

第31周佛山市商业周报



—本周公寓供求皆表现亮眼 商业整体量价持续走高

一、市场资讯

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



市场资讯

- ▶ 壹方天地B区正式亮相龙华，招商率、开业率均为100%；
- ▶ 万达广场首入深圳签约福城新纪元，预计2020年开业

公寓市场

写字楼市场

商铺市场

【粤港澳大湾区项目动态】

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



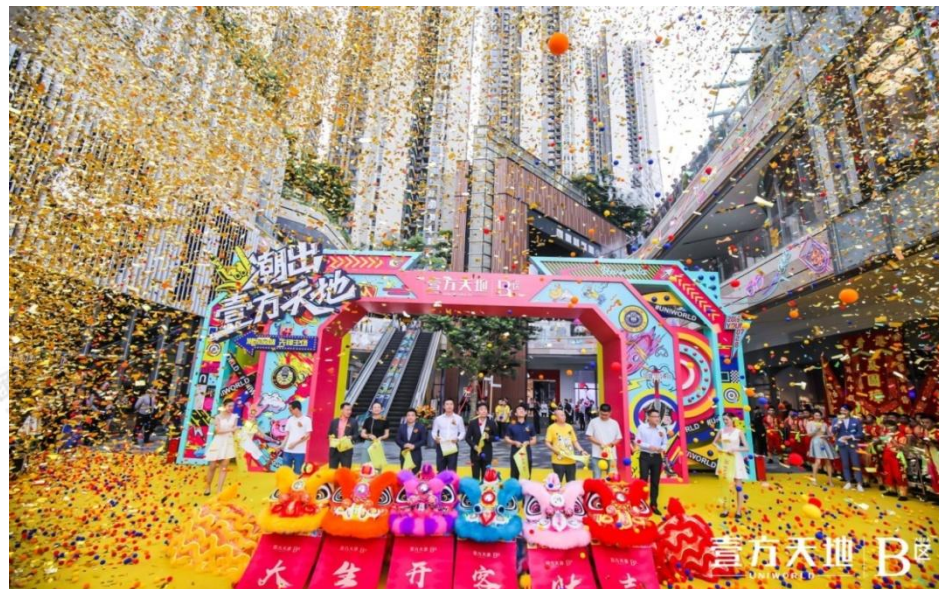
▶ 壹方天地B区7.28正式亮相龙华，招商率&开业率均为100%

2019年7月28日，**龙华中心首个开放式的潮流商业街区—壹方天地B区正式开业，而招商率&开业率均为100%**。项目位于深圳市龙华区，毗邻4号线龙华地铁站。是壹方天地60万平方米商业巨舰的一部分，**商业面积为9万平方米**。

项目定位于“**潮流品味先锋主场**”，在业态规划上，**以零售、餐饮、配套三大业态为核心**，并紧扣“潮流、时尚、品味”，引入大牌旗舰店、网红餐饮品牌、新兴业态品牌、娱乐体验品牌等丰富业态。

去年，“**新趣乐游纷享空间**”——**壹方天地A区以100%招商率，99%开业率盛大开业，一举成就龙华商业新地标，惊艳业界**。E区则于2017年携**龙华首家山姆会员店亮相**，为龙华带来更具品质的生活。

B区则与A区、E区形成互补，精准把脉龙华消费者的消费需求，以“潮流品味先锋主场”定位入局，采用开放式街区的建筑形态，布局零售、餐饮、配套三大业态，**引进156家人气潮流品牌，其中首进深圳近10家，首进龙华近30家**。通过**打造13家概念旗舰店+宵夜街+美食街+潮流品牌的诱人品牌矩阵**，充分满足龙华激增的购物潜力和商业需求，触及当下潮流趋势，为消费者带来高品质的购物、社交、娱乐空间，呈现出一个令人身心舒畅、自由行走、焕活青春的商业新主场。



【粤港澳大湾区项目动态】

SUCCESSFUL POWER



▶ 万达商业深圳又落一子，福城·万达广场预计2020年开业

2019年8月1日下午，“福城万达 共享湾区——福城集团&万达集团战略合作签约发布会”在前海JW万豪酒店隆重举行。双方将围绕福城集团所建的福城·嘉洲商务中心综合体项目展开战略合作签约发布会活动。

福城集团、万达集团领导相继上台致辞，对双方战略合作充满信心，双方将凭借福城集团强大的开发实力、万达集团强大的商业运营能力联袂打造深圳首家万达广场做，为宝安、为深圳市民提供一个国际化商业休闲场所。

据悉，福城·万达广场将是福城集团与万达集团强强联手的首个购物中心，预计2020年开业，总营业建筑面积近8万 m^2 ，也是深圳首个由万达集团统筹招商、统筹运营的大型商业中心，未来将引入众多国内外知名商业品牌，甚至不乏首次进入深圳的品牌，全面改写深圳西部商业格局，形成以福城·万达广场为中心的深圳西部&107黄金发展带核心商圈，并最终打造为一座汇聚国际美食、时尚购物、休闲娱乐、文化交流等综合服务的国际化商娱示范中心。

福城·万达广场属于50万 m^2 福城·嘉洲商务中心综合体中集中商业部分。项目除大型商业中心外，还规划有天际办公、精品酒店、商务公寓等业态，未来将以180米天际线、近1000米的阵地线树立107大道首排封面综合体形象。项目一期商务公寓于2017年8月入市，目前已经交付入伙；二期建面约31-135 m^2 商务公寓，户户带阳台、送装修，目前销售均价约6万元/ m^2 ，预计2019年10月交付。



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

- 力合阳光城云谷批量补货市场；全市网签量价迎来两连升
- 禅、顺区域近期开盘&加推项目陆续网签，两区签约量价均表现亮眼

写字楼市场

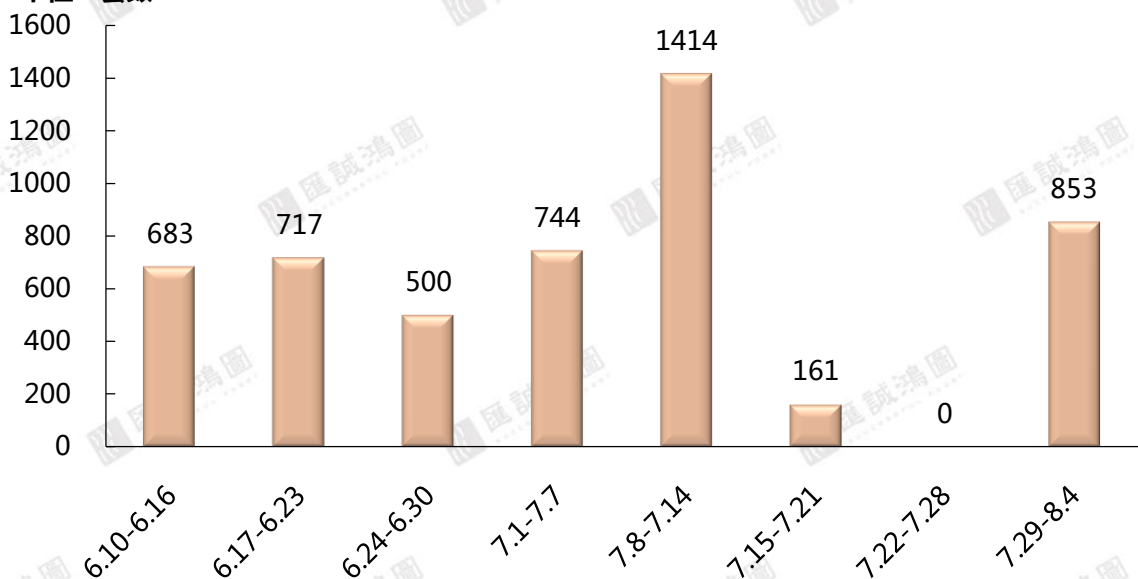
商铺市场

【公寓供应市场】

本周公寓市场迎来两盘补货，力合阳光城云谷推出B4栋LOFT新品，面积主要为28-52m²，高明明信华府再度获批少量公寓

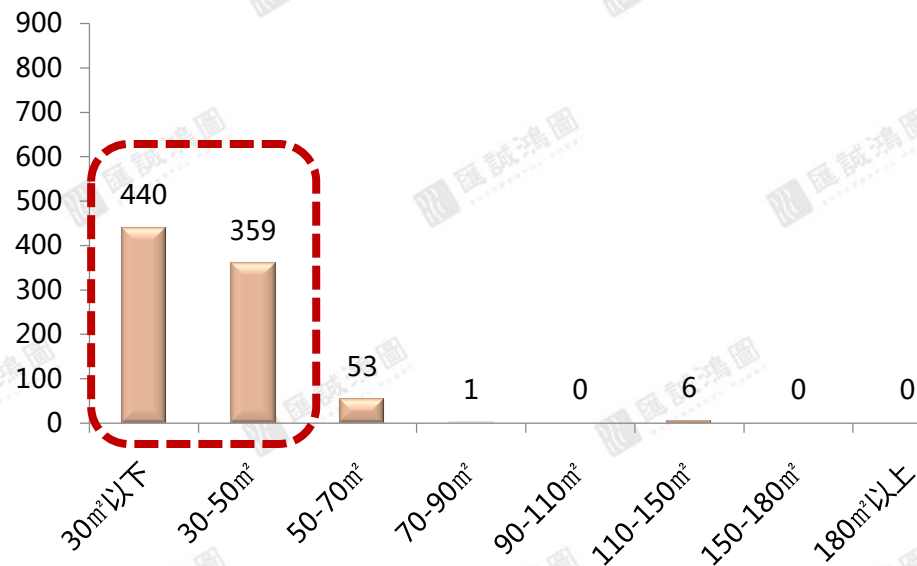
2019年第31周佛山市公寓近期供应走势

单位：套数



2019年第31周佛山市公寓供应面积段分布

单位：套数



供应项目个数

供应套数

供应面积 (万m²)

第31周

2

853

2.82

环比

—

—

—

第31周佛山市公寓供应情况

区域	板块	项目名称	楼栋/ 产品类型	供应 套数 (套)	供应 面积 (m ²)
顺德	大良	力合阳光城云谷	B4栋/LOFT	836	27290.5
高明	荷城	明信华府	3座/—	17	893.28

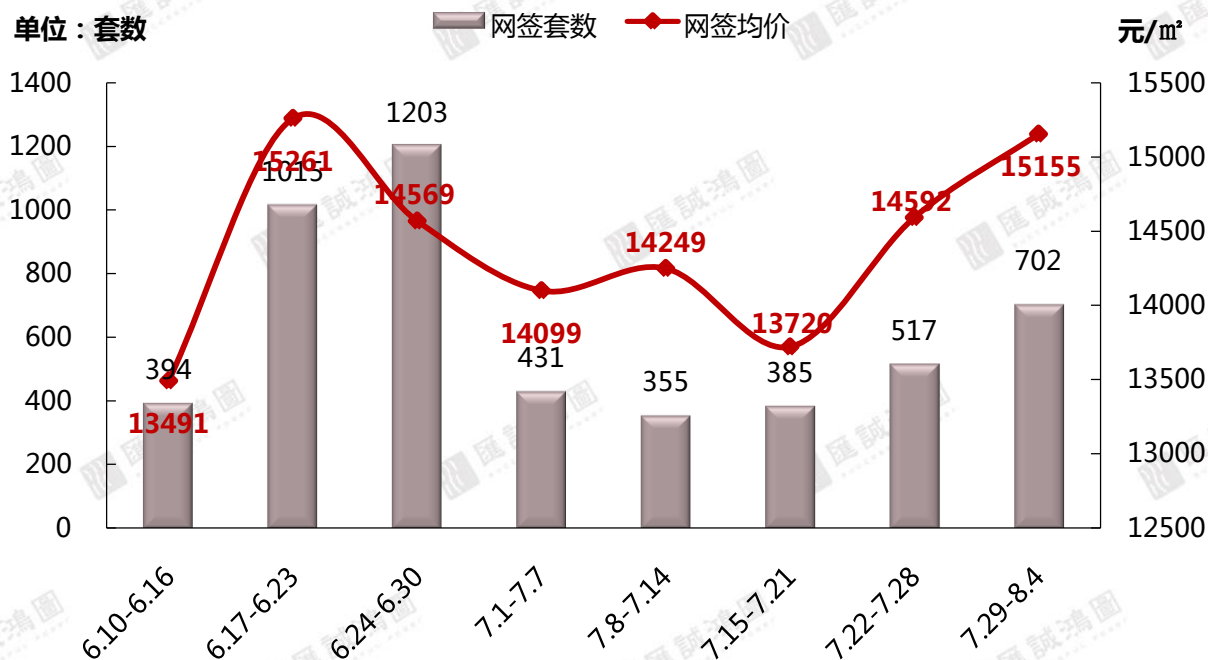
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓成交市场】

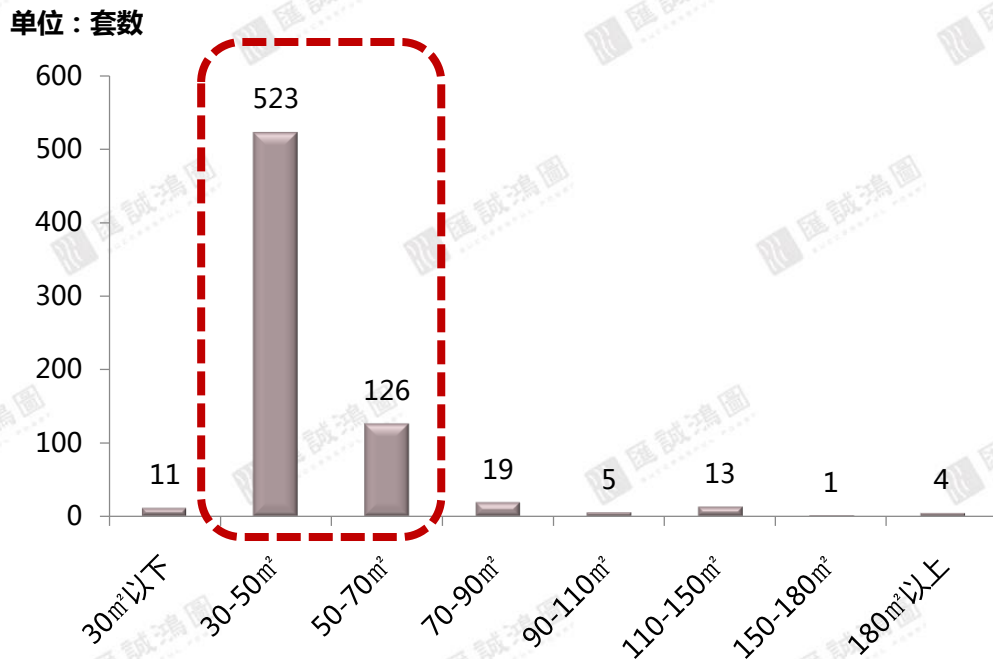
SUCCESSFUL POWER

受近期开盘/加推项目持续释放网签的带动，全市公寓网签量价迎来两连涨，30-50m²网签量占比75%

2019年第31周佛山市公寓近期网签走势



2019年第31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)
31周	702	3.20	48521.53	15155
环比	+36%	+33%	+38%	+4%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓排行榜&板块对比】

青联·UP-CITY近期首开去化表现抢眼，本周首入榜单即位居次席；大良、张槎仍为全市主力交投板块

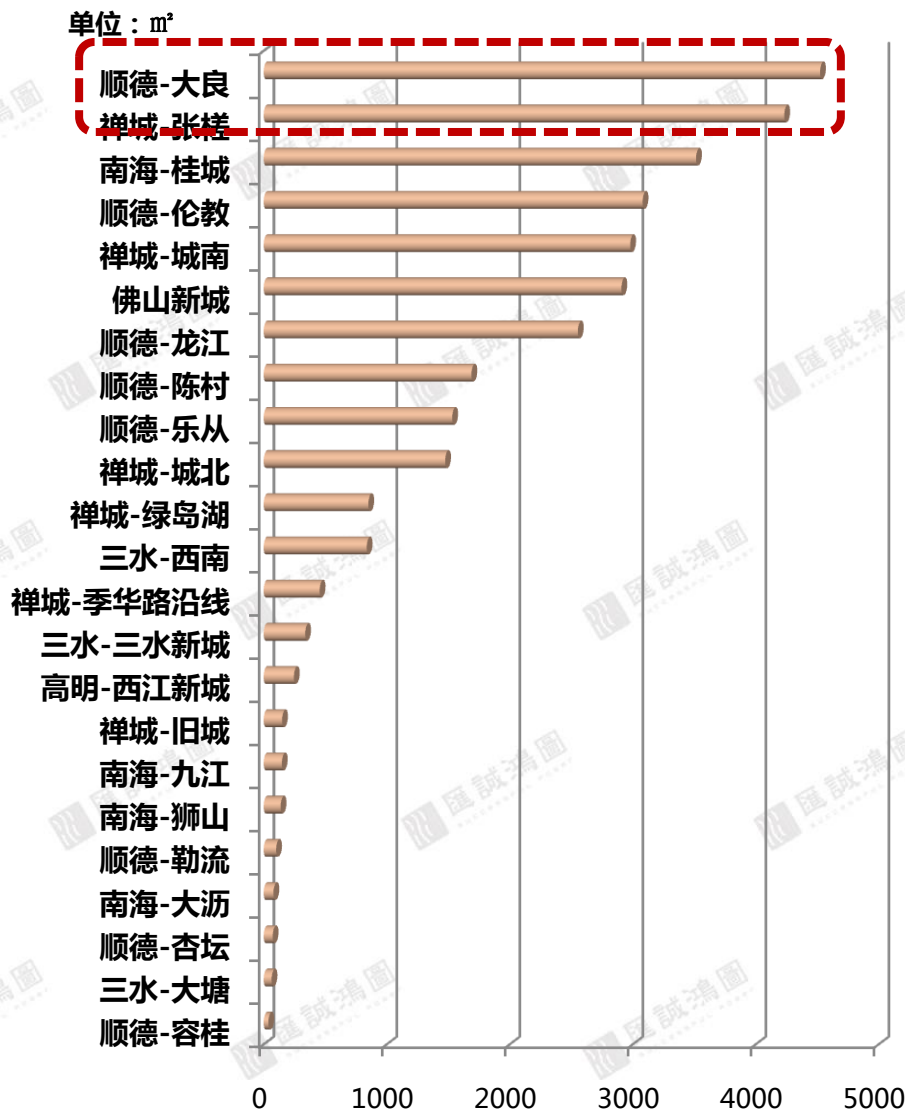
SUCCESSFUL POWER

第31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	81	3397.45	5325.78	15676
2	顺德-龙江	青联·UP-CITY	46	1899.87	3201.89	16853
3	顺德-乐从	创智谷	37	1533.24	1986.06	12953
4	顺德-大良	力合阳光城云谷	28	1217.68	1630.87	13393
5	禅城-城北	敏捷金谷国际	24	1206.89	1331.88	11036
6	三水-西南	碧桂园奥斯汀	20	769.46	948.72	12330
7	顺德-大良	Poly The Face	19	742.17	991.80	13364
8	顺德-陈村	藏珑华府	18	769.65	1000.06	12994
9	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	17	835.6	1276.70	15279
10	禅城-绿岛湖	绿岛湖壹号	16	851.15	1354.19	15910

(注：统计数据不包含万科项目)

第31周佛山市各板块公寓网签面积情况



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域成交方面，禅、顺两区受近期开盘&加推项目陆续网签的助力，整体签约均呈量价齐升；南海项目去化受阻，网签量稍有下滑；三水受碧桂园奥斯汀支撑，网签量增幅近七成；高明成交难破低位

网签套数TOP3项目

碧桂园奥斯汀
天聚广场
三水新动力广场

供应套数(套)	—	—
供应面积(万m ²)	—	—
成交套数(套)	30	↑67%
成交面积(万m ²)	0.12	↑50%
成交均价(元/m ²)	11064	↑23%

三水

供应套数(套)	—	—
供应面积(万m ²)	—	—
成交套数(套)	64	↓6%
成交面积(万m ²)	0.39	↓11%
成交均价(元/m ²)	19075	↑9%

网签套数TOP3项目

德高信中央大道
海伦堡爱Park
丽日广场

网签项目

勤天汇广场

供应套数(套)	17	—
供应面积(万m ²)	0.09	—
成交套数(套)	5	0%
成交面积(万m ²)	0.02	0%
成交均价(元/m ²)	9938	↓6%

南海

供应套数(套)	—	—
供应面积(万m ²)	—	—
成交套数(套)	244	↑28%
成交面积(万m ²)	1.03	↑29%
成交均价(元/m ²)	15784	↑6%

网签套数TOP3项目

童梦天下
敏捷金谷国际
碧桂园世纪滨江

禅城

供应套数(套)	836	—
供应面积(万m ²)	2.73	—
成交套数(套)	359	↑52%
成交面积(万m ²)	1.64	↑53%
成交均价(元/m ²)	14217	↑4%

网签套数TOP3项目

青联·UP-CITY
创智谷
力合阳光城云谷

高明

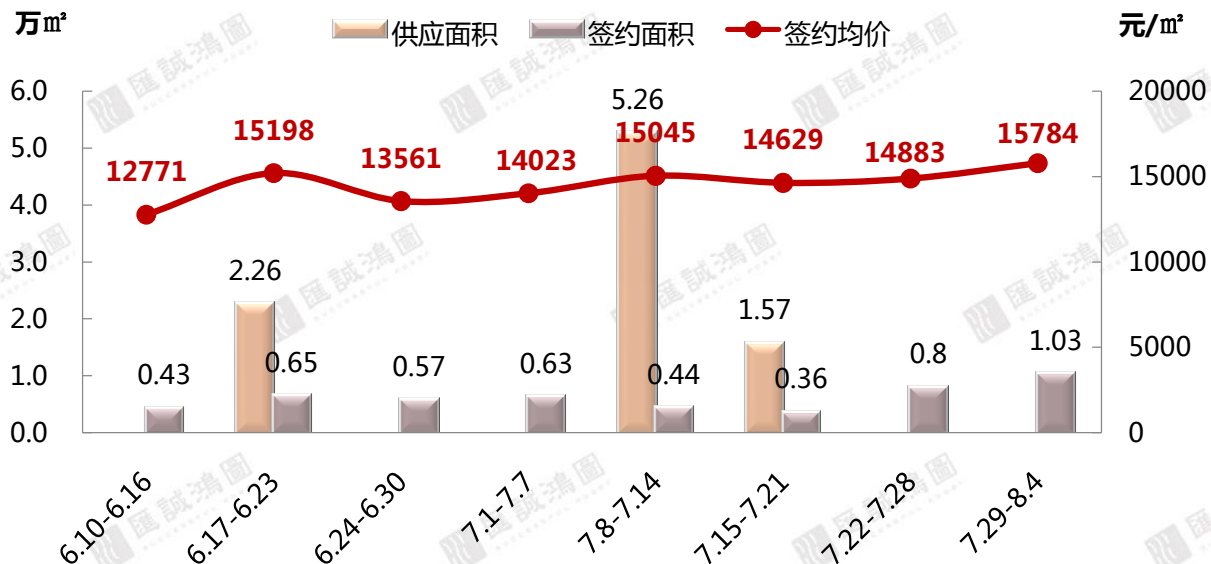
顺德

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

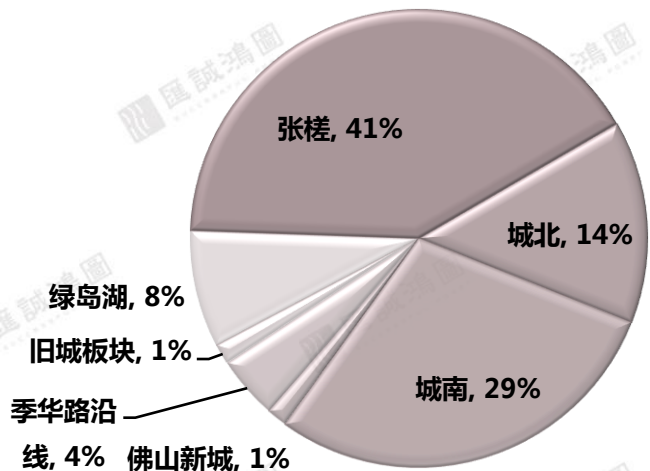
【区域成交市场-禅城区】

受张槎、城南、城北等板块的主力项目集中签约的支撑，区域公寓网签量连续处于高位，童梦广场再度霸榜

2019年第31周禅城区近期公寓网签走势



2019年第31周禅城区各板块成交面积占比



第31周禅城区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数 (套)	签约面积 (m²)	签约均价 (元/m²)
1	张槎	童梦天下	81	3397.45	15676
2	城北	敏捷金谷国际	24	1206.89	11036
3	张槎	碧桂园世纪滨江	17	835.6	15279
4	绿岛湖	绿岛湖壹号	16	851.15	15910
5	季华路沿线	绿地璀璨天城	12	455.33	15600
6	城北	旭辉公元	6	269.02	11276
7	佛山新城	新鸿基珑景	4	150.83	13548
8	城南	新福港鼎峰	2	99.9	19677
9	旧城板块	时代云图	2	96.12	13366
10	城南	盈天广场	2	82.39	12821

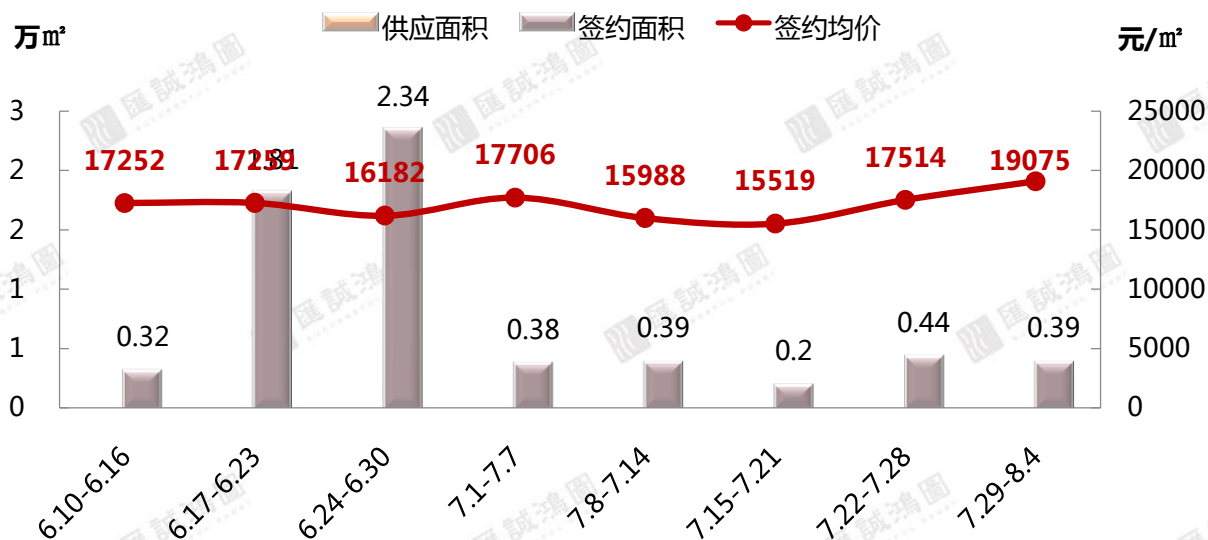
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

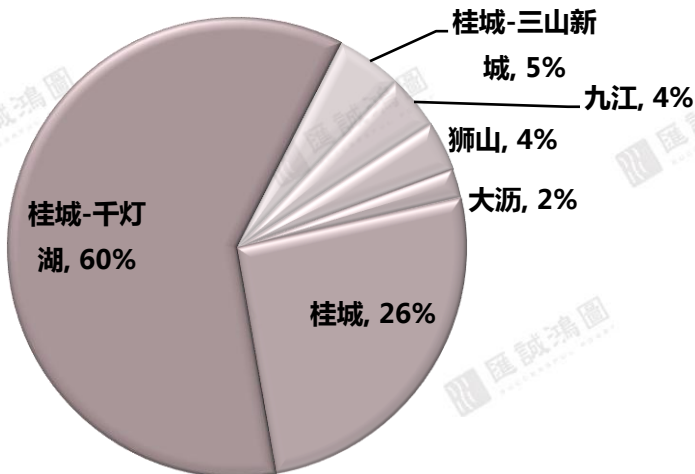
【区域成交市场-南海区】

在缺乏走量项目助力的情况下，全区网签量持续低位徘徊，多盘仅获得个位数网签量

2019年第31周南海区近期公寓网签走势



2019年第31周南海区各板块成交占比



第31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)	签约均价 (元/m²)
1	桂城-干灯湖	德高信中央大道	12	837.99	21149
2	桂城	海伦堡爱Park	11	600.21	18241
3	桂城	丽日广场	6	280.83	11601
4	桂城-干灯湖	保利天际	5	676.97	21193
5	桂城-三山新城	第壹时区	2	176.27	19867
6	狮山	长华国际商业中心	2	138	14976
7	九江	信基广场	1	108.97	3530
8	大沥	和华汇商业大楼	1	79.66	—
9	桂城-干灯湖	京华广场	1	59.83	22831
10	九江	盈海公馆	1	38.97	9580

(注：统计数据不包含万科项目)

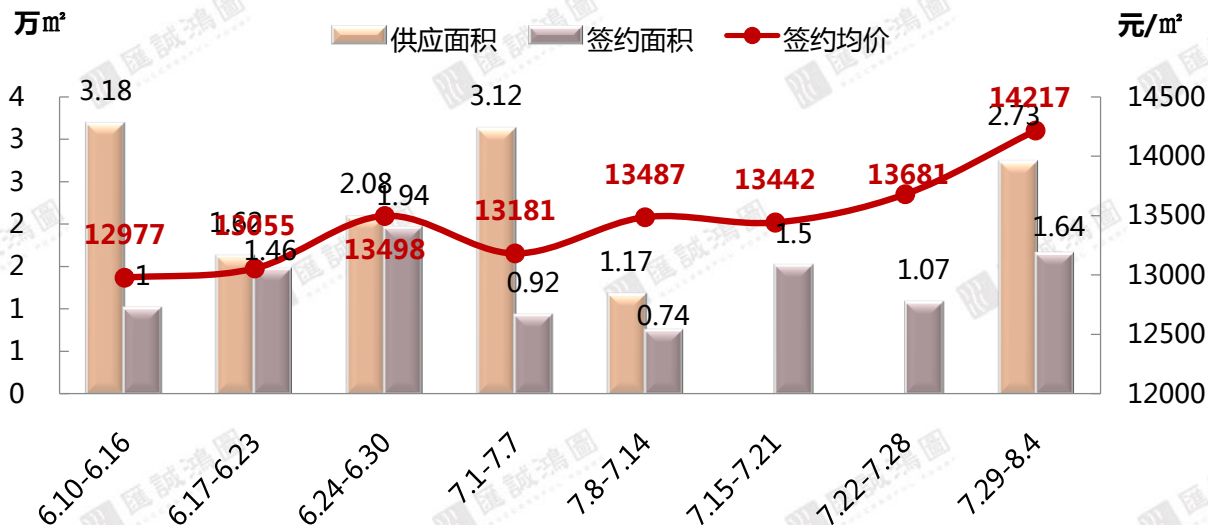
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-顺德区】

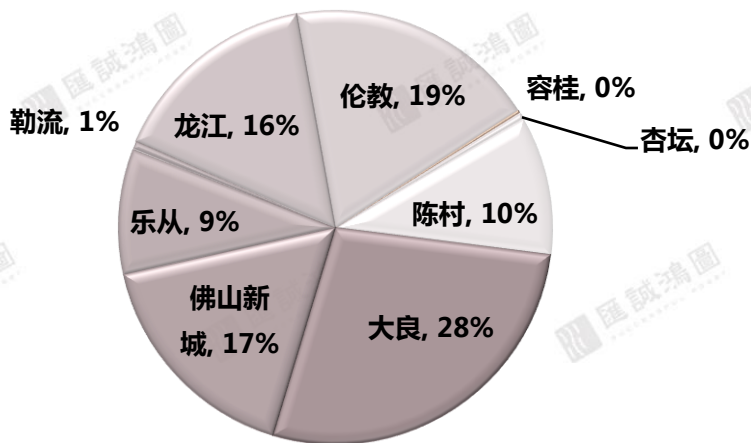
SUCCESSFUL POWER

力合阳光城云谷补货市场，区域网签量价持续攀升，大良凭借多盘助力处于领先地位，纯新盘青联·UP-CITY登顶榜单

2019年第31周顺德区近期公寓网签走势



2019年第31周顺德区各板块成交占比



第31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 (m²)	签约均价 (元/m²)
1	龙江	青联·UP-CITY	46	1899.87	16853
2	乐从	创智谷	37	1533.24	12953
3	大良	力合阳光城云谷	28	1217.68	13393
4	大良	Poly The Face	19	742.17	13364
5	陈村	藏珑华府	18	769.65	12994
6	伦教	乐汇公馆	13	507.43	15656
7	龙江	龙江金紫广场	13	501.73	10677
8	佛山新城	中国德国港	12	910.57	15411
9	佛山新城	新睿广场	12	871.72	16496
10	大良	涛汇广场	12	409.5	17940

(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

- 在写字楼库存高企的情况，项目推新显得愈发谨慎
- 市场交投表现仍旧惨淡，桂城板块仍为主战场

商铺市场

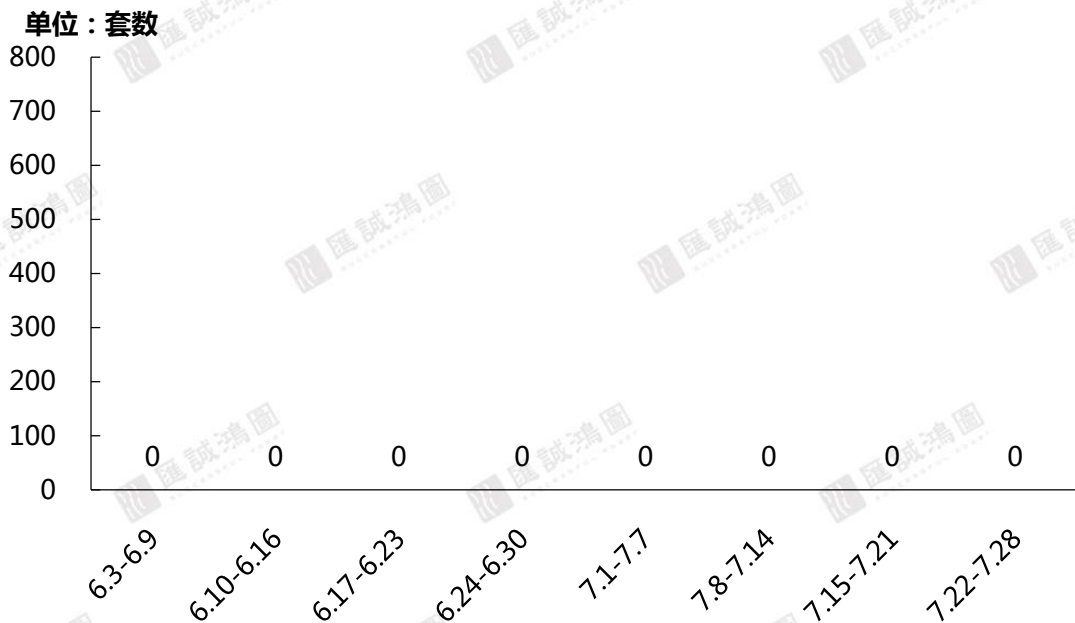
【写字楼供应市场】

SUCCESSFUL POWER

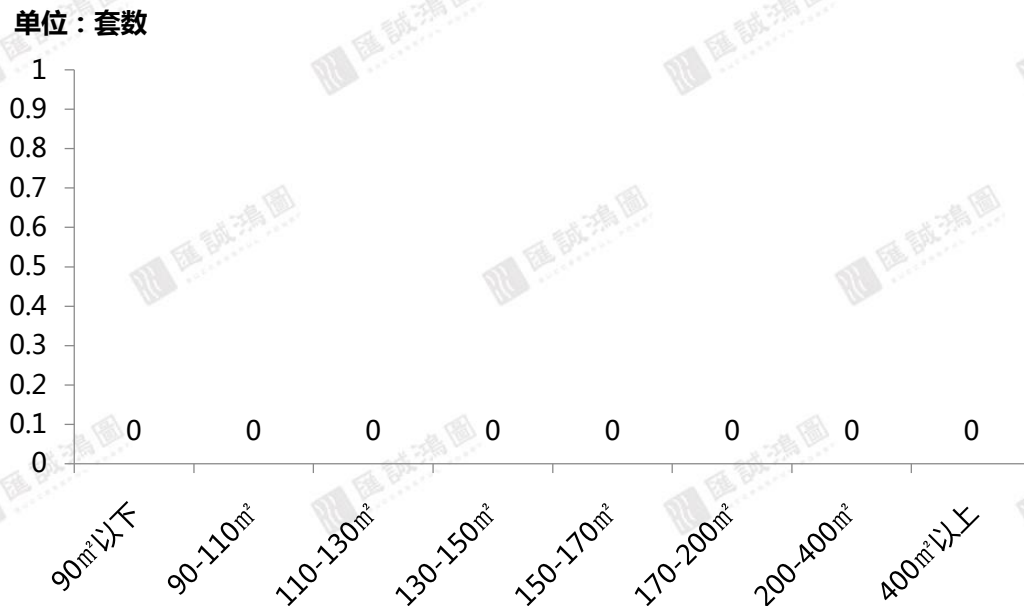


本周市场继续无项目新增供应

2019年第31周佛山市写字楼近期供应走势



2019年第31周佛山市写字楼供应面积段分布



第31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m²)
第31周	—	—	—
环比	—	—	—

第31周佛山市写字楼项目供应情况

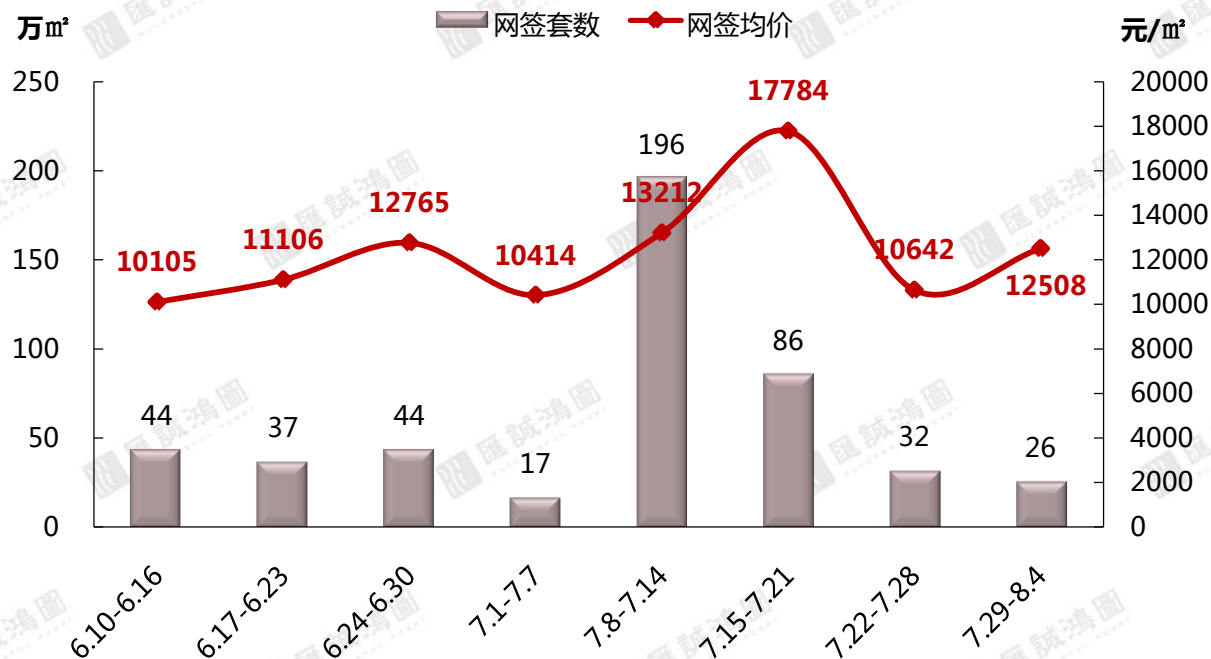
区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积 (m²)
—	—	—	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼成交市场】

全市交投表现陷入低迷，网签量环比减幅近两成，而受桂城高价项目网签占比增加的影响，全市均价涨幅近两成；榜单无项目签约量上双

2019年第31周佛山市写字楼近期成交走势



第31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	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	南海-桂城	依云置地中心	9	619.39	14499
2	南海-桂城	天安中心	5	307.62	16760
3	佛山新城	信保广场	4	611.45	10559
4	南海-桂城	国际创智园	4	569.81	8915
5	禅城-季华路沿线	禅城绿地金融中心	3	436.07	12844

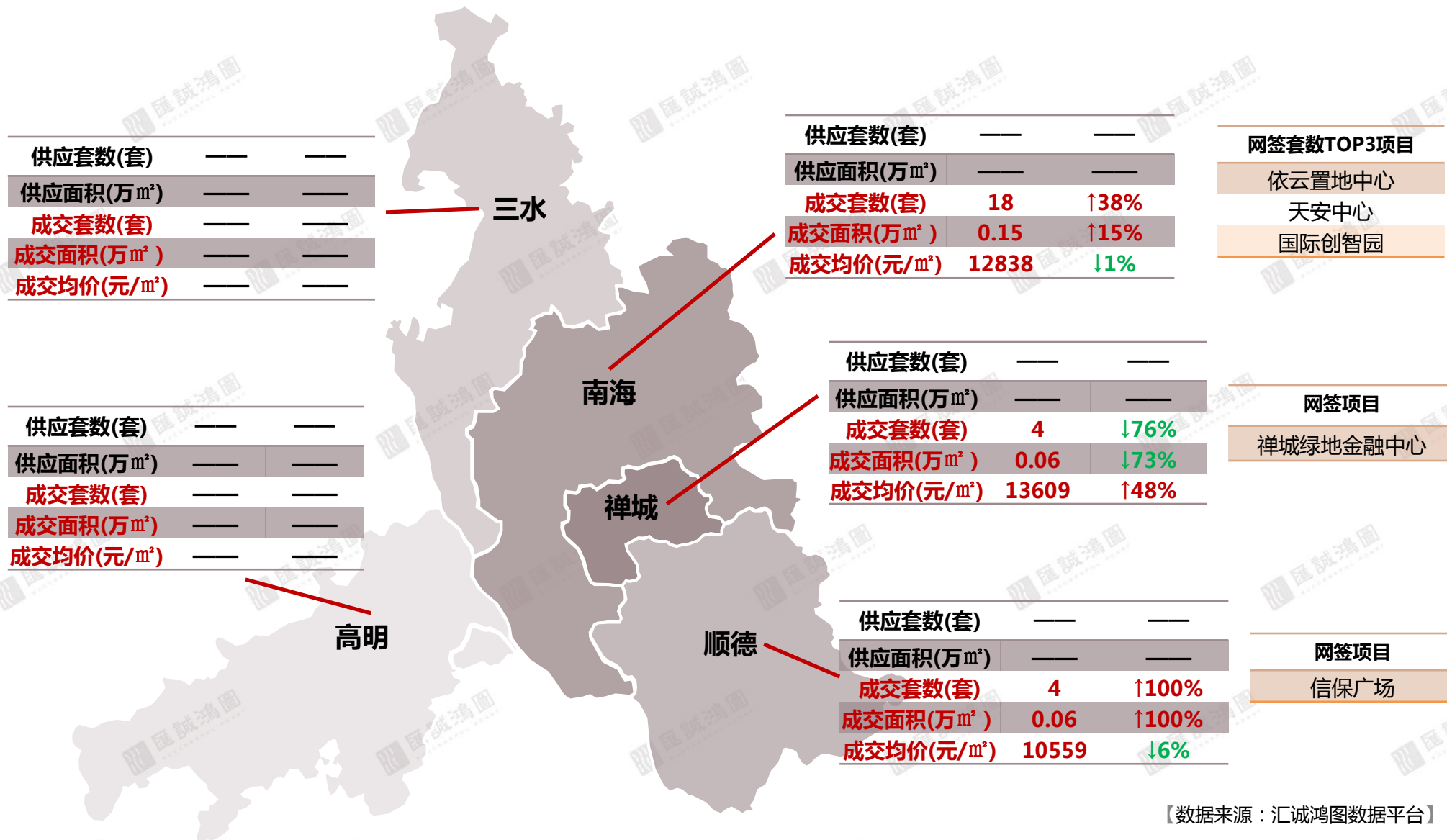
(注：统计数据不包含万科项目)

	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m²)
31周	26	0.27	3431.46	12508
环比	-19%	-28%	-16%	+18%

【写字楼区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域成交方面，南海依靠桂城三盘网签18套单位支撑市场，禅城、顺德两区均为4套网签量，整体表现较为惨淡



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

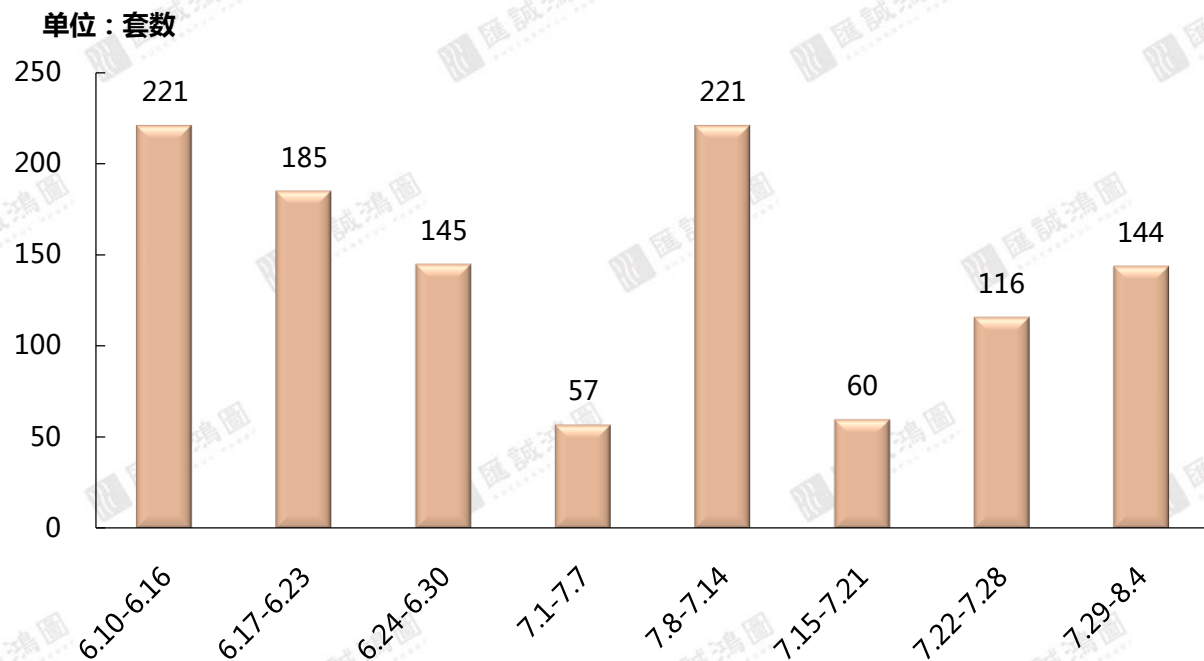
- 全市商铺供货量持续走高；市场网签表现量升价跌
- 顺德仍为全市交投主战场，区域共三盘网签超两位数，风度花园持续放量

【商铺供应市场】

SUCCESSFUL POWER

商铺供货量连续两周环增，高明明信华府获批63套单位高居榜首

2019年第31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m ²)
31周	7	144	1.04
环比	-13%	+24%	+46%

第31周佛山市商铺项目供应套数排行

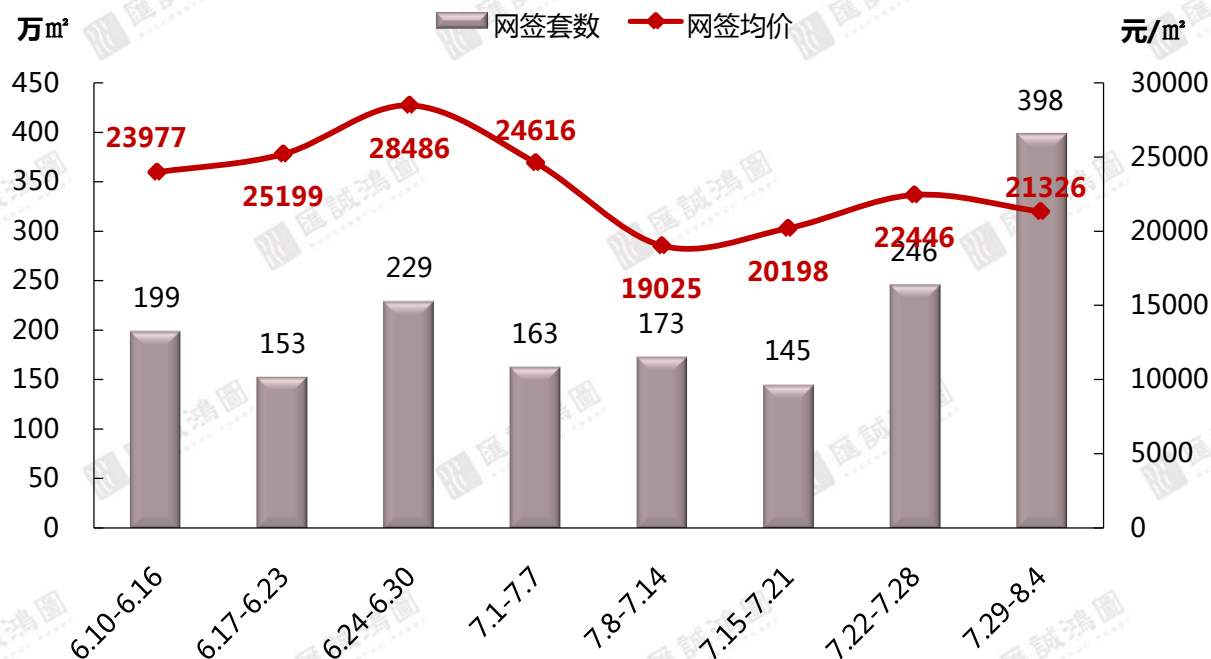
排名	区域-板块	项目名称	供应套数	供应面积 (m ²)
1	高明-荷城	明信华府	63	815.36
2	佛山新城	中国德国港	23	5301.37
3	顺德-勒流	名铸家园	17	2023.72
4	顺德-大良	力合阳光城云谷	12	540.04
5	南海-西樵	樵悦名居	11	688.33
6	高明-荷城	卓越金科集美江湾	10	612.1
7	佛山新城	合景新鸿基泷景	8	426.8

(注：统计数据不包含万科项目)

【商铺成交市场】

受风度花园集中签约的拉升，全市商铺网签量涨幅近六成，禅、顺项目继续霸榜，两区共占榜单八席，三水两盘入榜，南海、高明个盘无缘榜单

2019年第31周佛山市商铺近期网签走势



	签约套数 (套)	签约面积 (万m²)	签约面积 (万元)	签约均价 (元/m²)
31周	398	2.21	47101.52	21326
环比	+62%	+113%	+102%	-5%

第31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-乐从	风度花园	237	6183.83	29931
2	顺德-伦教	顺德汽车产业园	28	720.98	28948
3	禅城-城北	敏捷金谷国际	24	1136.5	13811
4	顺德-大良	Poly The Face	12	2234.68	16560
5	禅城-新城	沿海馨庭	9	457.83	32377
6	禅城-城北	旭辉公元	6	251.55	24985
7	顺德-容桂	碧桂园凤凰湾	5	5987.78	12159
8	三水-西南	时代廊桥花园	5	288.11	16459
9	禅城-城南	世博嘉园	5	71.45	25376
10	三水-乐平	雍翠新城	4	267.54	19414

(注：统计数据不包含万科项目)

【商铺区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域供应方面，高明、顺德两区为绝对供应主力；区域成交方面，受风度花园持续网签放量的助推，顺德连续两周网签领跑，禅城、南海网签显著增加，三水网签维稳，高明网签下滑幅度达八成

网签套数TOP3项目	供应套数(套)	0	↓100%
时代廊桥花园	供应面积(万m ²)	0	↓100%
雍翠新城	成交套数(套)	19	0%
富港汇广场(三水冠军城)	成交面积(万m ²)	0.11	↑38%
	成交均价(元/m ²)	19630	↓12%

网签项目	供应套数(套)	73	↑1117%
佛山美的城	供应面积(万m ²)	0.14	↑250%
勤天汇广场	成交套数(套)	2	↓80%
	成交面积(万m ²)	0.01	↓96%
	成交均价(元/m ²)	20577	↑114%

供应套数(套)	11	↓81%
供应面积(万m ²)	0.07	↓83%
成交套数(套)	23	↑77%
成交面积(万m ²)	0.13	↑160%
成交均价(元/m ²)	24755	↑27%

网签套数TOP3项目
宏宇天御江畔
樵悦名居
广佛智城国际电商采购中心

供应套数(套)	8	↓53%
供应面积(万m ²)	0.04	↓43%
成交套数(套)	50	↑43%
成交面积(万m ²)	0.23	↓8%
成交均价(元/m ²)	21094	↓26%

网签套数TOP3项目
敏捷金谷国际
沿海馨庭
旭辉公元

供应套数(套)	52	—
供应面积(万m ²)	0.79	—
成交套数(套)	304	↑80%
成交面积(万m ²)	1.72	↑300%
成交均价(元/m ²)	21208	↓19%

网签套数TOP3项目
风度花园
顺德汽车产业园
Poly The Face

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第31周市场总结

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

第31周，供应方面，力合阳光城云谷强势补货公寓市场，商铺供应量持续走高，写字楼市场依旧冷淡；

第31周，成交方面，公寓市场：近期开盘&加推项目陆续释放网签，全市网签持续攀升，多板块项目交投均表现较好；写字楼市场：市场交投表现难以提振，桂城项目仍为成交主力，整体库存量依旧庞大；商铺市场：风度花园连续释放批量网签支撑全市成交上行，同时助力顺德成交领跑五区，而其余多个项目均为个位数签约量。

特别声明：本报告仅供参考

SUCCESSFUL POWER

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