第47周佛山市商业周报

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—鸿坤创智天地首开去化仅两成 公寓/商办交投量稳中有升

目录

CONTENTS

01 市场资讯

02 公寓市场

03 写字楼市场

04 商铺市场

目录 Contents

01

市场资讯

- 腾讯投资50亿的佛山西站枢纽新城建设产业园区；
- 越秀佛山星汇云锦项目注入旗下一号基金，总代价13.52亿

佛山产业动态

◆腾讯投资50亿的佛山西站枢纽新城建设产业园区

11月20日-22日，2019中国安全产业大会在南海开幕。大会现场，一批重磅项目集中签约落户南海，而最关注的焦点，无疑是互联网巨头腾讯与佛山市南海区人民政府成功签约。据悉，双方将在佛山西站枢纽新城共同建设腾讯工业互联网粤港澳大湾区基地，并将建设占地面积约200亩、投资总额约50亿元的腾讯（佛山）工业互联网生态产业园。

重点项目签约

佛山西站规划

佛山西站效果图

①据悉，此次签约落地佛山西站枢纽新城的腾讯工业互联网粤港澳大湾区基地，将立足佛山，服务粤港澳大湾区，建设内容包括工业互联网运营服务中心、创新孵化中心、人才培训中心、工业互联网金融服务中心等，其目标打造成为国家级工业互联网示范平台。同时，以本地化的工业互联网平台为核心，腾讯将携手腾讯工业互联网领域生态企业和优质合作资源，在佛山西站枢纽新城建设占地面积约200亩，投资总额约50亿元人民币的腾讯（佛山）工业互联网生态产业园，共建佛山工业互联网产业生态，助推佛山乃至大湾区工业企业的数字化转型。

②腾讯工业互联网粤港澳大湾区基地选择落户于此，背后拥有区域规划强大的优势加持。

- 未来将有七条轨道贯穿，涵盖了佛山地铁3号线、4号线、14号线、广佛环线、广佛肇城际、广州28号线和有轨电车线路。
- 重点培育商务办公、金融服务、展览博览、文化休闲、高端居住、酒店商业等功能。
- 片区还将至少规划新增八所学校，建设一家医院和展览中心。

◆越秀佛山星汇云锦项目注入旗下一号基金，总代价13.52亿

11月22日晚间，越秀地产股份有限公司发布公告称，旗下佛山市南海区越秀地产有限公司100%股权出让已确认中标人为一号基金，总出售代价为13.52亿元。

据了解，早在今年10月21日，越秀地产股份有限公司发布公告称，其拟出售全资附属公司顶卓有限公司所持有的佛山市南海区越秀地产有限公司100%股权及南海越秀的有关债务。

资料显示，南海越秀公司相关项目为越秀星汇云锦项目，位于佛山市南海区主干道南海大道东西两侧，北临南桂东路，处于南海桂城区行政商贸中心地段，总建筑面积约29万平方米，其中商业部分面积约11.2万平方米。

该出售事项的最低代价将为3.55亿元以收购南海越秀的100%股权，及承接南海越秀100%的有关债务。截至2019年7月31日，有关债务额为9.97亿元。

此次最新公告披露，买方已获广州产权交易所确认为中标人。有效竞标价包括股权转让代价总额3.55亿元及再融资南海越秀欠付广州城市建设开发（越秀地产间接拥有95%股权的中国附属公司）的100%债务的承诺。于贷款基准日，有关债务金额为9.97亿元。

买方须于完成后及2019年12月31日前，安排向南海越秀注入相当于注入有关资金之日南海越秀欠付广州城市建设开发债务总额的金额。

越秀地产于公告中表示，公司预期因出售事项将录得除税后收益约2794万元，所得款项用途方面，出售事项的所得款项总共约13.52亿元（经扣除所有有关开支后）将由公司用作未来潜在投资及一般营运资金。

另悉，买方为广州悦锦咨询有限责任公司，主要从事商业服务。该公司为一号基金的附属公司，并由一号基金拥有99.75%及由一间基金拥有0.25%，而该基金由广州国资产业基金（作为有限合伙人）拥有99.95%。

据了解，一号基金于2018年12月设立，是由越秀地产95%的附属公司广州城市建设开发及广州国资产业基金作为有限合伙人；及越秀地产持股45%的越秀中联作为普通合伙人订立有限合伙协议，以就进行资本投资、提供投资咨询服务而设立的基金公司，协议自签立日期起为期五年。

2018年12月21日，一号基金旗下子公司同样作为买家，以24.18亿元收购越秀地产旗下广州越汇100%股本权益，该标的公司持有项目为越秀财富天地广场。该项目位于广州，是一囊括25万平方米的商贸城、写字楼及财富公馆三大物业的商业项目。

目录 Contents

02

公寓/商办市场

供应套数

环比+12%

46周
536

47周
600

网签套数

环比+13%

46周
326

47周
368

备案均价

环比+10%

46周
13125

47周
14441

公寓/商办开盘情况

大良新盘鸿坤创智天地首开，推售2-9层单位，整体去化稍稍超过20%

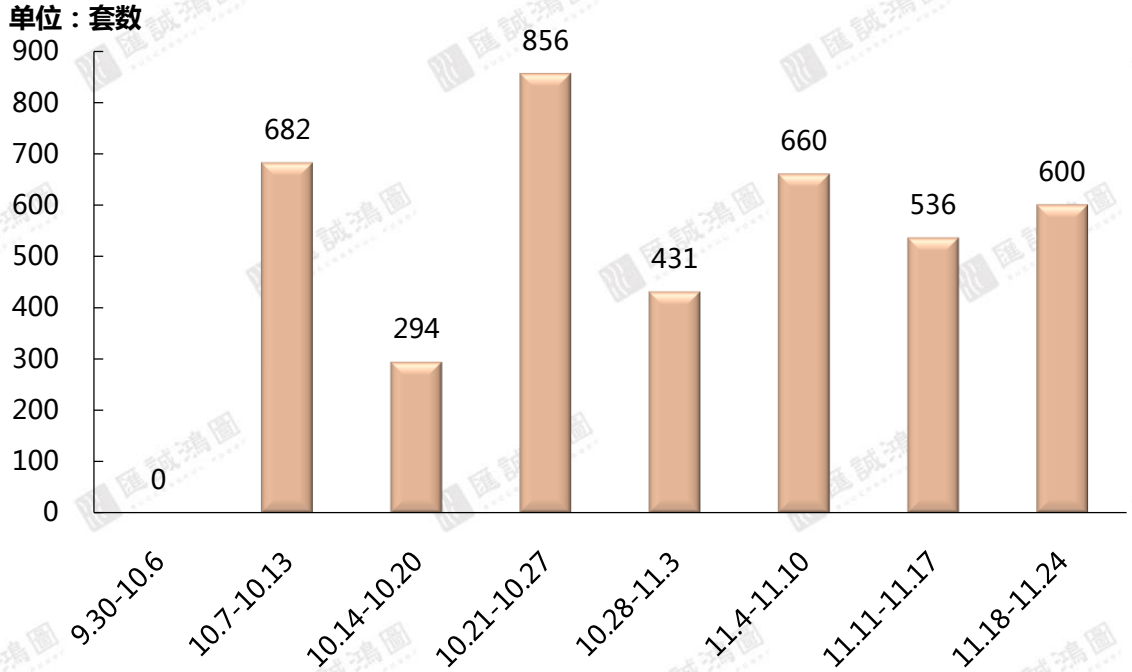
2019年第47周公寓/商办开盘情况统计

区域	板块	推售日期	项目名称	推售楼栋	推售户型	折后均价（元/㎡）	推售套数（套）	成交套数（套）	去化率	折扣
顺德	大良	2019-11-23	鸿坤创智天地	1栋2-9层	45/55/56/74㎡	11000-14000（带装修）	256	**53**	**21%**	认筹2万抵6万，0.99*0.99*0.99

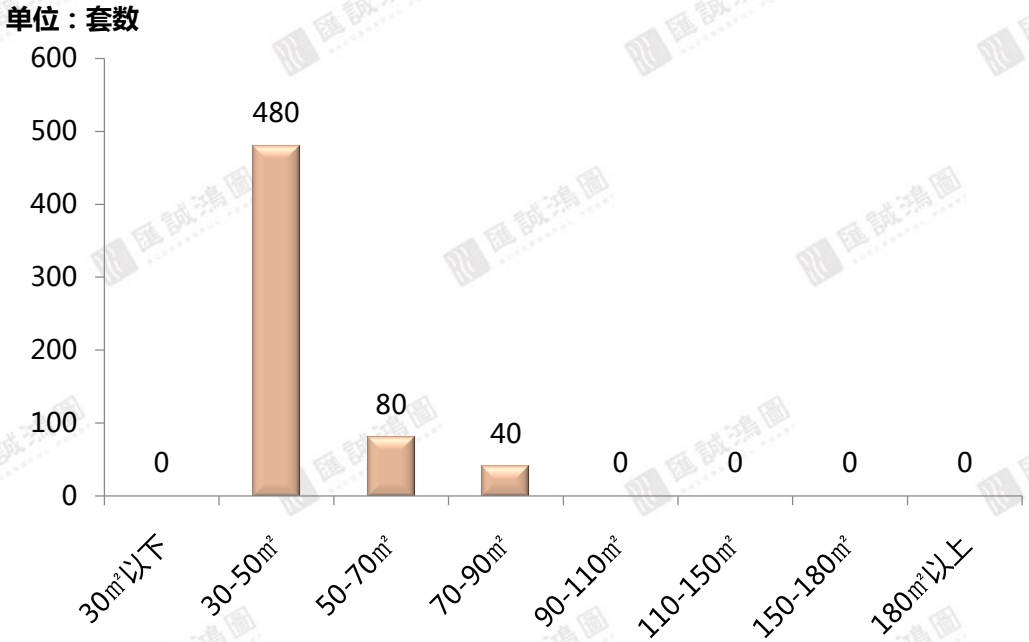
公寓供应情况

顺德大良全新项目鸿坤创智天地首度获批预售，主推45-75㎡LOFT产品

2019年第47周佛山市商办/公寓近期供应走势



2019年第47周佛山市商办/公寓供应面积段分布



	供应项目个数	供应套数	供应面积（万㎡）
第47周	1	600	2.93
环比	-50%	+12%	+52%

第47周佛山市商办/公寓供应情况

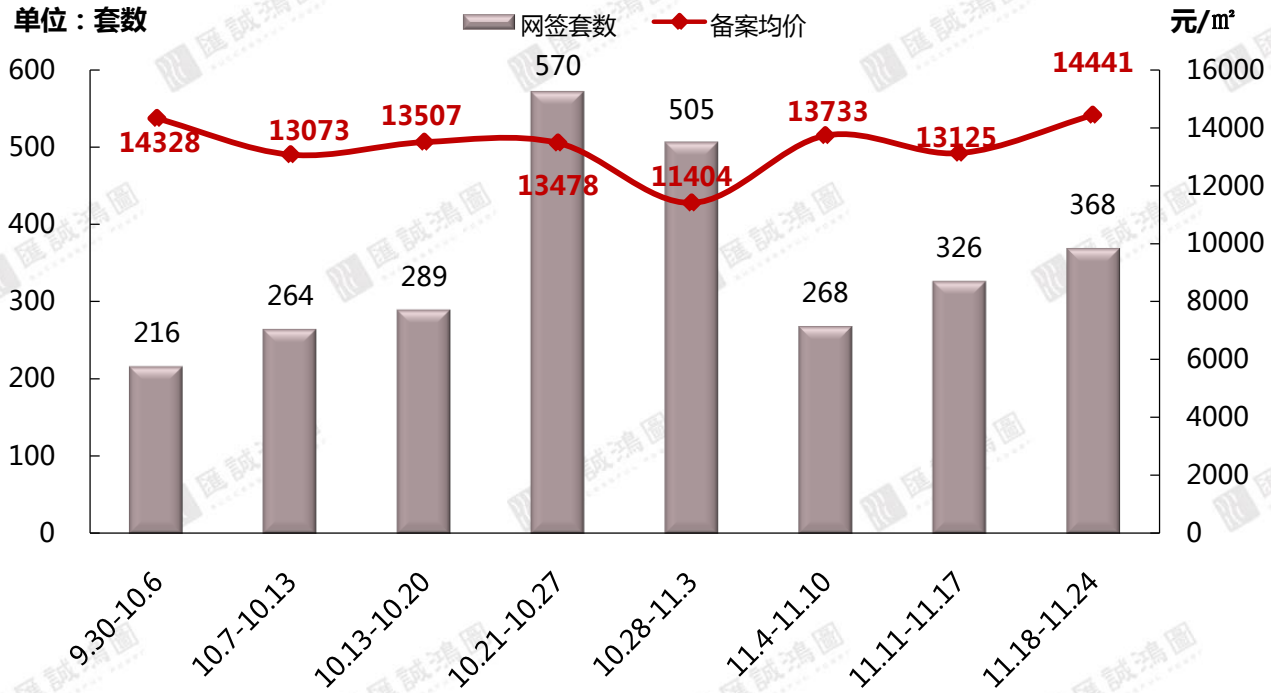
区域	板块	项目名称	产品类型	供应套数	供应面积
顺德	大良	鸿坤创智天地	LOFT	600	29297.62

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

公寓网签情况

受新盘首开集中网签助力，全市签约量持续两周增加，均价亦呈上升趋势；禅城项目持销表现稍好，共占据榜单六席，千灯湖C+低价走量夺得榜首

2019年第47周佛山市商办/公寓近期网签走势



	签约套数（套）	签约面积（万㎡）	签约金额（万元）	备案均价（元/㎡）
47周	368	1.69	24339.48	14441
环比	+13%	+9%	+20%	+10%

第47周佛山市商办/公寓网签套数TOP10

排名	区域-板块	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	南海	千灯湖C+	78	2971.34	16581
2	禅城	新鸿基泷景	58	2286.82	12620
3	禅城	盈天广场	23	969.38	14351
4	禅城	越秀岭南隽庭	23	855.99	14000
5	高明	君御海城	20	957.9	9645
6	禅城	鸿翔芮丽国际	13	601.73	——
7	顺德	华侨城蓝岸公寓	12	642.73	19515
8	顺德	力合阳光城云谷	11	363.06	12708
9	禅城	绿地璀璨天城	10	368.33	14579
10	禅城	童梦天下	8	405.23	14147

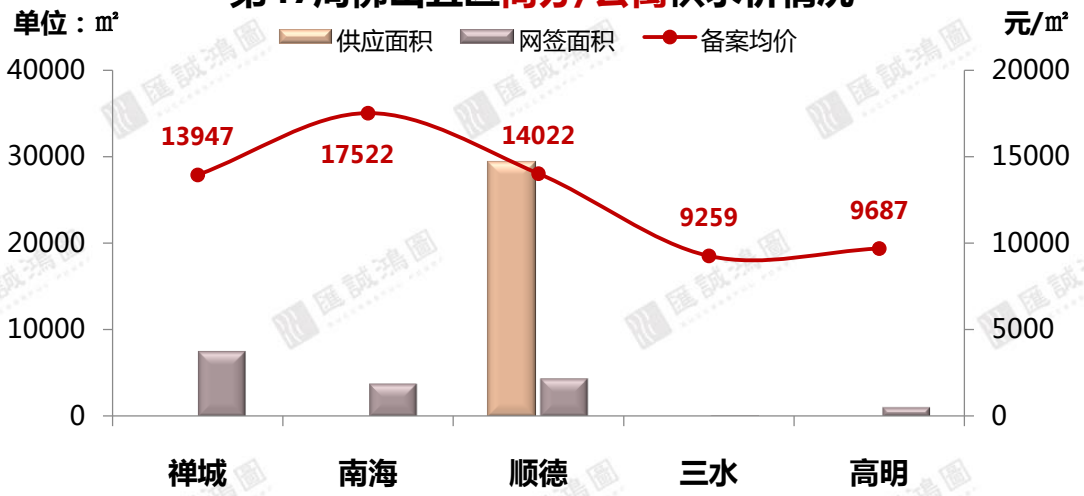
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

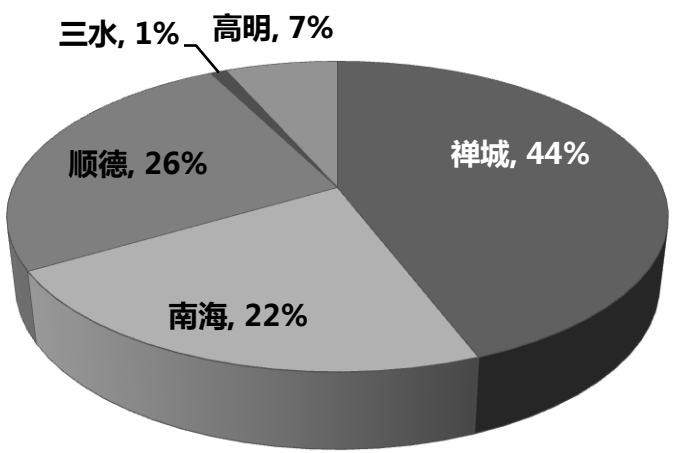
区域&板块公寓情况

区域方面，禅城网签量减少仍领跑，南海、顺德交投量相当；板块方面，受千灯湖C+集中签约助推，桂城网签跃升榜首

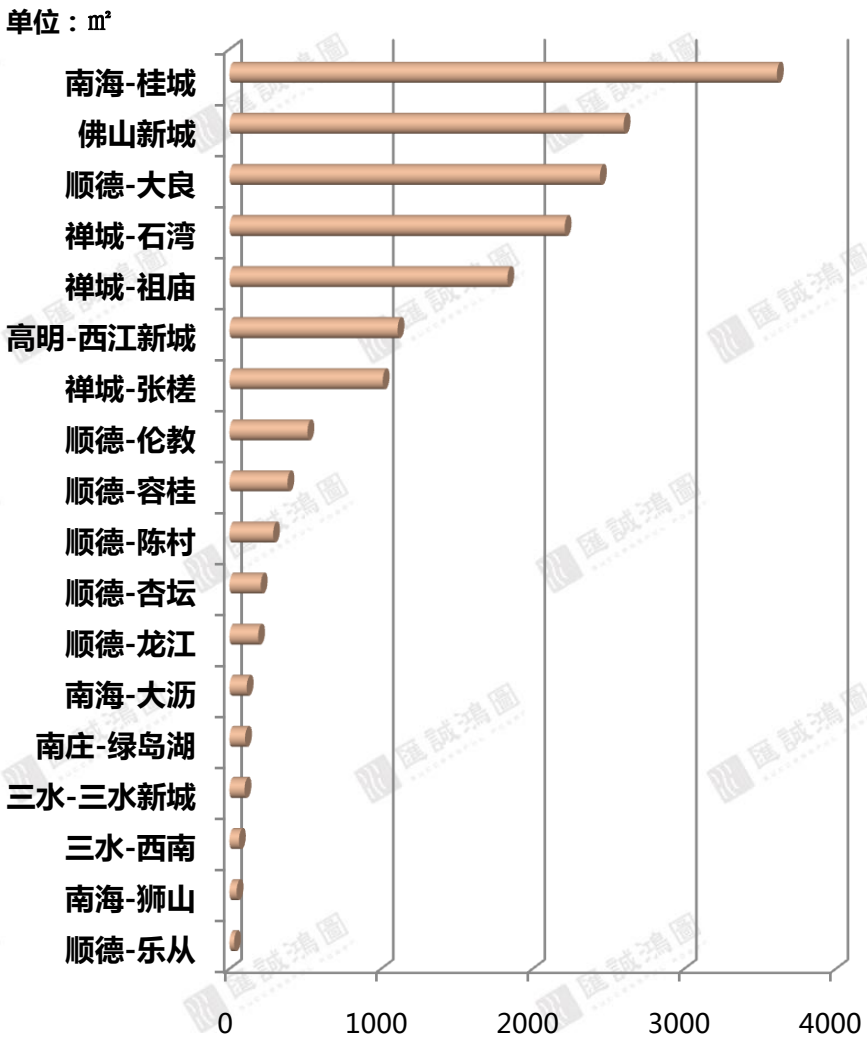
第47周佛山五区商办/公寓供求价情况



第47周佛山五区商办/公寓网签面积占比



第47周佛山市各板块商办/公寓网签面积情况

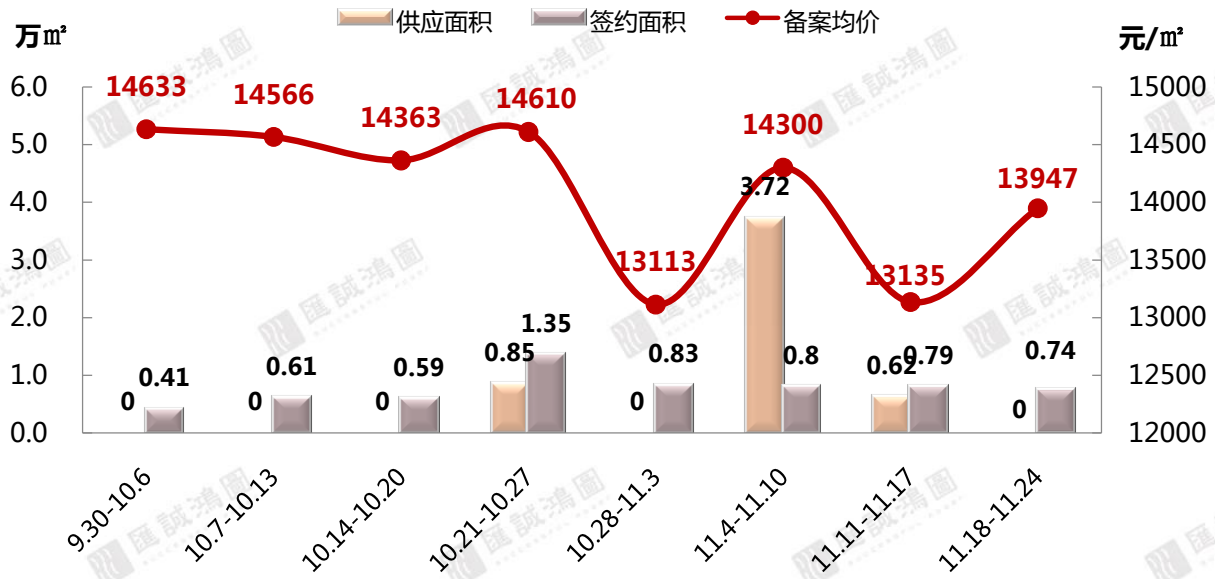


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

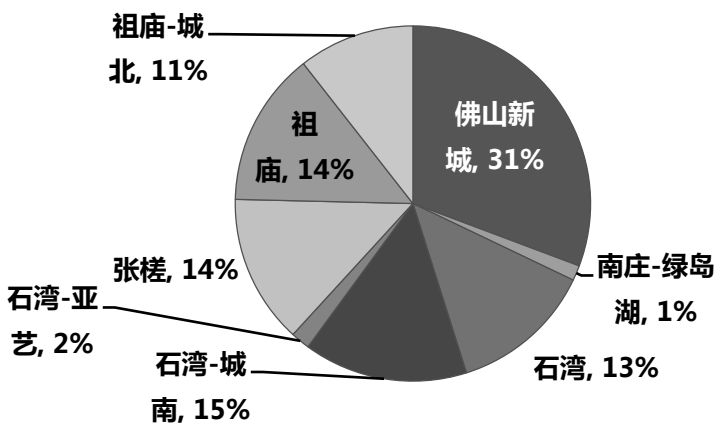
区域网签市场-禅城

禅城项目均以持销为主，网签量呈平稳态势；受新鸿基泷景持续放量带动，新城板块网签占比处领先位置

2019年第47周禅城区近期商办/公寓网签走势



第47周禅城区各板块商办/公寓网签面积占比



第47周禅城区商办/公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	佛山新城	新鸿基泷景	58	2286.82	12620
2	石湾-城南	盈天广场	23	969.38	14351
3	祖庙	越秀岭南隽庭	23	855.99	14000
4	石湾	鸿翔芮丽国际	13	601.73	——
5	石湾	绿地璀璨天城	10	368.33	14579
6	张槎	童梦天下	8	405.23	14147
7	张槎	碧桂园世纪滨江	7	380.6	13995
8	祖庙-城北	旭辉公元	6	786.8	16750
9	石湾-亚艺	嘉信深蓝大厦	3	129.33	——
10	张槎	绿地未来城	3	124.4	9662

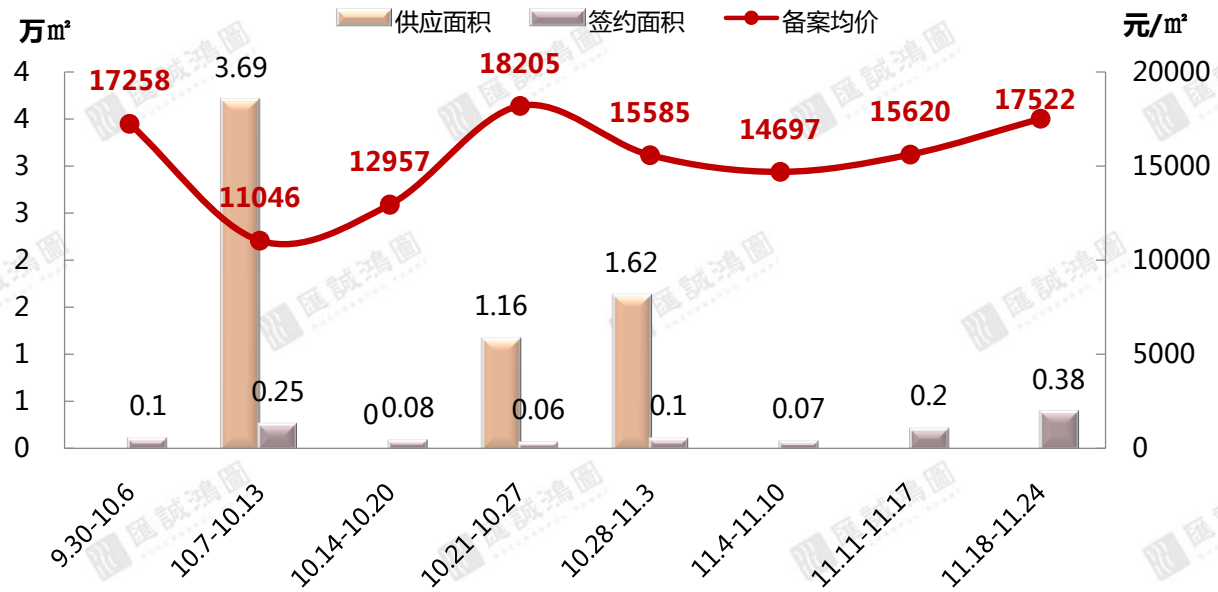
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

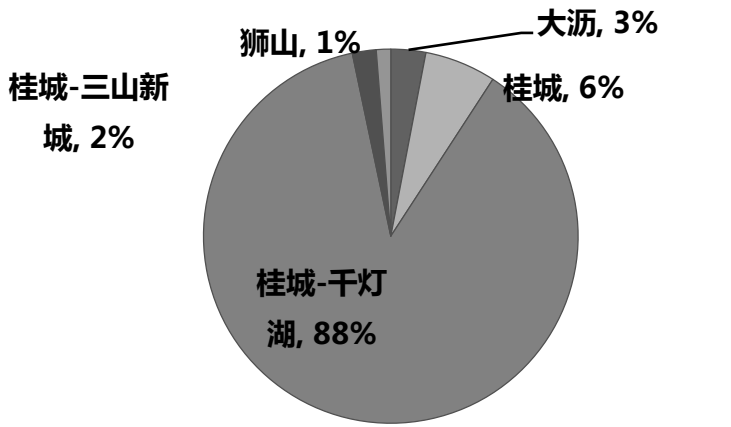
区域网签市场-南海

受千灯湖C+入市采取低价走量策略的影响，区域网签量回暖态势显著，其他个盘交投表现持续较弱

2019年第47周南海区近期公寓/商办网签走势



第47周南海区各板块商办/公寓网签占比



第47周南海区商办/公寓网签套数排行

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	桂城-千灯湖	千灯湖C+	78	2971.34	16581
2	桂城-千灯湖	德高信中央大道	3	195.86	17921
3	大沥	广佛智城国际电商采购中心	3	113.62	17801
4	桂城-三山新城	第壹时区	1	77.63	19427
5	狮山	长华国际商业中心	1	46.99	13952

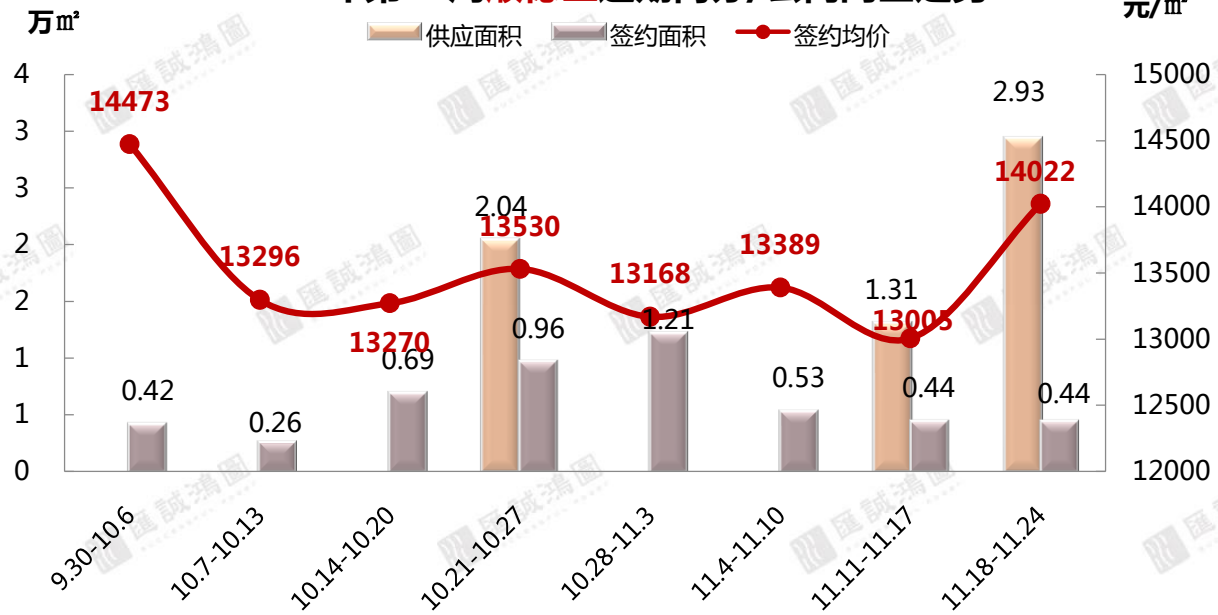
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

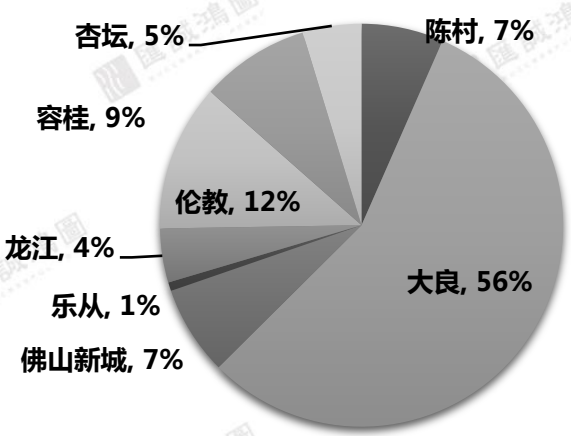
区域网签市场-顺德

本周顺德网签呈量稳价升，大良三盘占据榜单前三，板块网签占比区域近六成，新盘鸿坤创智天地入市有望巩固大良领先地位

2019年第47周顺德区近期商办/公寓网签走势



第47周顺德区各板块商办/公寓网签占比



第47周顺德区商办/公寓网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	大良	华侨城蓝岸公寓	12	642.73	19515
2	大良	力合阳光城云谷	11	363.06	12708
3	大良	龙光玖龙郡	7	292.48	12009
4	容桂	碧桂园凤凰湾	6	344.73	11148
5	杏坛	顺德智富园	4	206.0892	7452
6	佛山新城	新睿广场	3	192.59	13419
7	龙江	利保米兰公馆	3	148.25	10584
8	陈村	金锠花园	3	145.64	11828
9	佛山新城	M-CITY	2	120.64	15677
10	陈村	藏珑华府	2	95.62	12798

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

目录 Contents

03

写字楼市场

供应套数

环比+13650%

46周
12

47周
1650

网签套数

环比-50%

46周
22

47周
11

备案均价

环比+15%

46周
10370

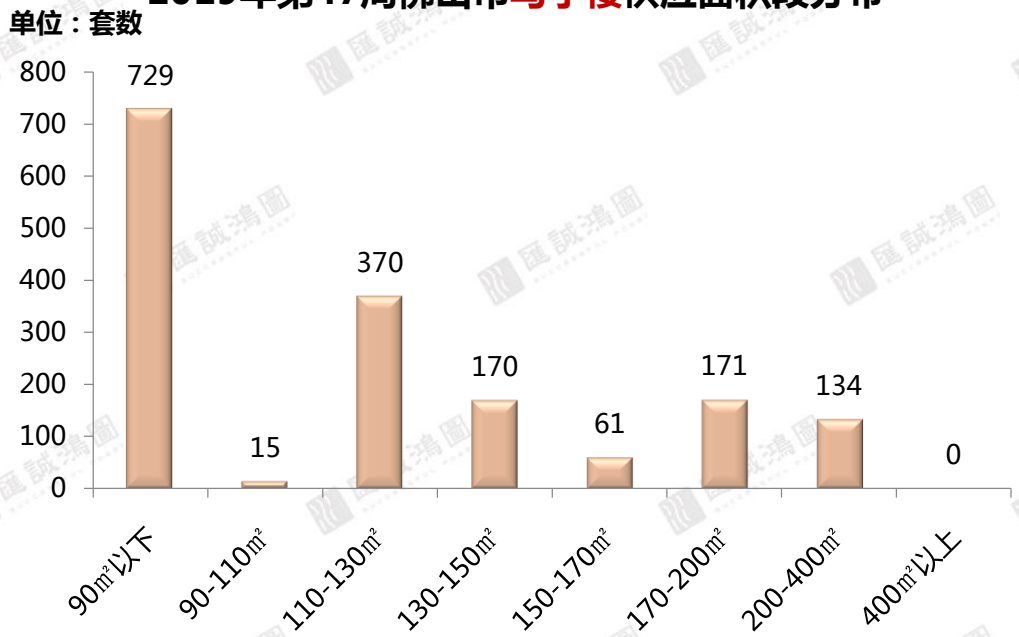
47周
11897

写字楼供应情况

本周写字楼市场迎来供应潮，共三盘供货接近18万㎡，为年内周度供应之最

2019年第47周佛山市写字楼近期供应走势

2019年第47周佛山市写字楼供应面积段分布



第47周佛山市写字楼供应情况

	供应项目个数	供应套数	供应面积（万㎡）
第47周	3	1650	17.82
环比	+200%	+13650%	+7325%

第47周佛山市写字楼项目供应情况

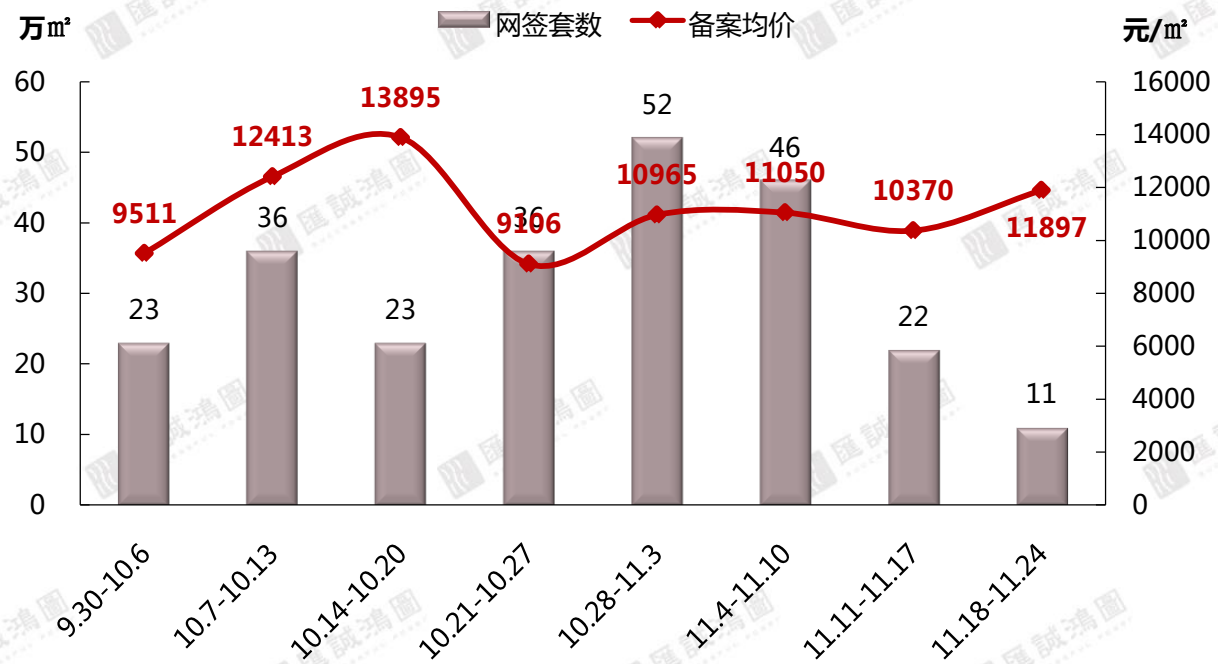
区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积（㎡）
禅城	祖庙	——	462	81735.8
南海	桂城	翔海国际金融贸易中心	490	53290.31
顺德	乐从	创智谷	698	43181.09

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

写字楼网签情况

市场交投低迷态势持续，整体网签呈量跌价升，各盘均为个位数网签量，天安中心签约量价均领跑

2019年第47周佛山市写字楼近期成交走势



	网签套数（套）	网签面积（万㎡）	网签金额（万元）	备案均价（元/㎡）
47周	11	0.62	7394.45	11897
环比	-50%	+44%	+65%	+15%

第47周佛山市写字楼项目网签套数排行

排名	区域	项目名称	成交套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	南海-桂城	天安中心	4	1946.19	16979
2	顺德-陈村	金锢花园	3	3500.97	9000
3	顺德-大良	欧雅典大厦	1	335.01	11880
4	顺德-大良	顺德新能源汽车小镇	1	226.6	12366
5	禅城-季华路沿线	禅城绿地金融中心	1	130.9	11840
6	南海-大沥	广佛智城国际电商采购中心	1	75.54	14013

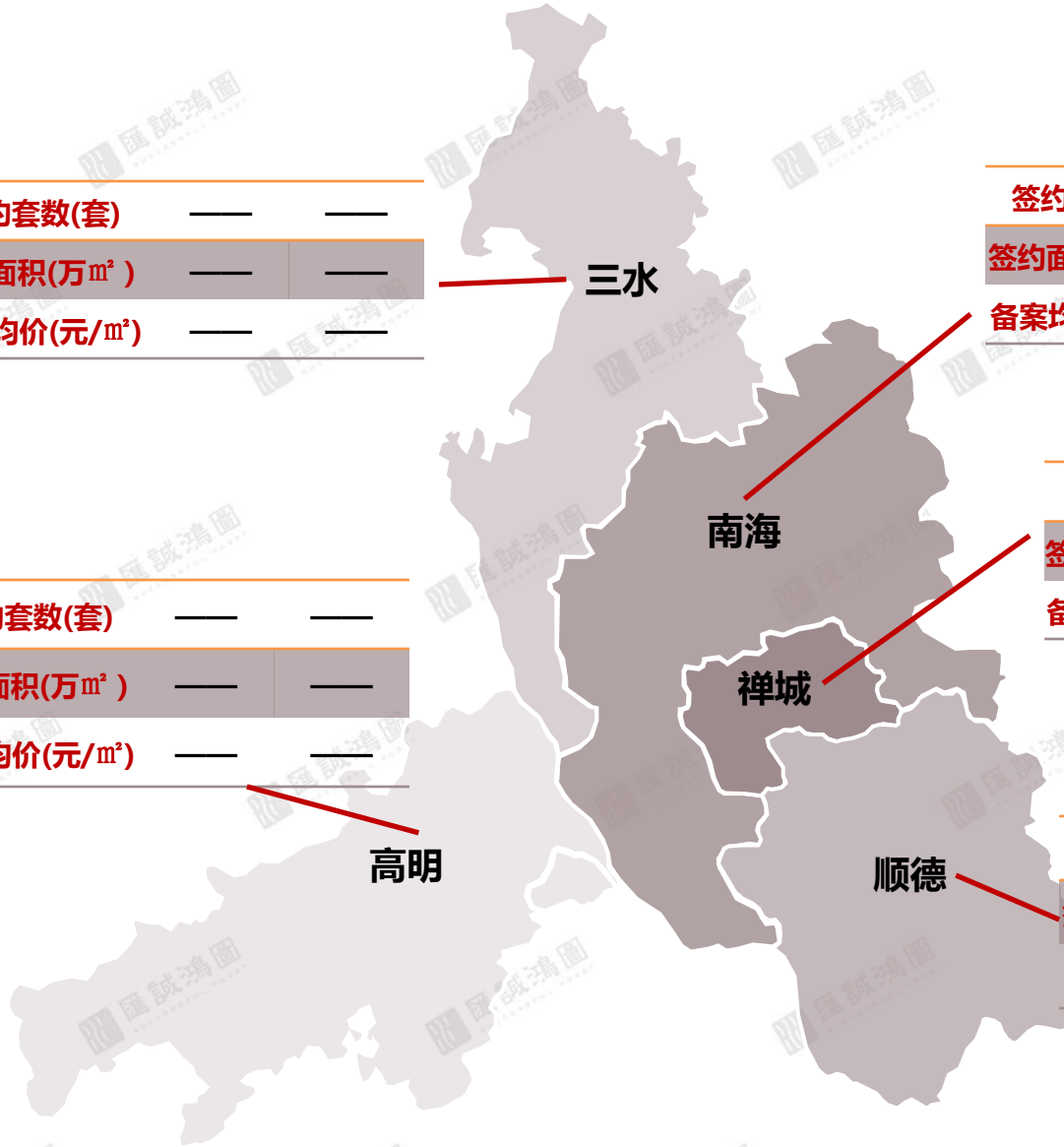
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

各区写字楼市场

SUCCESSFUL POWER

区域方面，禅南顺三区网签合计勉强上双，全市仅六盘获得网签量，南海、顺德均为5套签约量，表现较萎靡



三水

签约套数(套)	——	——
签约面积(万㎡)	——	——
备案均价(元/㎡)	——	——

南海

签约套数(套)	5	-62%
签约面积(万㎡)	0.2	-26%
备案均价(元/㎡)	16869	+70%

网签项目

- 天安中心
- 广佛智城国际电商采购中心

禅城

签约套数(套)	1	——
签约面积(万㎡)	0.01	——
备案均价(元/㎡)	11840	——

网签项目

- 禅城绿地金融中心

高明

签约套数(套)	——	——
签约面积(万㎡)	——	——
备案均价(元/㎡)	——	——

顺德

签约套数(套)	5	-44%
签约面积(万㎡)	0.41	+156%
备案均价(元/㎡)	9425	-15%

网签套数TOP3项目

- 金锢花园
- 欧雅典大厦
- 顺德新能源汽车小镇

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

目录 Contents

04

商铺市场

供应套数

环比+68%

46周
131

47周
220

网签套数

环比+86%

46周
108

47周
201

备案均价

环比+112%

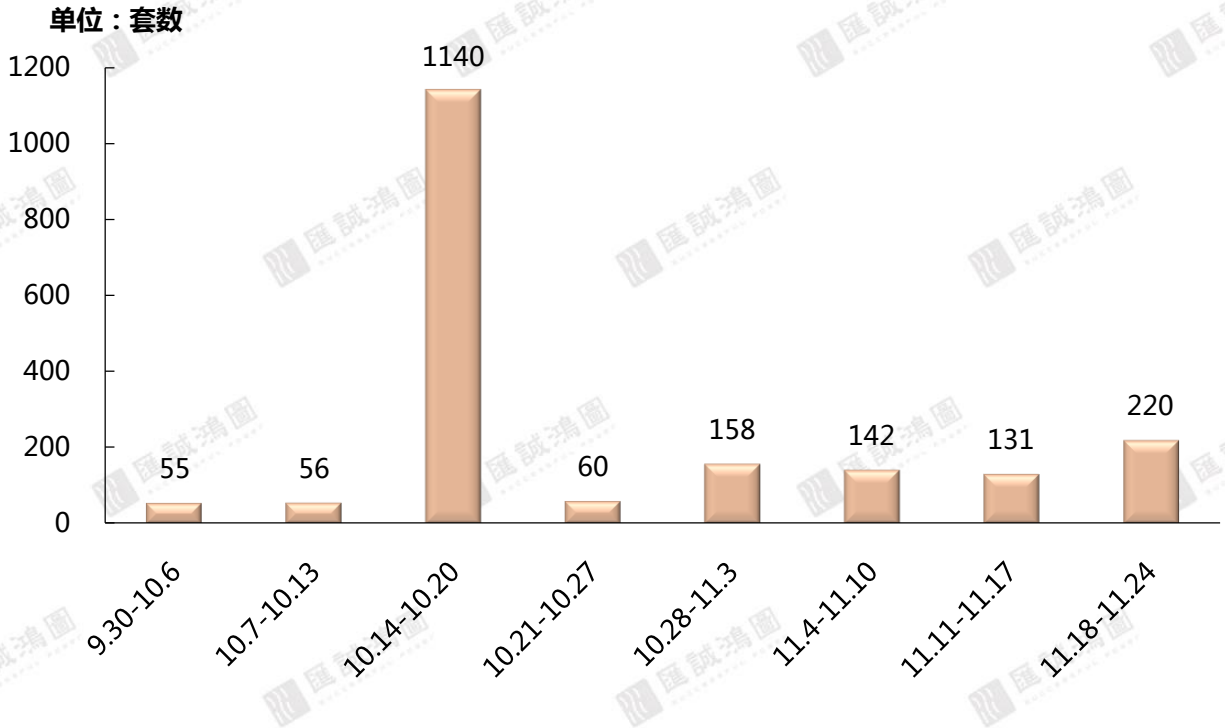
46周
12228

47周
25867

商铺供应情况

受两新盘入市均新增近80套商铺的助力，本周全市供应量升至近一个月高位

2019年第47周佛山市商铺近期供应走势



	供应项目个数（个）	供应套数（套）	供应面积（万㎡）
47周	8	220	2.45
环比	-20%	+68%	+250%

第47周佛山市商铺项目供应套数排行

排名	区域-板块	项目名称	供应套数	供应面积（㎡）
1	顺德-大良	鸿坤创智天地	79	4384.05
2	南海-桂城	翔海国际金融贸易中心	77	13189.71
3	顺德-乐从	创智谷	22	1967.79
4	南海-大沥	恒大悦府	19	2806.79
5	禅城-城北	保利水木芳华	9	525.45
6	南海-丹灶	珍丰广场	6	1177.8
7	顺德-勒流	凯茵花园	6	308.23
8	佛山新城	华润置地悦里	2	156.58

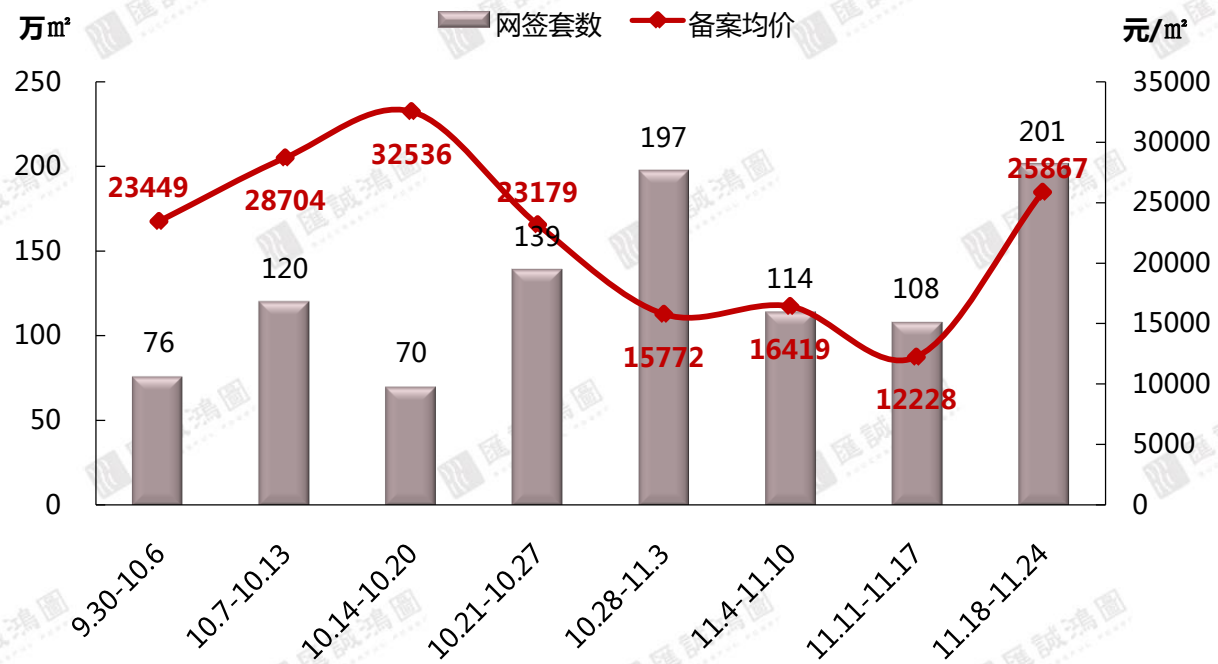
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

商铺网签情况

本周商铺签约量呈量价齐升，大良城区项目交投较活跃，绿地商业中心高价走量登顶榜单

2019年第47周佛山市商铺近期网签走势



	签约套数（套）	签约面积（万㎡）	签约金额（万元）	备案均价（元/㎡）
47周	201	2.19	56599.12	25867
环比	+86%	-28%	+53%	+112%

第47周佛山市商铺网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	顺德-大良	绿地商业中心	61	4842	53333
2	南海-狮山	名澳汇锦桃园	22	1955.22	11929
3	顺德-大良	保利碧桂园悦公馆	16	707.6	25000
4	南海-丹灶	珍丰广场	13	7484.26	17529
5	禅城-城北	敏捷金谷国际	11	519.6	8735
6	禅城-城北	旭辉公元	9	769.67	26898
7	顺德-大良	海珀名轩	6	262.5	21223
8	顺德-伦教	顺德汽车产业园	5	206.21	23002
9	顺德-伦教	新仕名府	4	173.71	14776
10	南海-西樵	观心山居	3	157.26	22714

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

各区商铺市场

SUCCESSFUL POWER

区域网签方面，顺德受大良优质项目带动网签呈量价齐升，禅城、南海受部分项目放量助推网签亦呈量价皆涨，三水、高明网签显著减少至个位数

三水

签约套数(套)	9	-25%
签约面积(万㎡)	0.03	-57%
备案均价(元/㎡)	17966	-5%

网签套数TOP3项目
华瑞帝景湾花园
恒大御湖郡
龙光碧桂园悦府

南海

签约套数(套)	59	+97%
签约面积(万㎡)	1.14	-25%
备案均价(元/㎡)	17782	+59%

网签套数TOP3项目
名澳汇锦桃园
珍丰广场
观心山居

禅城

签约套数(套)	33	+10%
签约面积(万㎡)	0.2	-9%
备案均价(元/㎡)	20976	+23%

网签套数TOP3项目
敏捷金谷国际
旭辉公元
富力广场

高明

签约套数(套)	4	-73%
签约面积(万㎡)	0.17	-85%
备案均价(元/㎡)	12170	+6%

网签套数TOP3项目
龙光玖龙府
祥如广场
樵顺嘉园

顺德

签约套数(套)	96	+357%
签约面积(万㎡)	0.65	+713%
备案均价(元/㎡)	45294	+93%

网签套数TOP3项目
绿地商业中心
保利碧桂园悦公馆
海珀名轩

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第47周市场总结

第47周，供应方面，鸿坤创智天地首获预售正式开售，写字楼市场迎来供货潮，商铺供应受新盘助力升至近一个月高位；

第47周，网签方面：本周公寓/商办各盘均以持销为主，全市网签量持续回升，绿地未来城重开渠道提速去货，鸿坤创智天地首开去化仅两成；写字楼市场：全市交投低迷态势持续，在本周大批货量补充市场的情况下，未来整体去化将面临更大的压力；商铺市场：本周商铺网签量价齐升，大良商铺交投表现活跃，绿地商业中心优质商铺有价有市。

特别声明：本报告仅供参考

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建设局、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：

本报告仅作提供资料之用，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1606
联系人：王先生 132 0246 5723

THANK YOU

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

——佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司
市场研究部出品