

第44周佛山市商业周报



—新城控股运营西江新城购物中心 商业整体交投呈平稳态势



01 市场资讯

02

公寓市场

03 写字楼市场

04

商铺市场



01 何川

市场资讯

- •西江新城10万方购物中心拿地仅 一个月便开工,新城控股负责商 业运营;
- •盒马鲜生进军佛山,首店11月1日 亮相恒福国际购物中心



>新城控股负责商业运营,西江新城10万方购物中心规划曝光

近日,高明钧明城项目正式奠基,官方信息公布,项目10万方购物中心将由新城控股负责商业运营,10月26日,高明钧明城项目举行奠基仪式,标志着钧明集团又一全新商业综合体产品正式落地。高明钧明城是钧明集团落子高明的首个项目,由钧明集团联合新明珠金融集团于9月20日以底价9.73亿元取得。

项目规划图



项目奠基图



项目从拿地到开工仅短短一个月,充分体现了"钧明速度"。随着高明钧明城的落地,钧明集团在佛山地区的布局版图进一步扩大。目前,钧明集团已在佛山南海、三水相继打造南海金沙半岛、三水钧明汇·冠军城、三水尚居等项目。

据介绍,作为钧明集团在高明的首发作品,高明钧明城将打造为高端城市综合体。其中,十万方的购物中心引入商业地产TOP20新城控股集团负责商业运营,将是项目成就为高明城市综合体新地标的强大商业基因。

根据规划, 钧明城购物中心将打造为现代时尚的大型生活中心, 总建筑面积达到12万平方米, 包括一座国家标准的电竞中心、艺术展览馆、演艺小剧场、星光影院、大型运动中心、儿童游乐中心、生活超市、时尚购物和美食餐饮等。与购物中心联动呼应的是以高明文化为主题、将艺术融入商业的钧道街区, 由顶尖艺术大师联袂建筑师倾力呈现的艺术空间效果, 将肯定成为艺术文艺青年的网红打卡地。而高低错落布局的公寓建筑群, 将引入网红酒店、民宿酒店、创意工作室等, 是另一个充满活力的青年朝圣社区。

湾区项目动态



据微信公众号《盒马》消息称,盒马鲜生即将进驻佛山,首家门店将于11月1日开业。

据了解,盒马鲜生佛山首店位于佛山禅城区季华六路11号恒福国际购物中心首层,面积超过3600平方米,规划有10大品类专区——蔬果、肉类、冷藏、零食、酒水、油粮、水产区、就餐区(共有120个就餐位置)、海鲜吧、烘焙区,并计划引进4家联营商家——巴特羊倌、云吞小二、皇子鹅、花花栗子。消费者购买完海鲜后,可以选择现场烹饪,即做即食。

另悉,盒马在全国170多家门店全面上线火锅,门店特设火锅就餐区,消费者可在门店随意挑选,加购新鲜火锅食材,拿到餐饮区呼叫服务员结账,或拿到火锅下单收银台结账,即可享用。盒马火锅套餐组合丰富,既有黑山羊、嫩牛肉、文昌鸡、脆肉皖、基围虾、鲜鲍鱼等肉类,也有菌菇拼盘、海陵珍珠马蹄、银丝白高山菜等素菜,同时还有盒鲜锅脆肉皖、毛肚盒马工坊爽口鸭肠、竹轮虾滑等特色新品。

佛山点配送范围



除了到门店购物,消费者还能在盒 马APP下单购买,其中包括新上线的 "盒马火锅",盒区房范围内最快30 分钟送达。

据,盒马鲜生于2017年9月28日在深圳宝安益田假日天地开出华南首店正式拉开其在广东的布局;2018年4月底,盒马鲜生开拓其在广东的第二个市场——广州,在天河曜一城广场开出首家门店,佛山则是盒马在广东的第三站。

值得注意的是,盒马鲜生主要竞争对手——超级物种已于2018年2月初正式进军佛山,在东方广场开出1200平方米门店,不过超级物种在佛山拓展十分缓慢,直至目前也只落地了一家门店。因此,盒马鲜生虽然"迟到"一年半,但它依然有机会抢占佛山市场。





公寓市场

供应套数

环比-50%

43周 856 44周 **431**

网签套数

环比-11%

43周 **570** 44周 **505**

备案均价

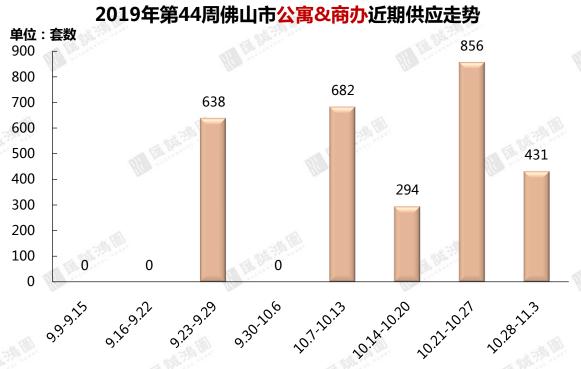
环比-15%

43周 **13478** 44周 11404

公寓供应情况

新盘干灯湖C+首度获批预售证,主推32/36/46/48㎡的4.5m层高复式产品,总价





			CO. C. C.
	供应项目个数	供应套数	供应面积(万㎡)
第44周	1	431	1.62
环比	-67%	-50%	-60%

2019年第44周佛山市公寓&商办供应面积段分布 单位:套数 600 500 429 400 300 200 100

第44周佛山市公寓&商办供应情况

区域	板块	项目名称	产品类型	供应 套数	供应 面积
南海	桂城- 干灯湖	干灯湖C+	LOFT	431	16165.68

公寓网签情况

受高明、三水项目均价较低影响,本周公寓网签呈量价齐跌;禅、顺两区个盘交投有 所放缓,三水、高明单盘表现亮眼,龙光玖龙郡稍稍领跑

2019年第44周佛山市公寓&商办近期网签走势



	27.0		0.00	20.0	
_		签约套数 (套)	签约面积 (万㎡)	签约金额 (万元)	备案均价 (元/㎡)
	44周	505	2.67	30392.62	11404
	环比	-11%	-9%	-23%	-15%

第44周佛山市公寓&商办网签套数TOP10

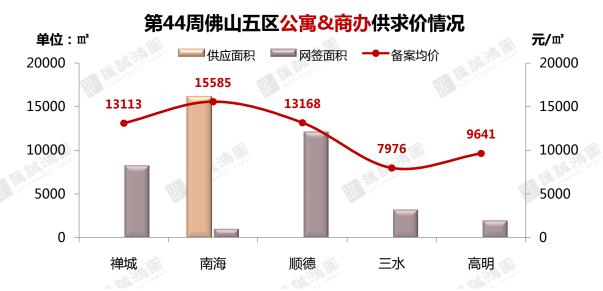
抖	詺	区域-板块	项目名称	签约 套数	签约 面积 (m²)	备案 均价 (元/㎡)
	1	顺德-大良	龙光玖龙郡	53	2210.87	11893
	2	三水-西南	碧桂园奥斯汀	45	1883.57	7286
	3	禅城-城南	盈天广场	39	1699.67	14283
	4	高明-西江新城	君御海城	37	1776	9715
	5	禅城-旧城	越秀岭南隽庭	35	1302.57	14783
	6	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	25	1637.49	10512
	7	顺德-大良	力合阳光城云谷	25	922.08	13076
	8	三水-三水 新城	天聚广场	24	1192.01	9014
	9	佛山新城	新鸿基泷景	16	637.52	12324
	10	顺德-大良	华侨城蓝岸公寓	14	803.24	18849
(注:纟	充计数据不包含	含万科项目)			Ha

【数据来源·汇减速图数据平台

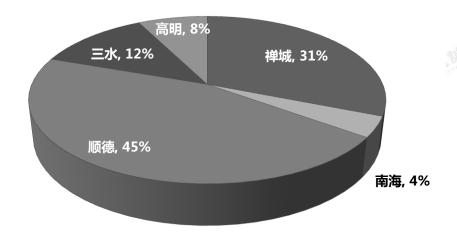
区域&板块公寓情况

区域方面,禅、顺两区持续为主战场,网签合计占比近八成;板块方面,大良受

多盘签约助力网签量遥遥领先



第44周佛山五区公寓&商办网签面积占比



第44周佛山市各板块公寓&商办网签面积情况



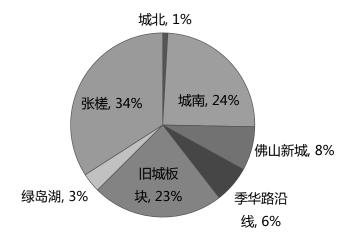
区域网签市场-禅城

禅城本周网签呈量价齐跌,多个项目均无较大活动及促销,童梦天下、鸿翔芮丽设置渠道带客成交奖励刺激中介带客,区域各盘交投呈平稳趋势

2019年第44周禅城区近期公寓&商办网签走势



2019年第44周禅城区各板块网签面积占比



第44周禅城区公寓&商办网签套数TOP10

捐	名	板块	项目名称	签约 套数 (套)	签约 面积 (m²)	备案 均价 (元/㎡)
	1	城南	盈天广场	39	1699.67	14283
	2	旧城板块	越秀岭南隽庭	35	1302.57	14783
	3	张槎	碧桂园世纪滨江	25	1637.49	10512
	4	佛山新城	新鸿基泷景	16	637.52	12324
	5	张槎	绿地未来城	12	629.34	9424
	6	张槎	童梦天下	9	504.47	15230
	7	季华路沿 线	绿地璀璨天城	8	266.06	13585
	8	季华路沿 线	鸿翔芮丽国际	6	270.02	17405
-	9	绿岛湖	绿岛湖壹号	5	279.14	12645
	LO	旧城板块	时代云图	5	240.3	12054

(注:统计数据不包含万科项目)

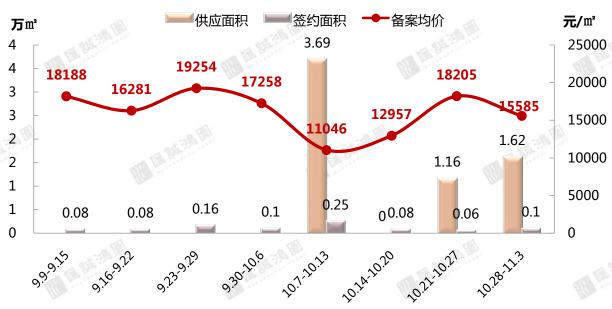
数据未源:心观冯宫数据十分】

区域网签市场-南海

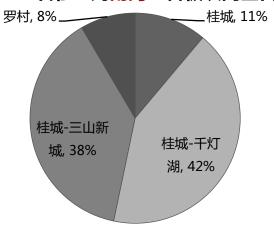
干灯湖C+补货南海市场,区域交投表现依然冷淡,多盘均为零星网签量。



2019年第44周南海区近期公寓&商办网签走势



2019年第44周南海区各板块网签占比



第44周南海区项目网签套数排行

排名	板块	项目名称	签约 套数	签约 面积 (m²)	备案 均价 (元/㎡)
	桂城-三山 新城	第壹时区	4	372.03	16991
2	罗村	时代倾城	2	89.14	8282
3	桂城-干灯 湖	德高信中央大道	1	92.54	16750
4	桂城-三山新城	碧桂园广佛上城	1	29.79	17722

(注:统计数据不包含万科项目)

区域网签市场-顺德

顺德公寓网签稍有增加,走量项目保持稳定去化速度, 龙光玖龙郡居首:另外,新 盘鸿坤创智天地即将开盘, 项目采取高佣金等方式刺激渠道带客

15000

14500

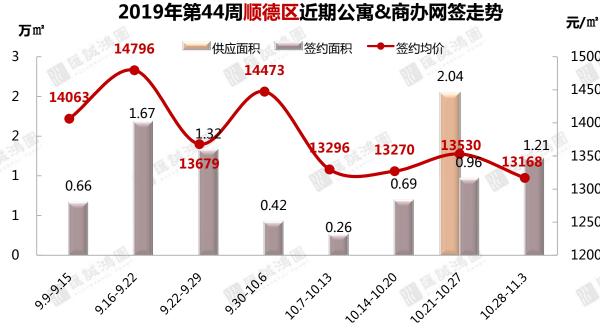
14000

13500

13000

12500

12000



_容 2019年第44	周顺德区各板块成交占比	
桂, 1%	杏坛, 1% _ 北滘, 0%陈村, 6%	
龙江, 2%		
乐从, 4%		
佛山新城, 6%		
	大良, 72%	

第44周崎	德区网签套	数TOP10
カフママノリリルツ		ZX I O I I U

	排名	板块	项目名称	签约 套数	签约 面积 (m²)	备案 均价 (元/㎡)
	1	大良	龙光玖龙郡	53	2210.87	11893
	2	大良	力合阳光城云谷	25	922.08	13076
	3	大良	华侨城蓝岸公寓	14	803.24	18849
	4	乐从	创智谷	13	494.27	11089
, S	5	大良	Poly The Face	6	236.2	13854
	6	佛山新城	新睿广场	5	353.75	13941
	7	陈村	国通广场	4	509.04	10848
	8	杏坛	顺德智富园	3	157.92	8283
	9	陈村	金锠花园	3	152.09	11146
10	10	容桂	碧桂园凤凰湾	2	114.91	10214
		+> L \\\L\\\\	\\			

(注:统计数据不包含万科项目)





写字楼市场

供应套数

环比——

43周 **()** 44周 **0** 网签套数

环比+44%

43周 36 44周 **52** 备案均价

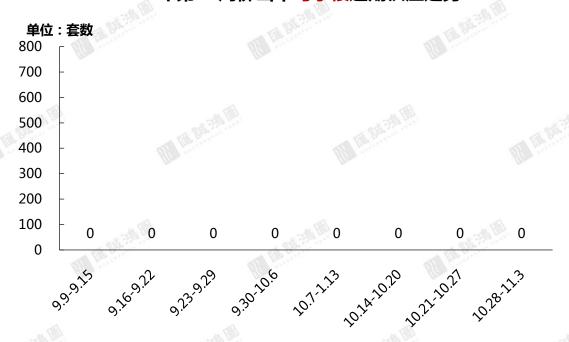
环比+20%

43周 **910**6 44周 **10965**

写字楼供应情况

本周写字楼延续无供应状态

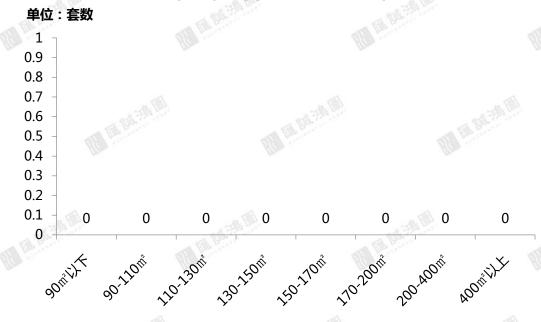
2019年第44周佛山市写字楼近期供应走势



第44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44周		THE RESERVE THE PARTY OF THE PA	
环比			

2019年第44佛山市写字楼供应面积段分布



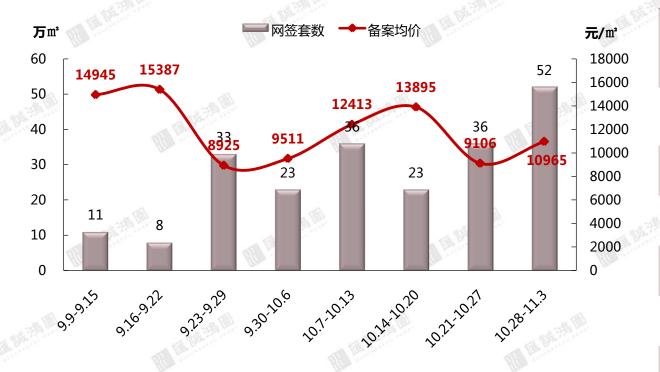
第44周佛山市写字楼项目供应情况

区域	板块	项目名称	供应套数	供应 面积 (m²)
We like the	MI la		MI FEET	

写字楼网签情况

受三盘网签上双的带动,全市网签攀升至近两个月高位,整体呈量价齐升;产业型写 字楼项目交投表现不俗,慧聪家电城登顶

2019年第44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/㎡)
44周	52	0.49	5318.57	10965
环比	+44%	+44%	+71%	+20%

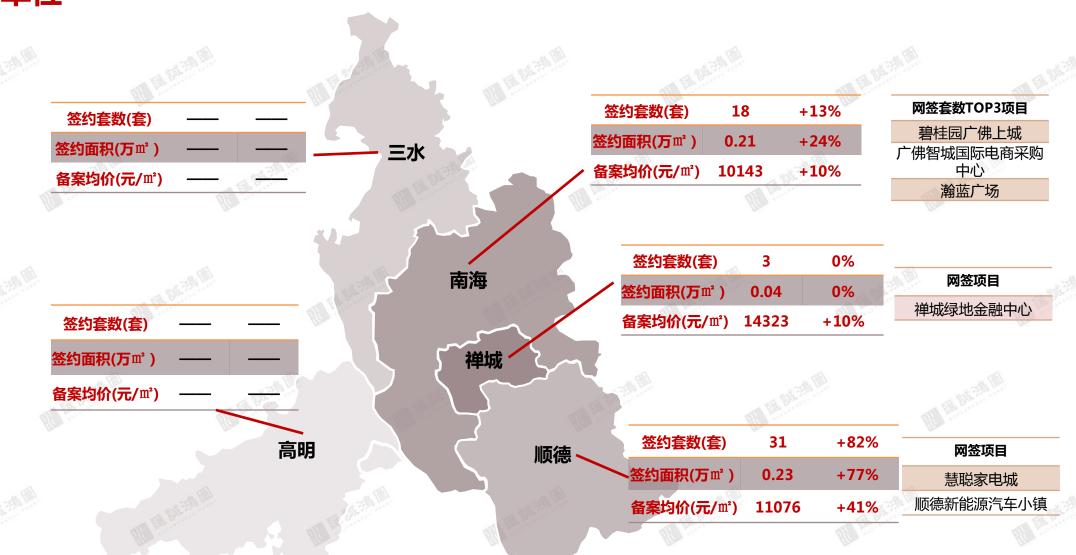
第44周佛山市写字楼项目网签套数排行

;	非名	区域	项目名称	成交套数	签约 面积 (m²)	备案 均价 (元/㎡)
	1	顺德-北滘	慧聪家电城	18	1517.96	11419
	2	顺德-大良	顺德新能源汽车 小镇	13	807.54	10432
	3	南海-桂城	碧桂园广佛上城	11	1502	8647
	4	南海-大沥	广佛智城国际电 商采购中心	5	383.19	12795
	5	禅城-季华 路沿线	禅城绿地金融中 心	3	434.51	14323
	6	南海-桂城	瀚蓝广场	2	205.48	16130

(注:统计数据不包含万科项目)

各区写字楼市场

区域方面,南、顺两区受个盘放量带动,网签量价均有显著涨幅,禅城仅单盘签约3套单位







商铺市场

供应套数

环比+163%

43周 **60** 44周 **158** 网签套数

环比+42%

43周 **139** 44周 **197** 备案均价

环比-32%

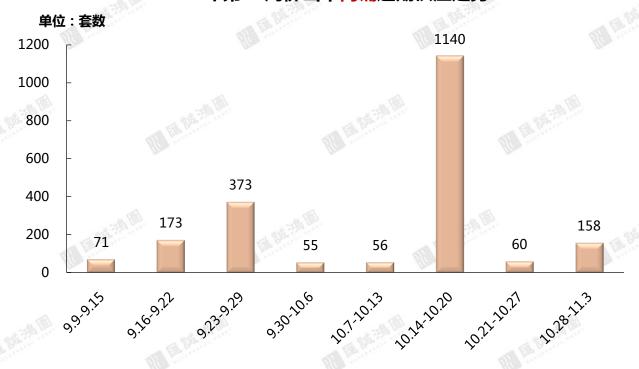
43周 23**17**9 44周 **15772**

商铺供应情况

本周除禅城外其他四区共新增158套商铺,均为住宅底商



2019年第44周佛山市商铺近期供应走势



	供应项目个数	女(个)	供应套数(套)	供应面积(万㎡	·)
44周	5		158	0.6	
环比	-17%	M EM.	+163%	+73%	

第44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 (m²)
1	三水-西南	三水冠军城	53	4732.68
2	顺德-大良	金科博翠天下	52	2948.55
3	高明-荷城	盈泰广场	24	1465.53
4	高明-杨和	云山诗意花园	22	1011.73
5	南海-西樵	弘阳时光天樾	7	248.34

(注:统计数据不包含万科项目)

商铺网签情况

本周商铺网签量呈两连增态势,均价则持续两周下滑;禅南顺共7盘入榜,榜单各盘 网签表现较为接近,碧桂园佛山双子星城夺榜首

2019年第44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/㎡)
44周	197	1.52	23977.75	15772
环比	+42%	+26%	-15%	-32%

第44周佛山市<mark>商铺</mark>网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约 套数	签约 面积 (m²)	备案 均价 (元/㎡)
1	三水	碧桂园佛山双子 星城	12	640.54	19481
2	禅城	敏捷金谷国际	11	703.97	15780
3	顺德	顺德汽车产业园	9	291.32	16943
4	南海	恒大御湖湾	7	399.76	12665
5	高明	君逸湾华府	6	269.69	15667
6	三水	龙光碧桂园悦府	6	257.22	15504
7	禅城	沿海馨庭	5	659.97	15048
8	禅城	金茂绿岛湖	5	332.23	8556
9	南海	广佛智城国际电 商采购中心	5	190.35	56454
10	禅城	万通国际大厦	5	83.01	37833
(注:	统计数据不包	.含万科项目)			

各区商铺市场

网签呈量升价跌; 禅城、顺德、三水三区签 区域网签方面,南海受单盘放量支撑,

约量相当,高明持续个位数网签量

网签套数TOP3项目

碧桂园佛山双子星城 龙光碧桂园悦府 时代倾城



南海

禅城

网签套数TOP3项目

恒大御湖湾 广佛智城国际电商采 购中心。 大沥碧桂园华府

网签项目

君逸湾华府 勤天汇广场

签约套数(套)	7	-22%
签约面积(万㎡)	0.03	-40%
备案均价(元/㎡)	16809	-27%
		A SHEET

高明

签约套数(套) 45 -17% 签约面积(万㎡) 0.45 -15% 备案均价(元/m²) -48% 15257

网签套数TOP3项目

敏捷金谷国际 沿海馨庭 金茂绿岛湖

签约套数(套) +6% 34 顺德 签约面积(万m²) 0.23 -18% 备案均价(元/m²) 17736 +25% 网签套数TOP3项目

顺德汽车产业园 中海雍景熙岸 龙光玖龙郡





第44周市场总结

第44周,供应方面,干灯湖C+补货公寓市场,写字楼 仍难打破零供应处境,住宅底商支撑商铺供应上行;

第44周,网签方面:近期公寓整体交投呈平稳趋势,多盘均引入渠道带客加快去化速度,全新项目陆续迎来首开加剧市场竞争;写字楼市场:本周产业型项目集中发力,带动全市网签回升高位,南、顺两区为主战场;商铺市场:全市网签量价呈两极变化趋势,禅桂区域交投活跃度稍有上升外围镇街表现略微淡静。

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



——佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 市场研究部出品