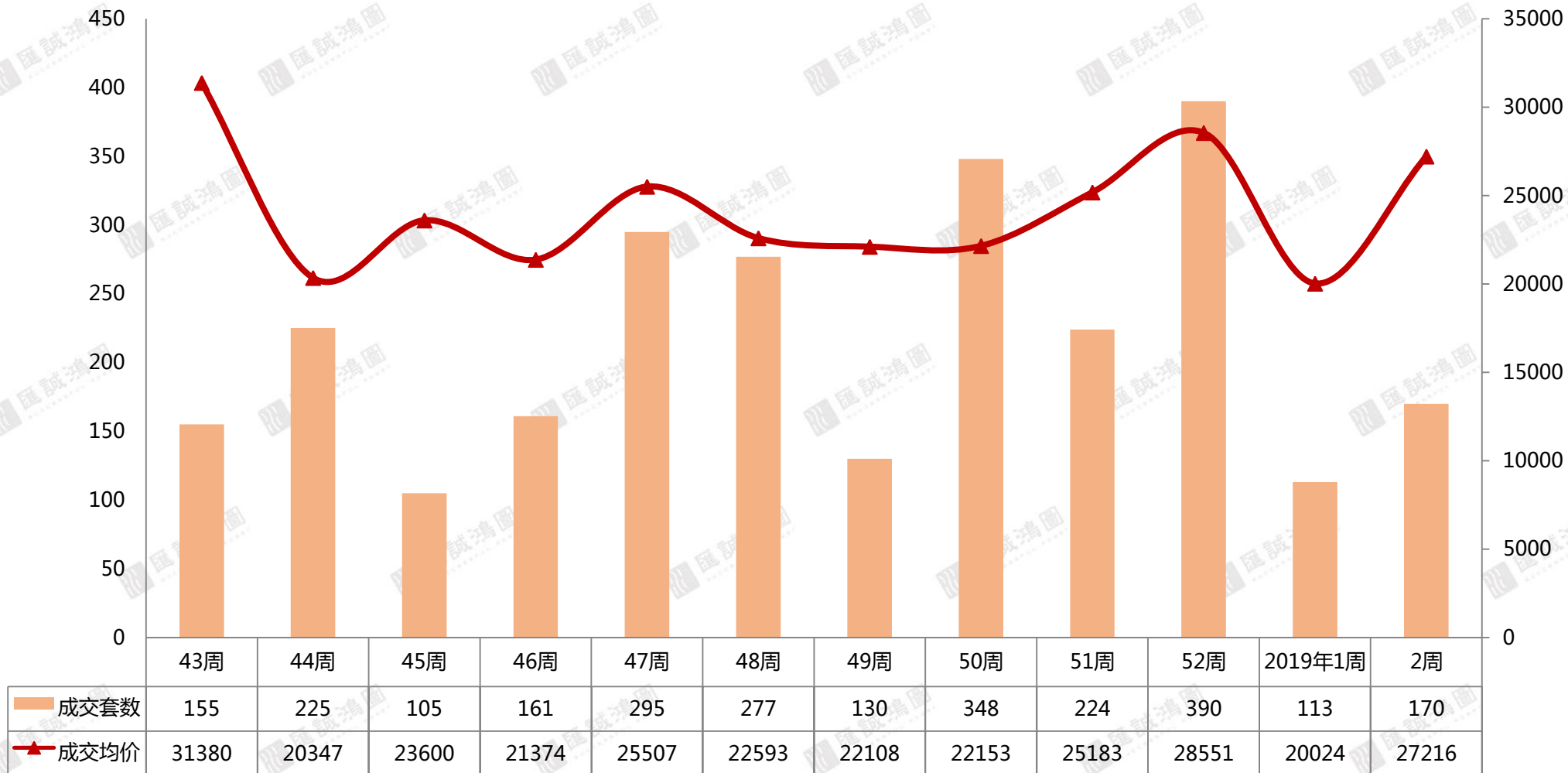
【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



全市网签稍有回暖，受中心城区高价项目占比增加的影响，均价显著上扬

近期佛山商铺成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场】

SUCCESSFUL POWER

中心区域支撑全市网签，禅城签约均价突破4万/m²稳居榜首

2019年第2周各区域商铺成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	占比	签约套数环比
禅城	80	0.53	23898.86	44702	47%	196%
南海	41	0.53	11367.69	21557	24%	141%
顺德	12	0.29	2377.10	8159	7%	100%
三水	16	0.10	3213.04	31059	9%	0%
高明	21	0.09	1295.18	14072	12%	-55%
合计	170	1.55	42151.88	27216	100%	50%



禅城两优质项目有价有市，欧浦花城签约均价榜单最低

第2周佛山市商铺成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

	区域	项目	套数	面积 (m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	禅城	万通国际大厦	43	505.5	2252.23	44555
2	禅城	信业阳光城檀悦	17	3568.67	17843.35	50000
3	高明	欧浦花城	16	668.89	900.24	13459
4	禅城	世博嘉园	7	115.91	306.65	26456
5	南海	天安中心	6	598.42	1039.92	17378
6	三水	恒大御湖郡	4	228.92	801.22	35000
7	南海	峰景湾	4	202.16	455.44	22529
8	南海	灯湖华府	4	155.47	357.96	23024
9	南海	南海万达广场	3	2517.59	3991.65	15855
10	禅城	岭南隽庭	3	404.98	1290.24	31859

注：统计数据不包含万科项目

第2周商业市场总结

SUCCESSFUL POWER



结语

第2周，商业市场总成交**677套**，环比小增**6%**，共成交**5.46万m²**，环比大增**53%**，成交均价亦上涨**7%**。

供应方面，顺德为供应主力，两公寓盘新增逾900套LOFT公寓；禅城碧桂园世纪滨江再度推出66套办公单位。

成交方面，全市商业网签呈量价小升，整体交投仍处于低位；公寓方面，禅顺两区持销项目成交较好，南海缺乏标杆项目支撑表现低迷；办公方面，保利中环广场集中签约多层办公单位，拉动全市成交暴增；商铺方面，禅城网签量价高企，拉动全市成交量价齐升。

特别声明：

S U C C E S S F U L P O W E R

数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡规划局、佛山统计局；
- 整体、区域市场包括普通住宅、别墅，不含酒店式公寓；
- 排行榜中：个盘成交排行榜为商品住宅成交数据、开发商排行榜为商品房成交数据

版权声明：

本报告仅提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示，任何人使用本报告，视为同意以上声明。

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座2308

联系人：王先生 13202465723



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品