

第19周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—新世界首入番禺打造综合体 商业整体成交量显著上升

一、市场资讯

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



市场资讯

- 新世界首进番禺，联手广州地铁打造大湾区商住综合体
- 深圳One Avenue卓悦中心一期拟9月开业；“珠港澳创业青年公寓”落户珠海

公寓市场

写字楼市场

商铺市场

▶ 新世界联手广州地铁打造轨道交通站场综合体，大湾区版图再迎新项目

5月10日，新世界中国官微宣布，新世界中国与广州地铁集团合作开发的新世界中国-广州地铁汉溪发展项目举行奠基活动。据悉，该项目已被列入广州市重点建设项目，未来将建设成集新型亲子商场D·Park、甲级写字楼和优质住宅区于一体的城市地标式商住综合体。

从区位来看，该地块位于广州市番禺区华南板块地铁3号线、7号线及佛莞城际轨道线交汇站上盖，快速便捷连接珠江新城中央商务区、高铁南站及白云机场。地块东侧是奥园城市天地，距离万博商圈约2公里，地铁1站距离；而西侧则为交通主要干道新光快速路；北侧为长隆欢乐世界以及交通干道汉溪大道。

从目前新世界中国公布的规划来看，项目将打造成新型亲子商场D·Park、甲级写字楼和优质住宅区于一体的城市地标式商住综合体。据悉，项目设计融入海绵城市理念，通过屋顶、平台与城市花园绿化的结合，有效排水、蓄水及储水，再生利用雨水资源，缓解城市内涝的压力。此外，项目内设四层交通设计、24小时通行通道及连接地下铁，也印证了这个轨道交通站场综合体的重要性。

目前，广州汉溪发展项目也是新世界中国继广州周大福金融中心、增城综合发展项目、深圳前海及太子湾项目后，公司在大湾区打造的又一城市商住综合体，同时也是新世界中国首进番禺。





➤深圳One Avenue卓悦中心一期拟9月12日开业

据悉，深圳One Avenue卓悦中心一期计划将在2019年中9月12日开业。目前，招商率近90%，主力店及大型餐饮店铺均已入驻装修。

One Avenue 卓悦中心由金地集团、卓越集团、大百汇集团三大房企携手铸造的商业巨著。项目位于福田CBD核心位置，毗邻广深港高铁-福田站，地铁1号线、2号线、3号线等多条地铁将于此交汇，覆盖多个地铁站出入口，且项目北面与规划中的岗厦北交通枢纽无缝衔接，拥有深圳罕见的“双地铁直通层”。

据了解，One Avenue 卓悦中心 一期商业面积为18.6万平方米。北区主打生活品味空间，还规划了一条以休闲餐饮为主打特色商业街。西区定位亲子、时尚潮流，现已签约进驻的主力店CGV影院，是CGV继韩国首尔店外的全球第二家艺术主题影院。东区聚集了百余家美食，占整个商场近30%。二期即南区建筑面积为10万平方米，目前正在建设中。

➤“珠港澳创业青年公寓”将在珠海诞生

5月6日上午，珠海市“珠港澳创业青年公寓计划”合作协议在珠海正式签约，项目由珠海格力集团有限公司主导，境内外多方联动提供服务。首期包括“格创家”和“格创新天地”两个长租公寓项目，提供公寓近三百套，将优先配租给符合条件的珠港澳青年创业人才，并给予租金优惠。

因面向珠港澳三地创业青年，中国建设银行澳门分行和建设银行珠海市分行将综合运用境内外联动等优势，提供全线上的住房租赁金融服务。青年租户可线上完成找房、看房、签约，并线上缴纳房租、物业家政费用、进行转租续租等。

➤华住集团与光大安石设投资基金，专注境内酒店及公寓不动产

5月9日，华住集团宣布与光大安石联合成立全新投资平台——安住此间，共同发起设立泛居住地产投资基金，专项投资于中国境内的酒店及公寓等居住类不动产物业。据悉，这也是首个酒店及公寓地产投资基金，安住此间将采用基金模式，先通过物业的收购来持有资产，之后对物业重新定位和改造翻新，然后通过华住的品牌输出和高效运营，提高盈利能力。

二、公寓市场

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



市场资讯

公寓市场

- ▶ 本周无项目新增供应；全市成交量价齐升
- ▶ 南海夺回领先地位，桂城、张槎等板块迎网签潮

写字楼市场

商铺市场

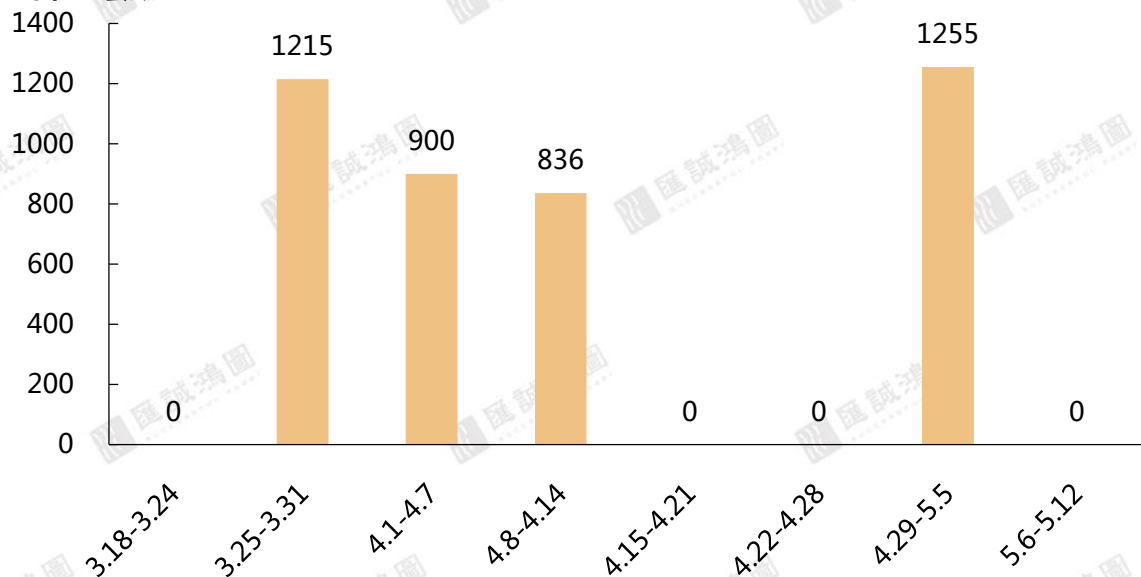
【公寓供应市场】

SUCCESSFUL POWER

经过上周一波集中供应潮后，本周无公寓项目获批新品

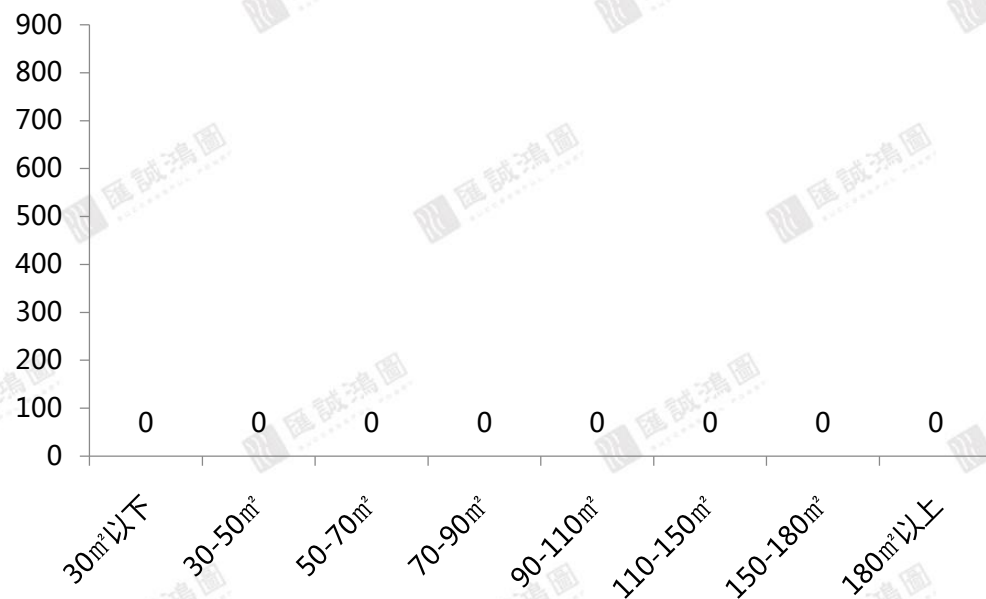
2019年第19周佛山市公寓近期供应走势

单位：套数



2019年第19周佛山市公寓供应面积段分布

单位：套数



供应项目个数 (个) 供应套数 (套) 供应面积 (万m²)

第19周	0	0	0
------	---	---	---

环比 -100% -100% -100%

第19周佛山市公寓供应情况

区域	板块	项目名称	产品类型	供应套数	供应面积 (m²)
—	—	—	—	—	—

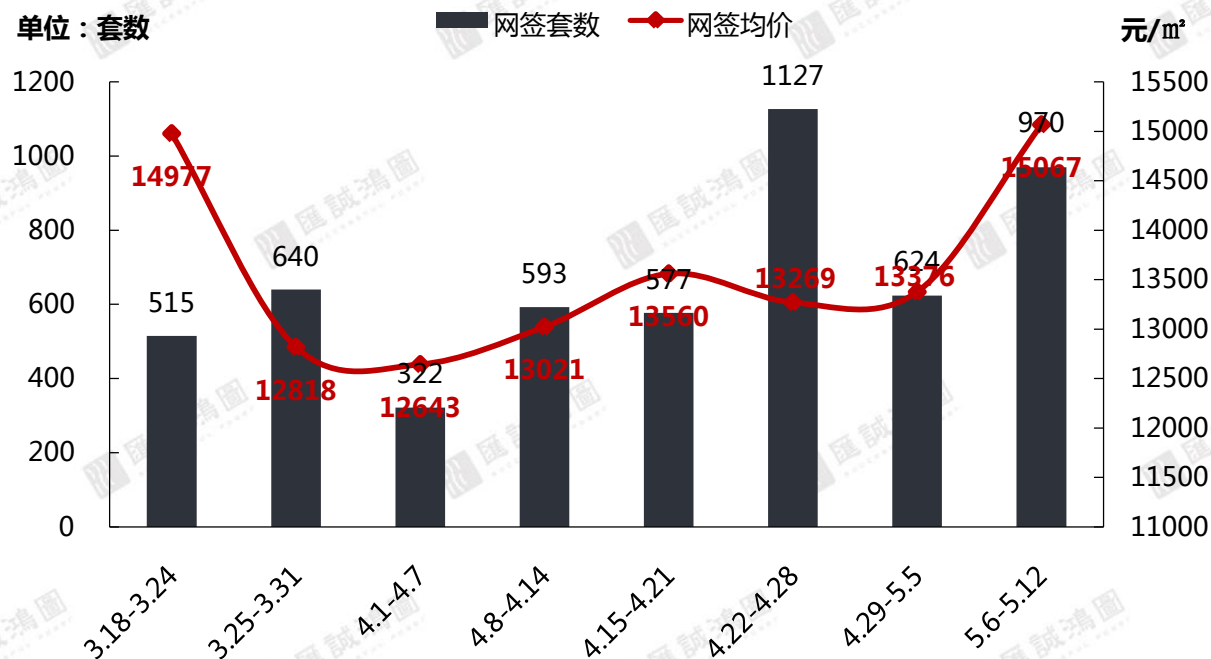
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓成交市场】

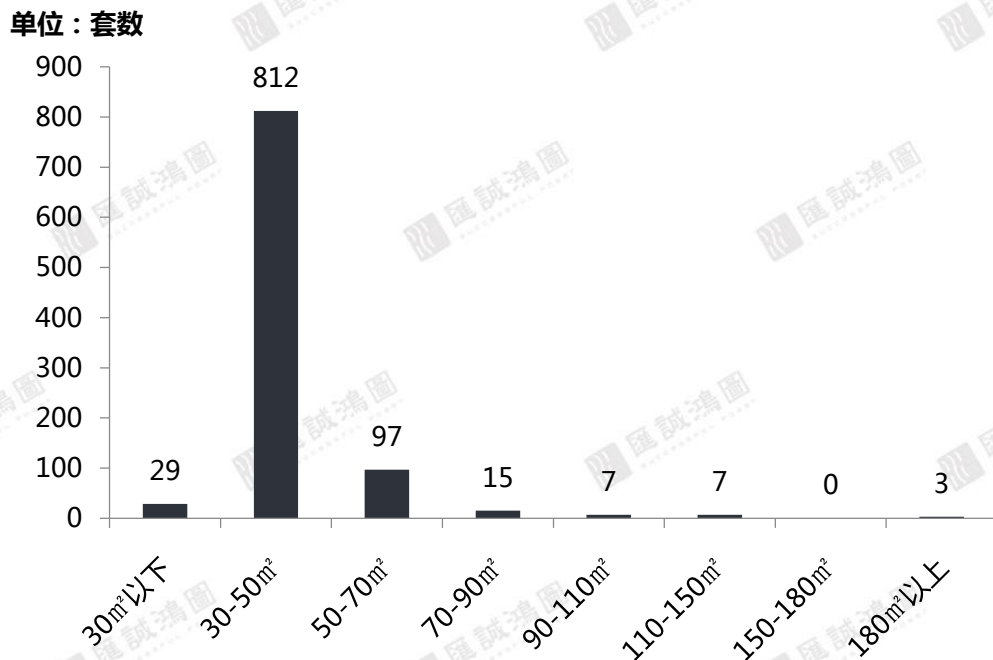
SUCCESSFUL POWER

五一假期后，公寓市场网签呈量价齐升，30-50m²的小户型产品网签量遥遥领先

2019年第19周佛山市公寓近期网签走势



2019年第19周佛山市公寓网签面积段分布



	签约套数 (套)	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)
19周	970	3.98	59967.61	15067
环比	+55%	+43%	+61%	+13%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓排行榜&板块对比】

SUCCESSFUL POWER

桂城项目集中签约助推板块网签居首，童梦广场签约量破百蝉联榜单桂冠

第19周佛山市公寓网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)
1	禅城-张槎	童梦天下	146	5899.67	8555.73	14502
2	禅城-张槎	绿地未来城	48	2225.39	2120.45	9528
3	南海-桂城	碧桂园广佛上城	34	1171.58	2087.76	17820
4	顺德-大良	Poly The Face	30	1181.24	1707.46	14455
5	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	27	1353.1	2004.49	14814
6	禅城-城北	敏捷金谷国际	22	1112.3	1142.48	10271
7	顺德-大良	力合阳光城云谷	21	875.54	1175.62	13427
8	顺德-容桂	碧桂园凤凰湾	20	744.33	735.20	9877
9	三水-三水新城	天聚广场	18	884.56	792.32	8957
10	顺德-大良	龙光玖龙郡	16	661.77	804.67	12159

(注：统计数据不包含万科项目)

第19周佛山市各板块公寓网签面积情况

单位：m²

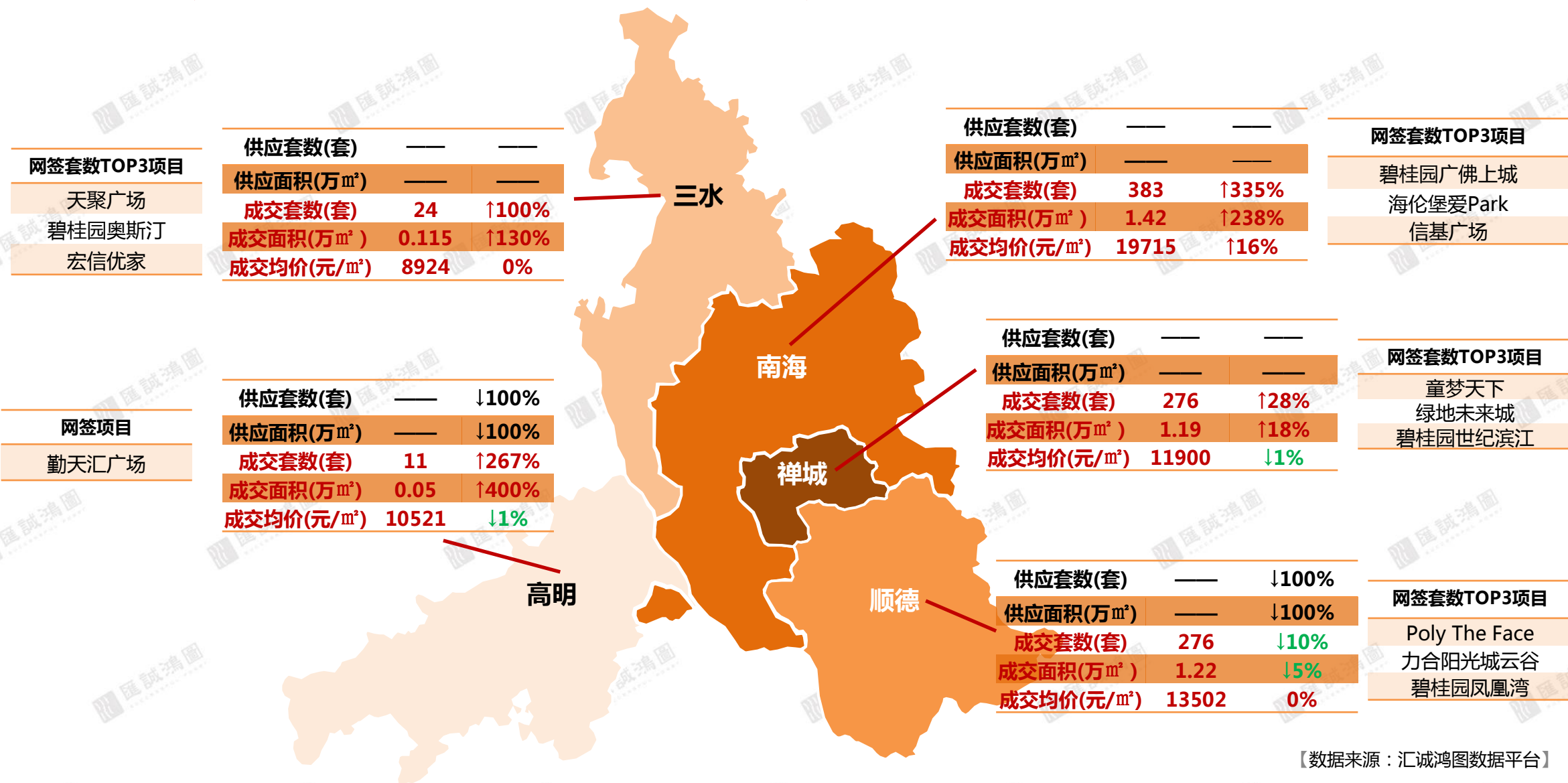


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

除顺德外，全市其他四区网签量均有增加，南海受桂城项目放量推动重夺领先地位，禅城、顺德网签量相当紧随其后，高明、三水网签较少



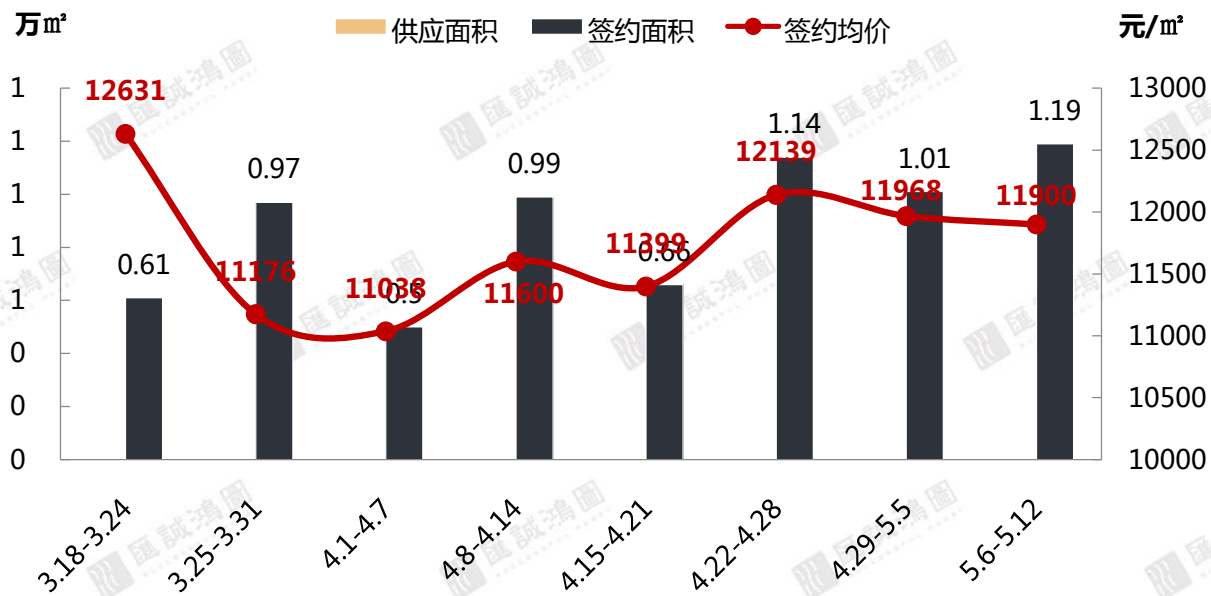
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

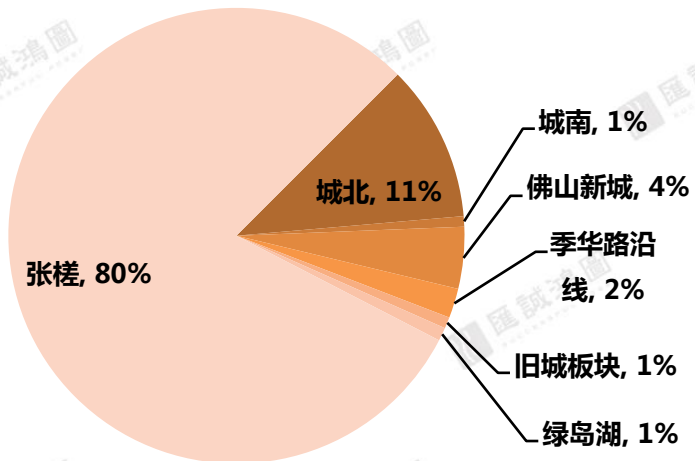
SUCCESSFUL POWER

张槎三盘持销阶段持续发力，合计网签面积占比TOP10榜单超过八成

2019年第19周禅城区近期公寓网签走势



2019年第19周禅城区各板块成交面积占比



第19周禅城区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	张槎	童梦天下	146	5899.67	14502
2	张槎	绿地未来城	48	2225.39	9528
3	张槎	碧桂园世纪滨江	27	1353.1	14814
4	城北	敏捷金谷国际	22	1112.3	10271
5	佛山新城	新鸿基珑景	13	489.81	12063
6	季华路沿线	绿地璀璨天城	6	182.88	14641
7	城北	旭辉公元	4	207.8	11110
8	绿岛湖	绿岛湖壹号	2	111.67	15306
9	季华路沿线	非凡领域	2	65.62	11000
10	城南	苹果公馆	2	55.25	14421

(注：统计数据不包含万科项目)

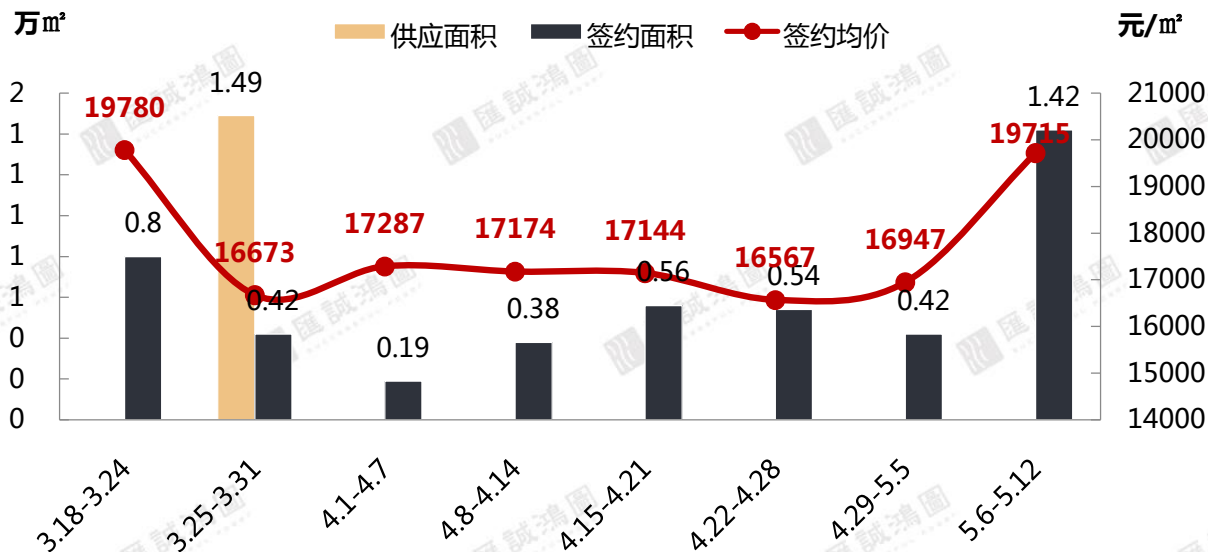
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-南海区】

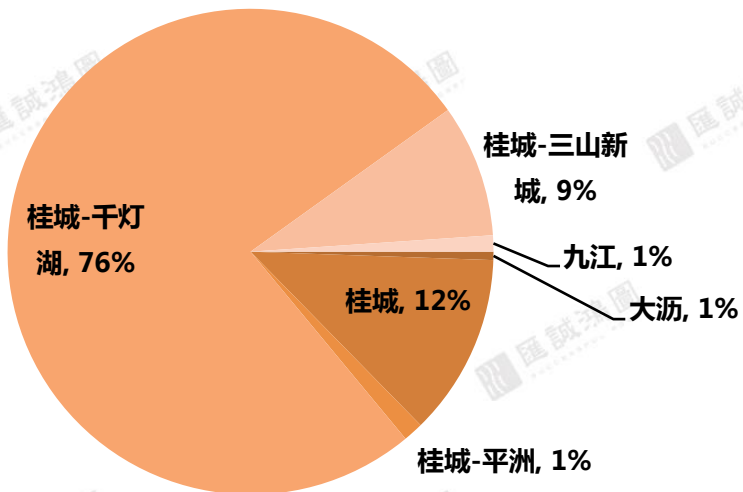
SUCCESSFUL POWER

本周南海网签量刷新近两个月新高，桂城-干灯湖板块占比近八成领跑

2019年第19周南海区近期公寓网签走势



2019年第19周南海区各板块成交占比



第19周南海区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	桂城-三山新城	碧桂园广佛上城	34	1171.58	17820
2	桂城	海伦堡爱Park	13	784.08	17321
3	九江	信基广场	2	153	8627
4	大沥	广佛智城国际电商采购中心	2	78.28	15000
5	桂城-三山新城	第壹时区	1	77.88	19033
6	桂城	丽日广场	1	42.92	12786

(注：统计数据不包含万科项目)

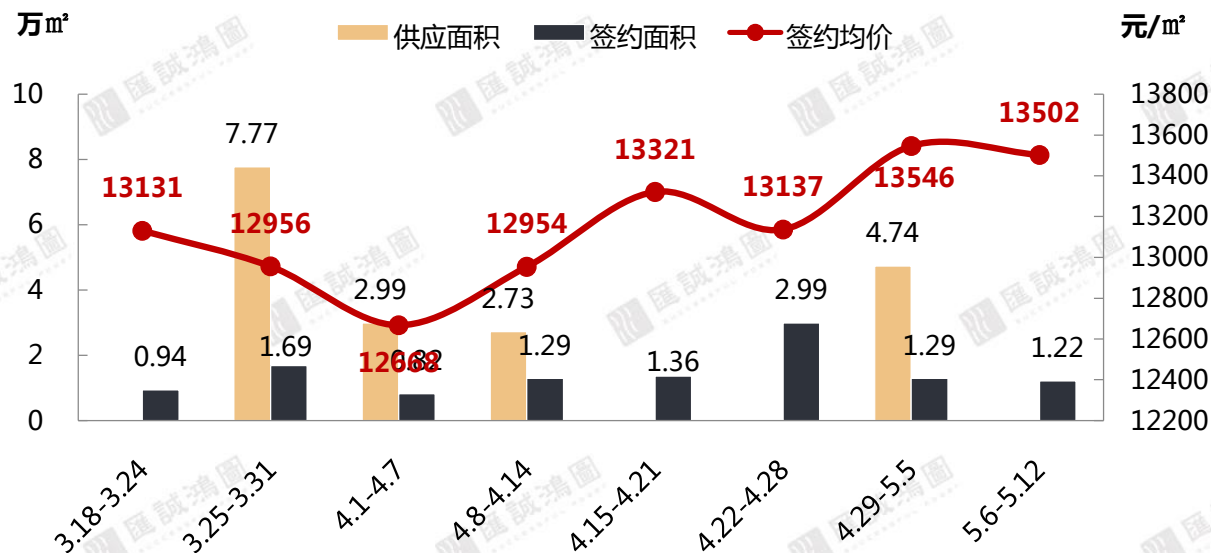
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-顺德区】

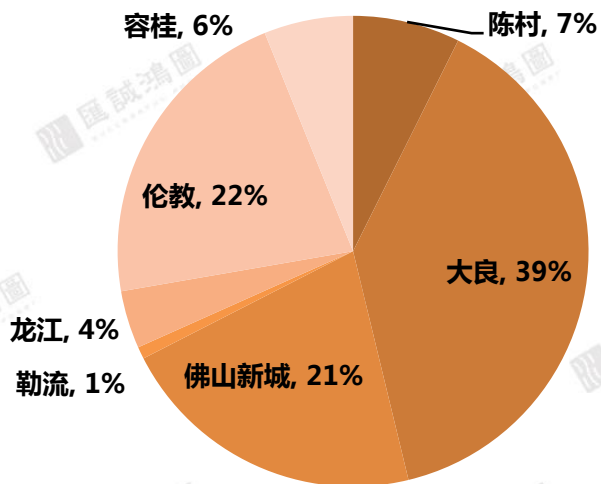
SUCCESSFUL POWER

顺德网签表现量价齐跌，大良、伦教、佛山新城为交投主场

2019年第19周顺德区近期公寓网签走势



2019年第19周顺德区各板块成交占比



第19周顺德区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	大良	Poly The Face	30	1181.24	14455
2	大良	力合阳光城云谷	21	875.54	13427
3	容桂	碧桂园凤凰湾	20	744.33	9877
4	大良	龙光玖龙郡	16	661.77	12159
5	大良	海珀名轩	10	481.18	14470
6	大良	中怡名都广场	8	339.4	17677
7	佛山新城	中国德国港	6	474.17	19241
8	陈村	国通广场	5	427.1759	11083
9	伦教	顺德汽车产业园	5	258.99	9460
10	龙江	利保米兰公馆	5	210.22	10578

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

三、写字楼市场

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



市场资讯

公寓市场

写字楼市场

- 写字楼市场回归零供应常态
- 市场整体交投难有起色，本周网签仍处低位运行

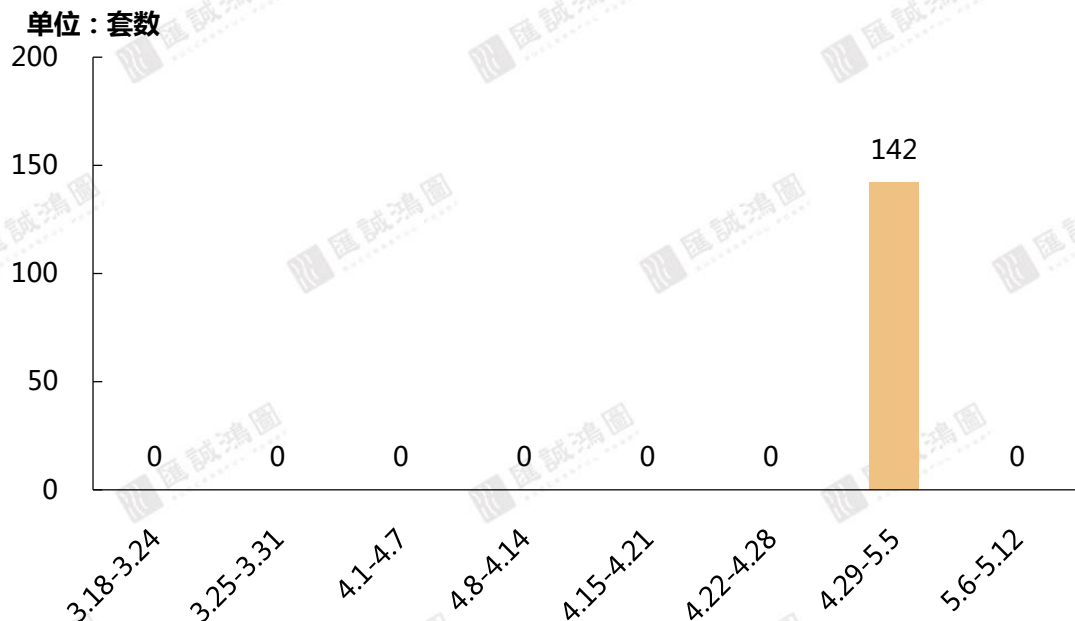
商铺市场

【写字楼供应市场】

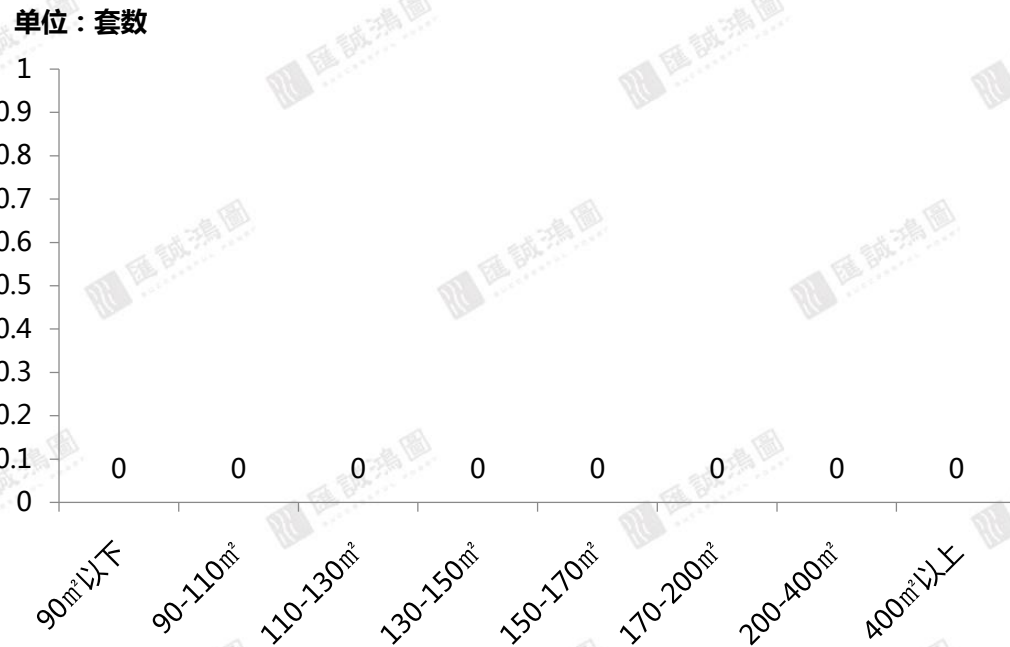
SUCCESSFUL POWER

在上周碧桂园广佛上城获批写字楼新品后，本周全市回归零供应常态

2019年第19周佛山市写字楼近期供应走势



2019年第19周佛山市写字楼供应面积段分布



第19周佛山市写字楼供应情况

	供应项目个数 (个)	供应套数 (套)	供应面积 (万m²)
第19周	0	0	0
环比	-100%	-100%	-100%

第19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
—	—	—	—	—

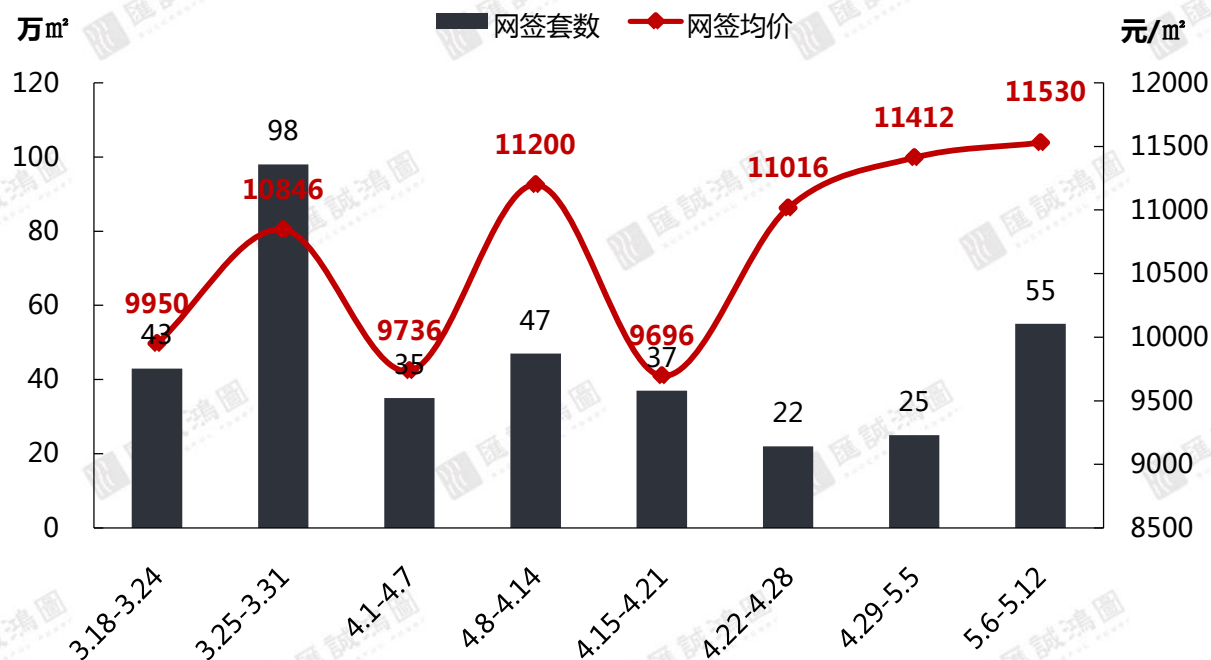
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼成交市场】

SUCCESSFUL POWER

全市写字楼交投呈量价齐升态势，财富金鸿大厦网签小户型写字楼登顶

2019年第19周佛山市写字楼近期成交走势



第19周佛山市写字楼网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积	成交均价
1	禅城	财富金鸿大厦	28	1329.24	11110
2	顺德	天晋商业大厦	9	1240.15	13371
3	顺德	信保广场	6	910.25	12685
4	顺德	顺德新能源汽车小镇	5	770.77	10892
5	南海	瀚蓝广场	3	350.05	13786
6	南海	国际创智园	2	948.36	8480
7	顺德	欧雅典大厦	1	154.26	11020
8	顺德	慧聪家电城	1	48.44	11222

	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m²)
--	----------	------------	-----------	-------------

19周	55	0.58	6631.23	11530
-----	----	------	---------	-------

环比	+120%	+61%	+61%	+1%
----	-------	------	------	-----

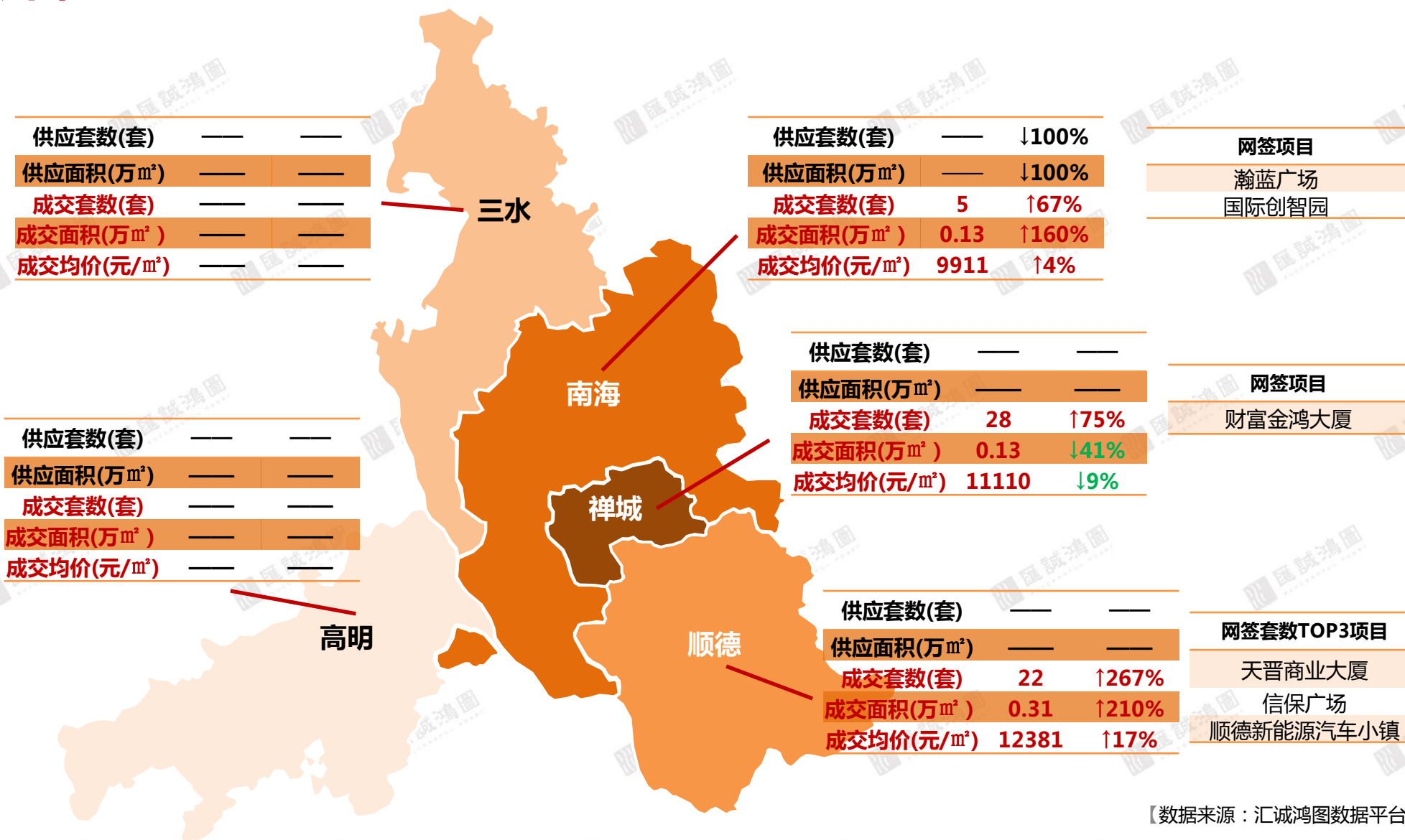
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼区域市场】

SUCCESSFUL POWER

财富金鸿大厦单盘支撑禅城网签，顺德五盘网签带动区域网签量上行，南海仅两盘网签5套单位



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

四、商铺市场

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



市场资讯

公寓市场

写字楼市场

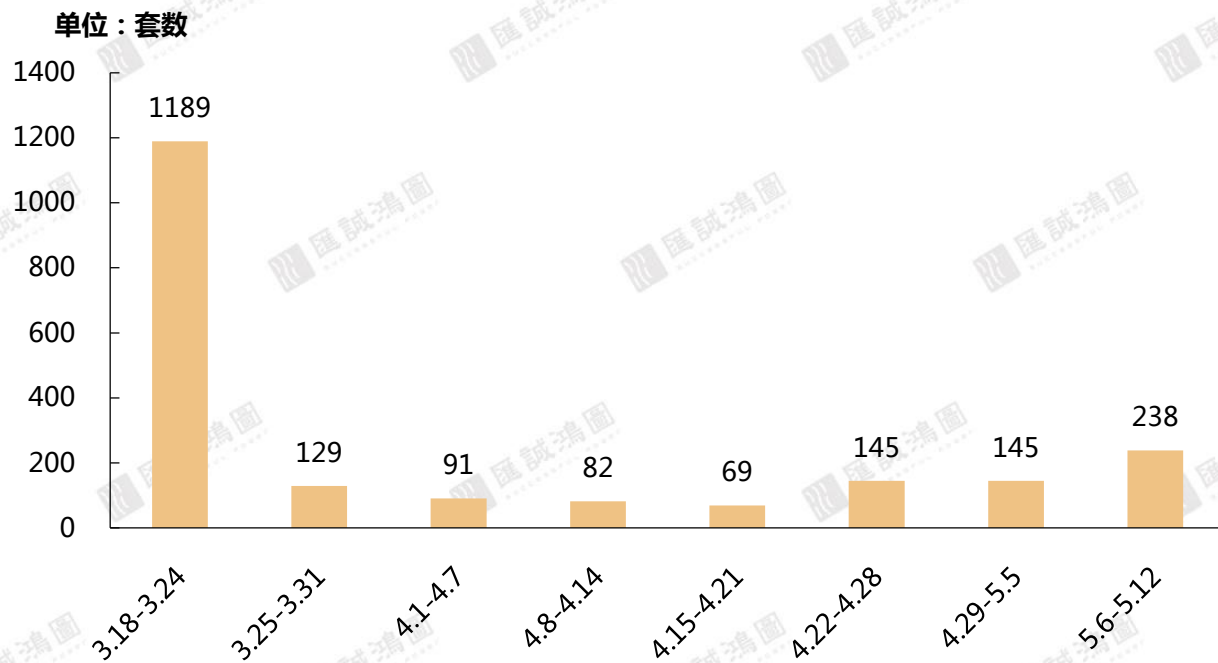
商铺市场

- 南海、三水推动供应上行；全市网签呈现量升价稳态势
- 顺德网签量持续攀升，正点汇创意大厦稳固榜首位置

【商铺供应市场】

本周商铺供货量显著增加，南海、三水均受单盘供应支撑，紫悦明都供应逾2万m²居首

2019年第19周佛山市商铺近期供应走势



第19周佛山市商铺供应套数TOP10

排名	区域-板块	项目名称	供应套数	供应面积 (m ²)
1	南海-狮山	紫悦明都	150	20082.59
2	三水-西南	鸿安花园	72	9782.69
3	高明-荷城	中南滨江国际	7	317.79
4	高明-荷城	智信公馆	6	210.3
5	三水-芦苞	恒福水岸南苑	3	263.98

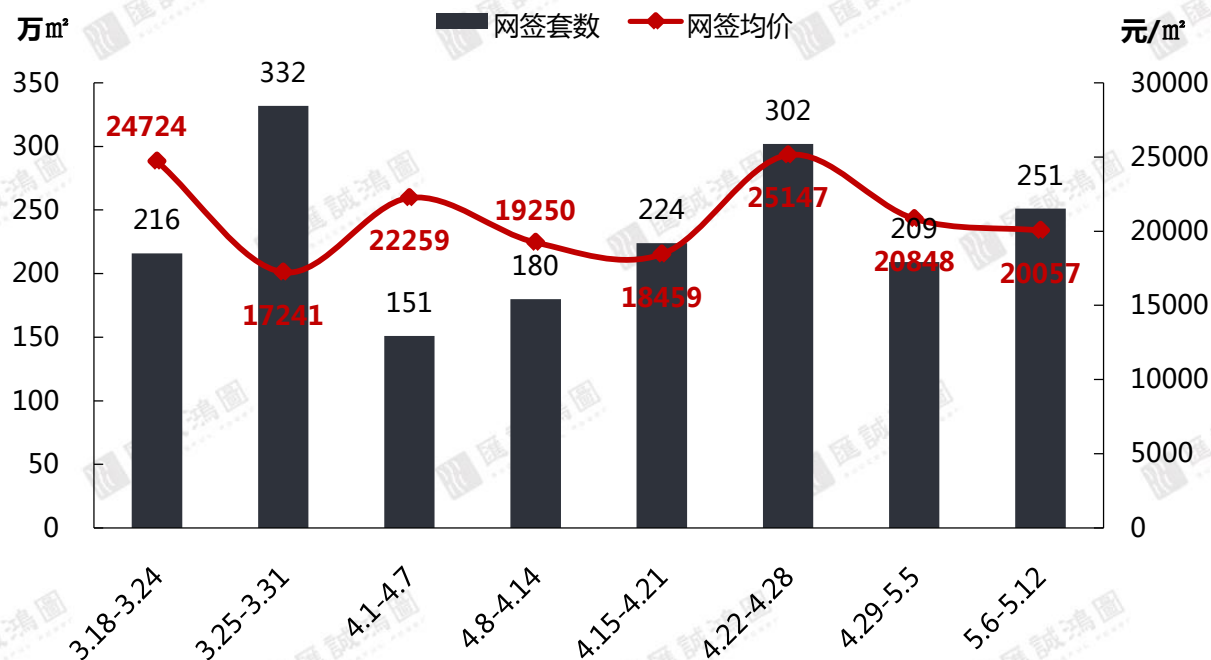
(注：统计数据不包含万科项目)

	供应项目个数 (个)	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)
19周	5	238	3.07
环比	-17%	+64%	+98%

【商铺成交市场】

商铺本周网签呈量升价稳，顺德占据榜单半数席位，正点汇创意大厦蝉联榜首

2019年第19周佛山市商铺近期网签走势



第19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	签约均价
1	顺德-北滘	正点汇创意大厦	40	3477.67	19553
2	顺德-容桂	恒福容悦园	24	999.5	41262
3	顺德-伦教	顺德汽车产业园	17	618.27	10497
4	禅城-城南	世博嘉园	15	240.67	28344
5	顺德-杏坛	美的时代花园	9	1660.22	9527
6	三水-西南	碧桂园奥斯汀	8	456.24	30000
7	南海-西樵	恒大御湖湾	6	333.22	14144
8	高明-荷城	锦秀花苑	5	2989.84	5389
9	顺德-勒流	博澳城	5	437.68	16145
10	南海-西樵	观心山居	5	289	13223

(注：统计数据不包含万科项目)

	签约套数 (套)	签约面积 (万m²)	签约面积 (万元)	签约均价 (元/m²)
19周	251	1.84	36899.03	20057
环比	+20%	+53%	+47%	-4%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【商铺区域市场】

SUCCESSFUL POWER

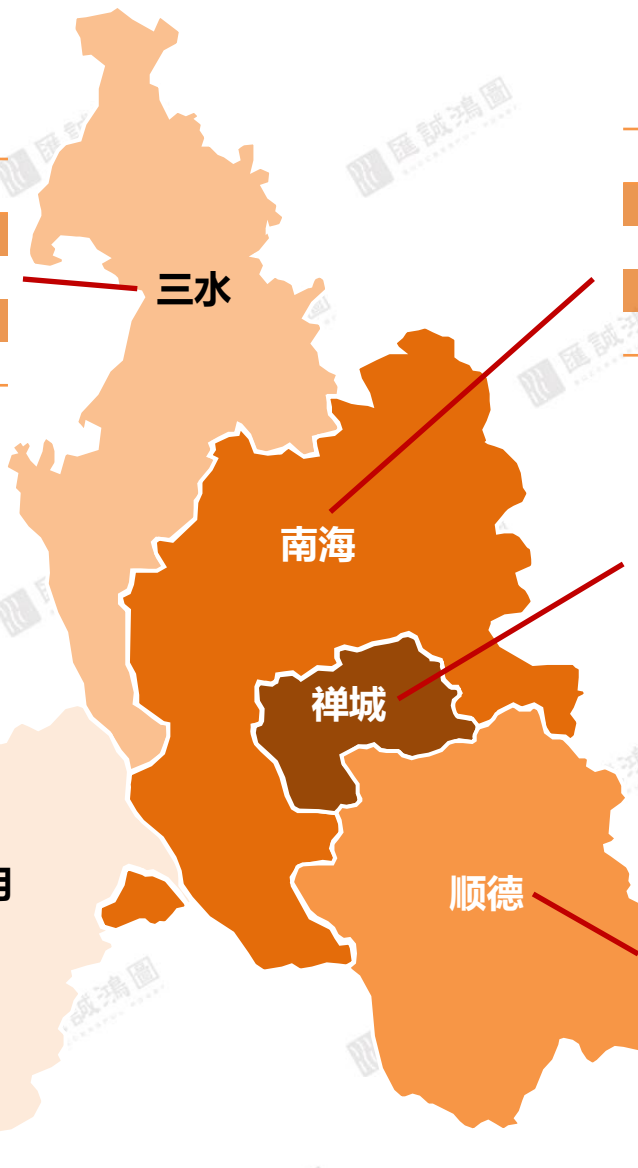
供应方面，南海、三水为本周主力供货区，顺德、禅城暂无新货补充；成交方面，顺德多盘签约放量处于领先位置，禅、南、三网签量相当，高明网签仅个位数

网签套数TOP3项目
碧桂园奥斯汀
恒福水岸南苑
恒福新里程花园

供应套数(套)	75	↑188%
供应面积(万m ²)	1	↑900%
成交套数(套)	33	↑18%
成交面积(万m ²)	0.27	↑50%
成交均价(元/m ²)	28086	↑32%

网签套数TOP3项目
锦秀花苑
瑞日天下花园
高明优悦城邦商住小区

供应套数(套)	13	—
供应面积(万m ²)	0.05	—
成交套数(套)	8	↑60%
成交面积(万m ²)	0.32	↑1500%
成交均价(元/m ²)	6265	↓58%



供应套数(套)	150	↑178%
供应面积(万m ²)	2	↑545%
成交套数(套)	39	↑22%
成交面积(万m ²)	0.2	↑5%
成交均价(元/m ²)	22101	↓10%

网签套数TOP3项目
恒大御湖湾
观心山居
御水岸花园

供应套数(套)	0	—
供应面积(万m ²)	0	—
成交套数(套)	31	↓28%
成交面积(万m ²)	0.1	↓33%
成交均价(元/m ²)	26722	↓18%

网签套数TOP3项目
世博嘉园
星海岸城市花园
绿地未来城

供应套数(套)	0	↓100%
供应面积(万m ²)	0	↓100%
成交套数(套)	140	↑39%
成交面积(万m ²)	0.96	↑45%
成交均价(元/m ²)	21269	↑24%

网签套数TOP3项目
正点汇创意大厦
恒福容悦园
顺德汽车产业园

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第19周市场总结

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

第19周，供应方面，公寓和写字楼暂无新品补充，商铺扛起主力大旗，南海、三水两区领衔；

第19周，成交方面，公寓市场：五一假期后首周，全市网签呈现量价齐升，桂城、张槎等板块迎来集中签约潮；写字楼市场：全市交投活跃度稍有增加，小面积写字楼网签增加，市场仍保持低位运行；商铺市场：顺德交投持续活跃，北滘板块表现抢眼，镇街商业需求逐步增加。

特别声明：本报告仅供参考

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2308

联系人：王先生 132 0246 5723



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品