第41周佛山市商业周报

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—“银十”中期商业表现转好 龙光玖龙郡加推去化表现较差

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

- 佛山传承“70年商业变迁史”；
- 东莞第二座万科广场——首铸万科广场，开业率达97%

佛山项目动态

SUCCESSFUL POWER

➢佛山，岭南零售革命承袭者“70年商业城市变迁史”

东倚广州，南邻港澳的佛山，在3797平方公里土地上及746万佛山人当中，既承载了历史人文底蕴，又契合了城市升级发展，当中涌现了一大堆值得记忆的商业大事件。

1949-1978 → **国营商业起步升平繁华“初现”**

①建国初期，**升平路**为人气最旺的商业中心
②1957年，升平路上组建的**升平百货**，是当时佛山档次最高、场地最大、商品最齐全的综合百货商店

1980-1990 → **佛山引领“零售革命”**

1982年12月，**兴华商场**，佛山首家超级商场开业。

玫瑰商场，于1985年1月开业，是当时佛山市区第二大的综合商场。

1997年1月，佛山地标——**百花广场**横空出世。

2000-2010 → **佛山商业“二次革命”**

2000年，**南海广场**正式开业，成为南海首个购物中心，项目体量为6.8万平米。

2003年12月，**东方广场**正式开业，商业经营面积超过5万平米。

2009年，**保利水城**正式开业，总建筑面积达40万㎡。

2010-至今 → **购物中心多极发展“百花齐放”**

2012年，**岭南天地**一期1.7万㎡商业街区；2013年，二期6万㎡商业街区开放；2016年，约8万㎡体量的购物中心岭南站NOVA开业。
2014年8月，位于佛山南海区千灯湖商圈的**南海万达广场**迎来开业，总建筑面积近70万㎡
2014年10月，万科在佛山第一个城市综合体——**南海万科广场**正式迎来开业，购物中心体量达8万平方米。
2015年9月，位于佛山市南海区三山新城的“**佛罗伦萨小镇**”正式开业，体量达5.8万平方米。

湾区项目动态

SUCCESSFUL POWER

➢东莞第二座万科广场——首铸万科广场，开业率达97%

首铸万科广场体量共7万方，包含地下一层及地上五层商业空间，是东莞万科商业打造的首个地铁上盖生活娱乐型购物中心，此次开业，商场实现签约率99.07%，开业率97%。

①项目示意图

①首铸万科广场定位于“美好时光集趣地”，集购物、休闲、玩乐于一体，共规划有六大特色业态，包括

“好食”——美食餐饮、
“好物”——生活家居、
“玩趣”——家庭亲子、
“有颜”——美妆护肤、
“有趣”——休闲娱乐、
“探潮”——时装运动。

②首进品牌

(1) G-Super

(2)

(3)

(4) Green Tea 绿茶餐厅 — 私房菜·南北点心·名小吃 —

（1）东莞首家G-Super绿地优选；
（2）东莞首家喜茶GO店；
（3）东莞首家同时配备杜比影院、家庭亲子厅、VIP厅的影院—万达影院；
（4）东莞首家万松书院版本绿茶餐厅。

③地理位置

③ R1地铁滨江体育馆站上盖，西接广州地铁5号线，东接深圳地铁6号线，聚合超强人流（R1地铁线在建中）；

涵盖港口大道等城市交通动脉，增强商业的通达性，激活自驾消费群体；

接驳3个公交站、享有40条公交线路，构建立体交通路网，输送全城人流。

目录 Contents

02

公寓市场

供应套数

环比+100%

40周
0

41周
682

网签套数

环比+22%

40周
216

41周
264

备案均价

环比-8%

40周
14328

41周
13073

公寓开盘信息

龙光玖龙郡加推600套，整体去化较差

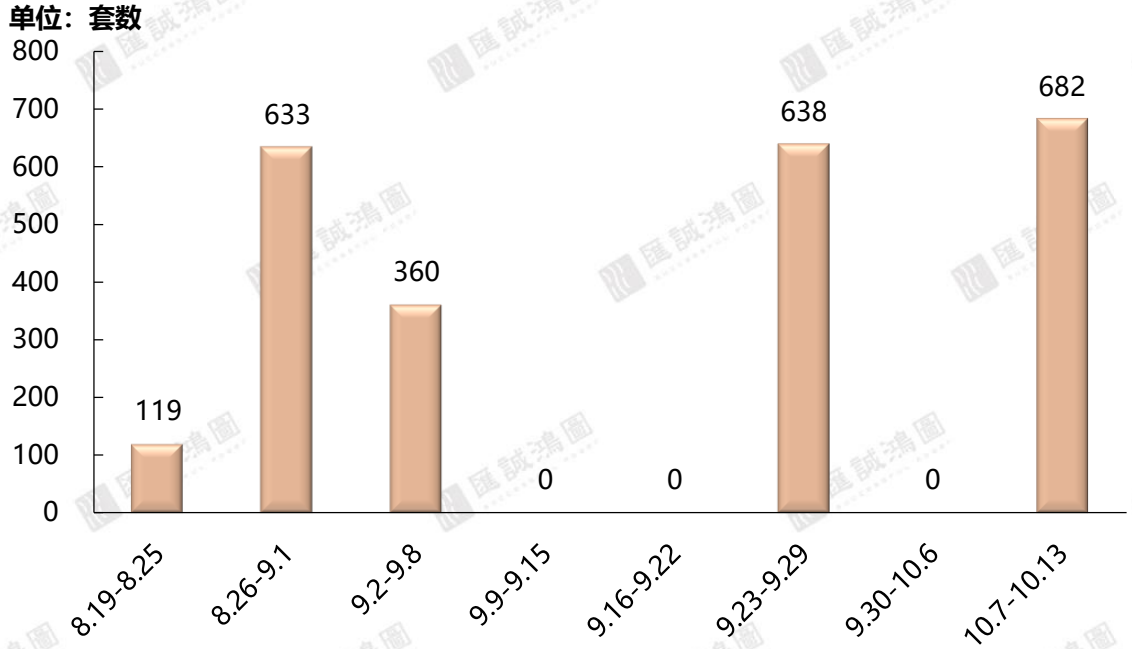
2019年41周商办公寓开盘&加推情况（不完全统计）										
区域	板块	推售日期	项目名称	推售楼栋	推售户型	折后均价（元/㎡）	推售套数（套）	成交套数（套）	去化率	折扣
顺德	大良	2019-10-03	龙光玖龙郡	一期7栋	30、40㎡	11500元/㎡	600	9	2%	98*98*97

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

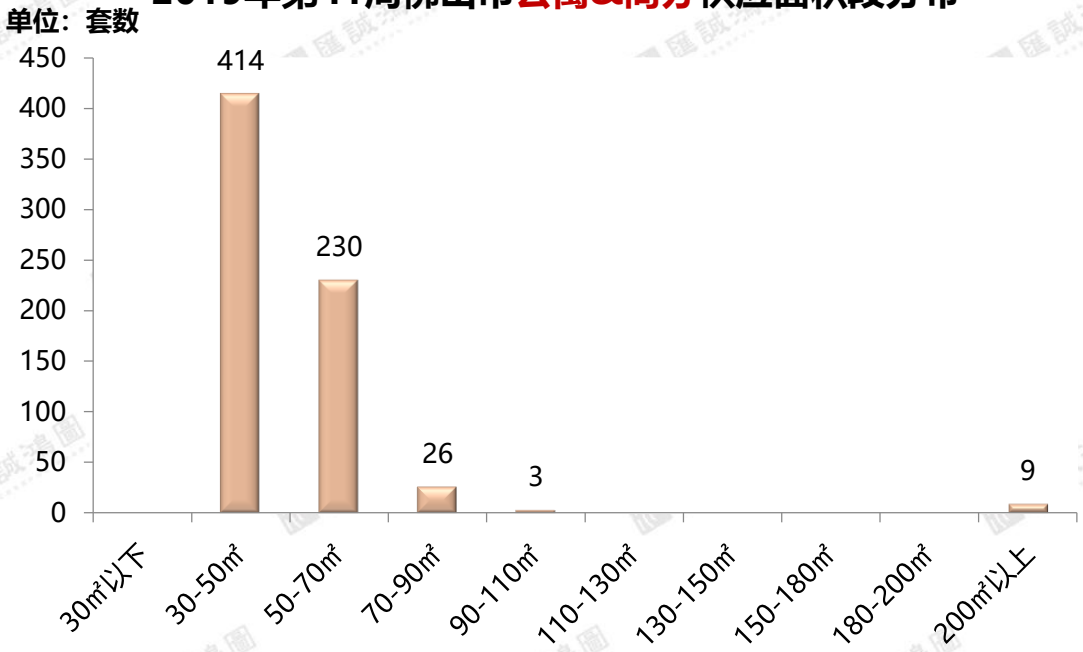
公寓供应情况

纯新盘中铝广场供应682套商办产品，主力面积段为30-70㎡平层产品

2019年第41周佛山市公寓&商办近期供应走势



2019年第41周佛山市公寓&商办供应面积段分布



	供应项目个数	供应套数	供应面积（万㎡）
第41周	1	682	3.69
环比	+100%	+100%	+100%

第41周佛山市公寓&商办供应情况

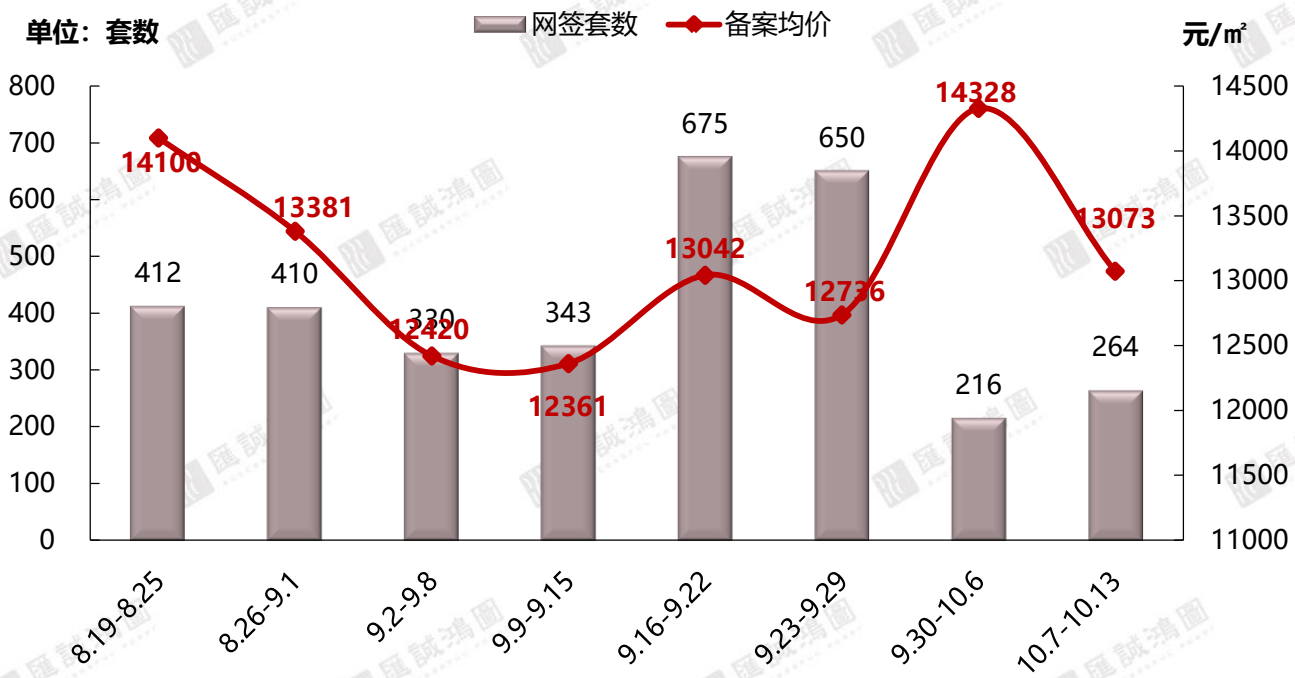
区域	板块	项目名称	产品类型	供应套数（套）	供应面积（㎡）
南海	大沥	中铝广场	平层	682	36874.41

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

公寓网签情况

“银十”上半月周度网签量处于低位水平，均价因低价项目占比增加而有小幅下滑；禅城占榜单6席，三水、南海均有个盘上榜；碧桂园世纪滨江再度摘冠

2019年第41周佛山市公寓&商办近期网签走势



	签约套数（套）	签约面积（万㎡）	签约金额（万元）	备案均价（元/㎡）
41周	264	1.28	15172.02	13073
环比	+22%	+23%	+21%	-8%

第41周佛山市公寓&商办网签套数TOP10

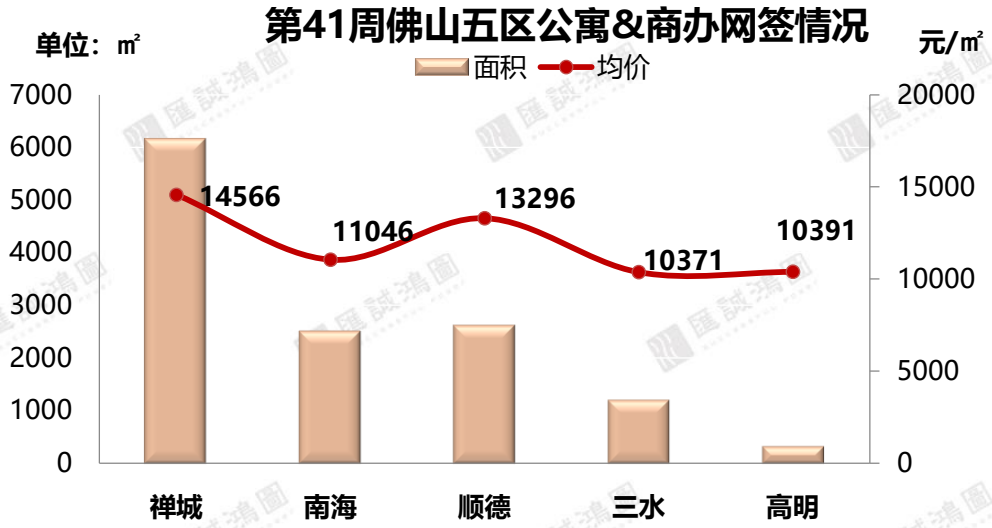
排名	区域-板块	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	27	1514.62	14480
2	顺德-大良	力合阳光城云谷	25	844.38	——
3	三水-西南	碧桂园奥斯汀	24	1043.1	10333
4	禅城-张槎	绿地未来城	22	1043.36	9744
5	南海-大沥	广佛智城国际电商采购中心	13	914.41	8317
6	禅城-张槎	童梦天下	13	597.77	17581
7	桂城-千灯湖	京华广场	12	729.53	10000
8	禅城-城南	新福港鼎峰	11	623.98	19488
9	禅城-季华路沿线	绿地璀璨天城	11	411.36	13890
10	佛山新城	盈天广场	9	374.2	14466

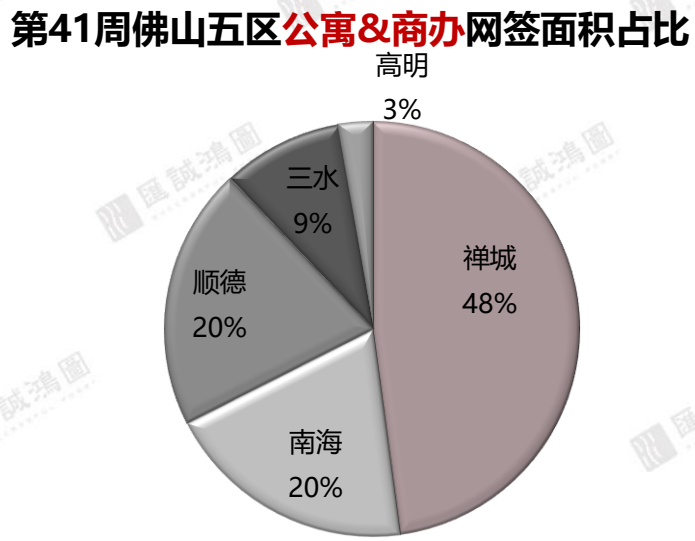
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域&板块公寓情况

区域方面，禅城为交投主战力，网签面积占比近5成；板块方面，张槎受走量项目持续释放网签支撑，网签量领先大良逾2倍领跑



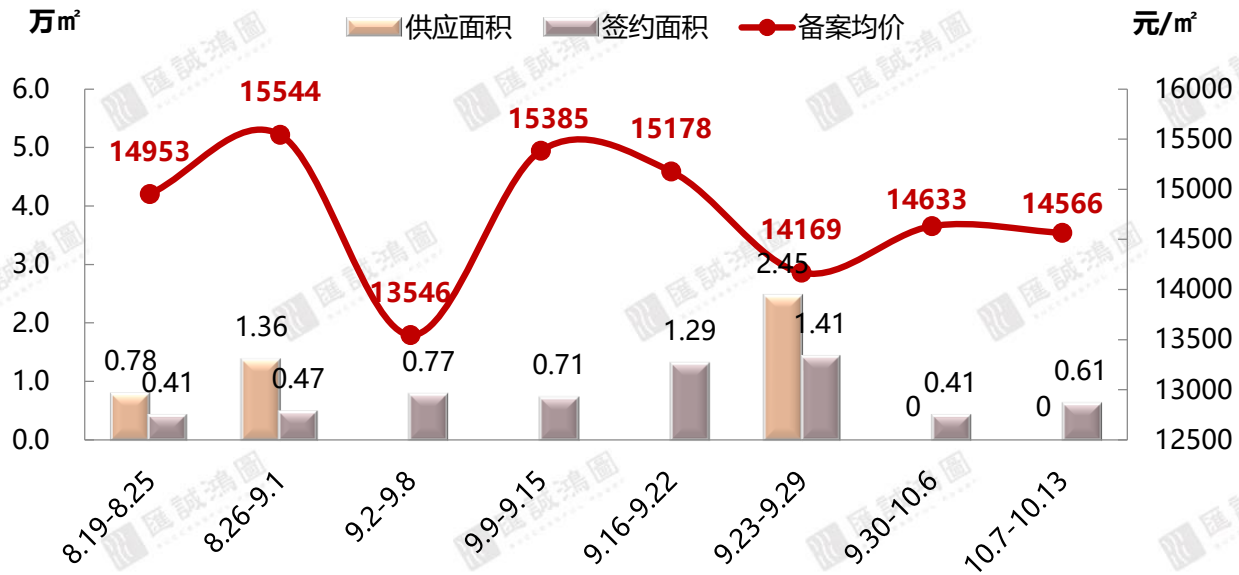


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

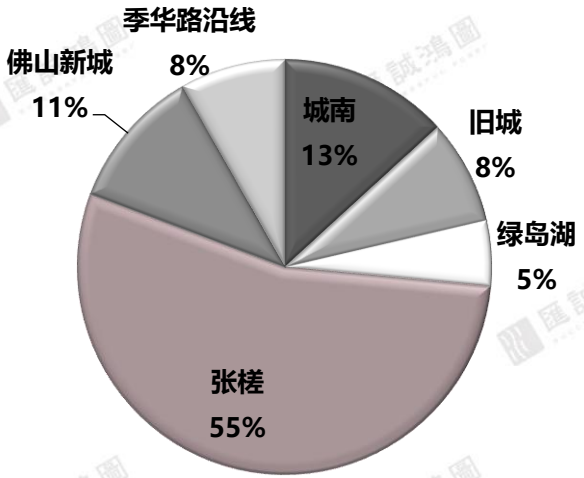
区域网签市场-禅城

国庆假期后，禅城供求表现淡静，网签量价维稳；张槎项目占领榜单前三，推动板块网签占比逾5成

2019年第41周禅城区近期公寓&商办网签走势



第41周佛山禅城区各板块网签面积占比



第41周禅城区公寓&商办网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数(套)	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	张槎	碧桂园世纪滨江	27	1514.62	14480
2	张槎	绿地未来城	22	1043.36	9744
3	张槎	童梦天下	13	597.77	17581
4	城南	新福港鼎峰	11	623.98	19488
5	季华路沿线	绿地璀璨天城	11	411.36	13890
6	佛山新城	盈天广场	9	374.2	14466
7	佛山新城	新鸿基泷景	7	304.79	15154
8	绿岛湖	绿岛湖壹号	6	311.39	16922
9	旧城	岭南隽庭	3	243.03	14479
10	南庄	圣德嘉园	2	179.23	9970

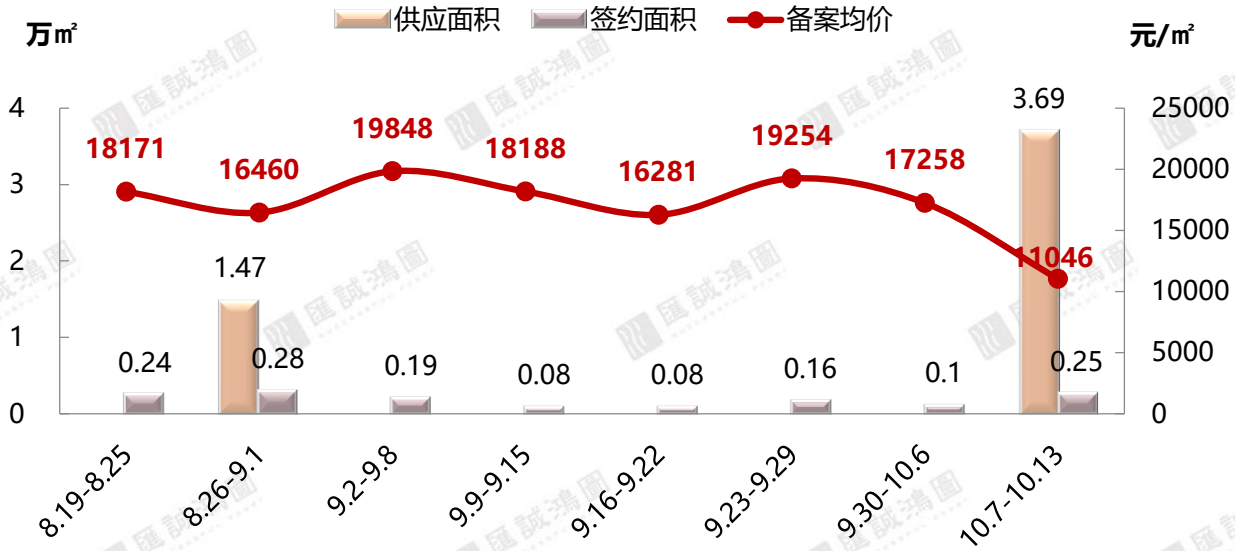
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

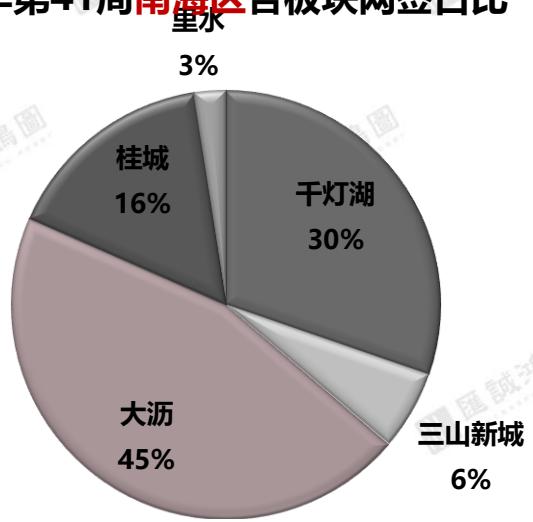
区域网签市场-南海

本周因南海公寓高价项目网签减少，均价跌至近两月低位；中铝广场新货补充，短期内有望提振公寓市场

2019年第41周南海区近期公寓&商办网签走势



2019年第41周南海区各板块网签占比



第41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（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	大沥	广佛智城国际电商采购中心	13	914.41	8317
2	千灯湖	京华广场	12	729.53	10000
3	三山新城	碧桂园广佛上城	5	149.97	18208
4	大沥	星港国际广场	3	168.7826	6593
5	桂城	海伦堡爱Park	1	63.66	17809
6	里水	时代家	1	59.16	13454
7	大沥	西关九里	1	58.36	16849
8	桂城	丽日广场	1	42.92	9362

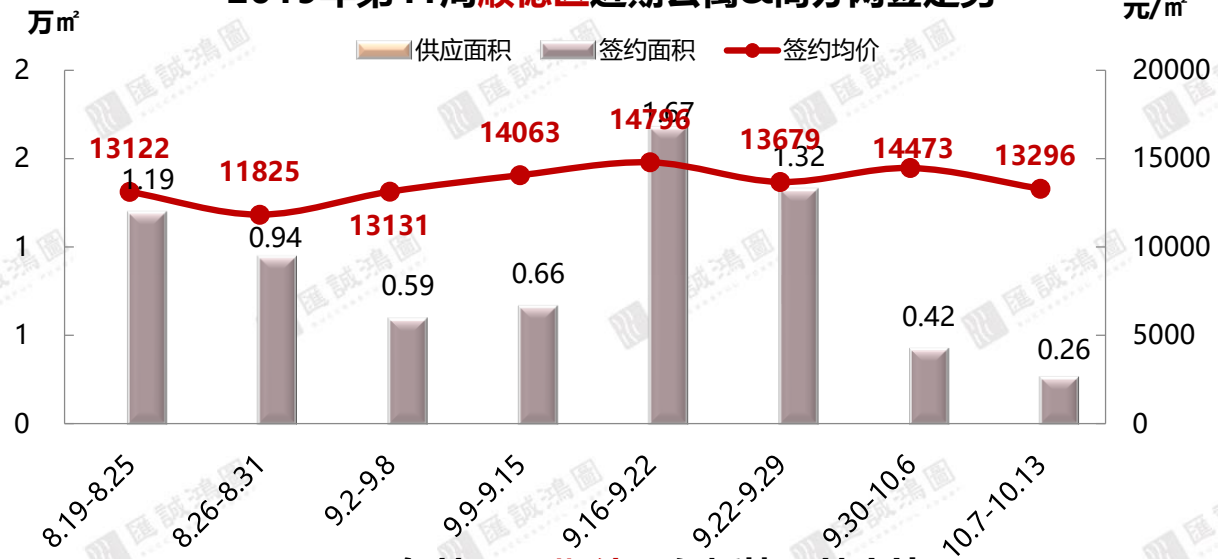
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

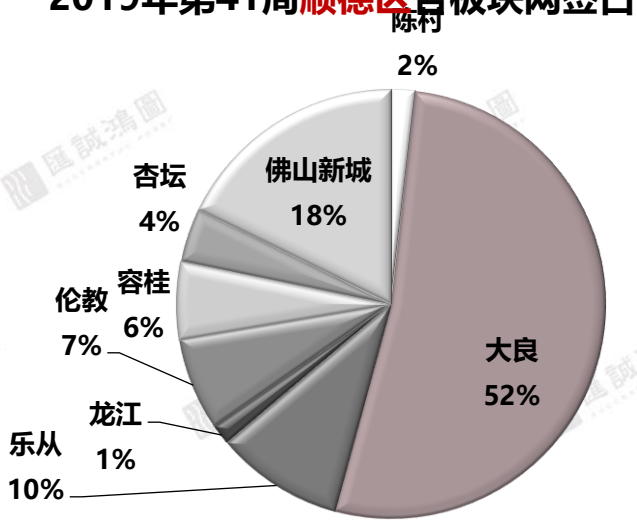
区域网签市场-顺德

顺德公寓市场交投放缓，网签量价环比均有明显下滑，大良板块网签占比逾5成领跑，顺德新能源汽车小镇首获网签

2019年第41周顺德区近期公寓&商办网签走势



2019年第41周顺德区各板块网签占比



第41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(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	大良	力合阳光城云谷	25	844.38	—
2	大良	顺德新能源汽车小镇	7	273.66	—
3	乐从	创智谷	6	251.52	12234
4	佛山新城	保利东湾	3	174.02	13503
5	容桂	碧桂园凤凰湾	3	152.14	11267
6	大良	海珀名轩	3	130.94	14696
7	佛山新城	中国德国港	2	222.81	14436
8	杏坛	顺德智富园	2	106.2509	9191
9	大良	保利中环广场	2	84.06	14754
10	佛山新城	新睿广场	1	68.82	20065

（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——

40周
0

41周
0

网签套数

环比+56%

40周
23

41周
36

备案均价

环比+30%

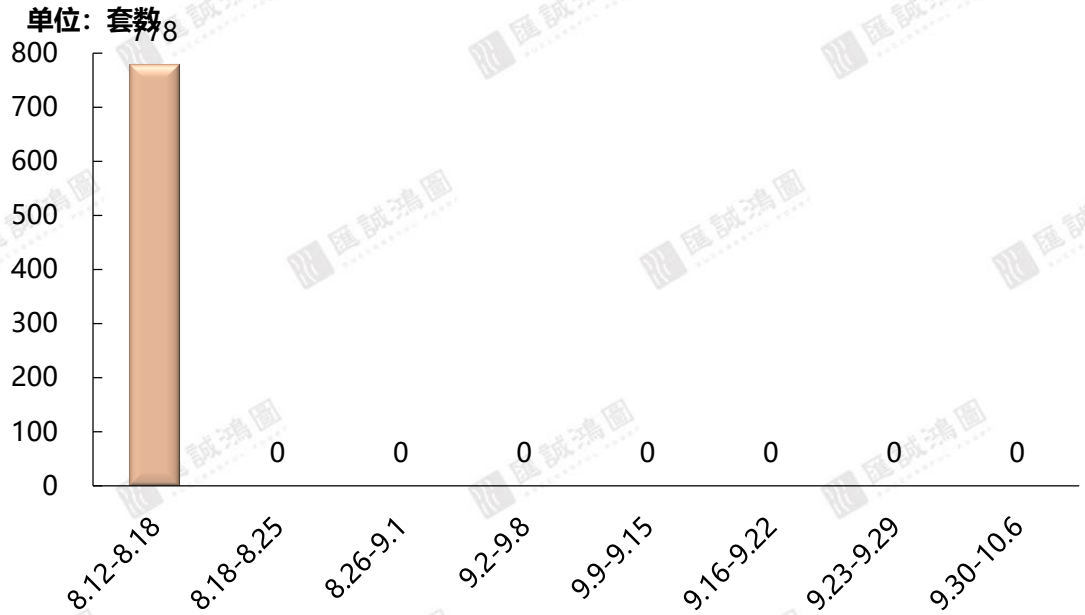
40周
9511

41周
12413

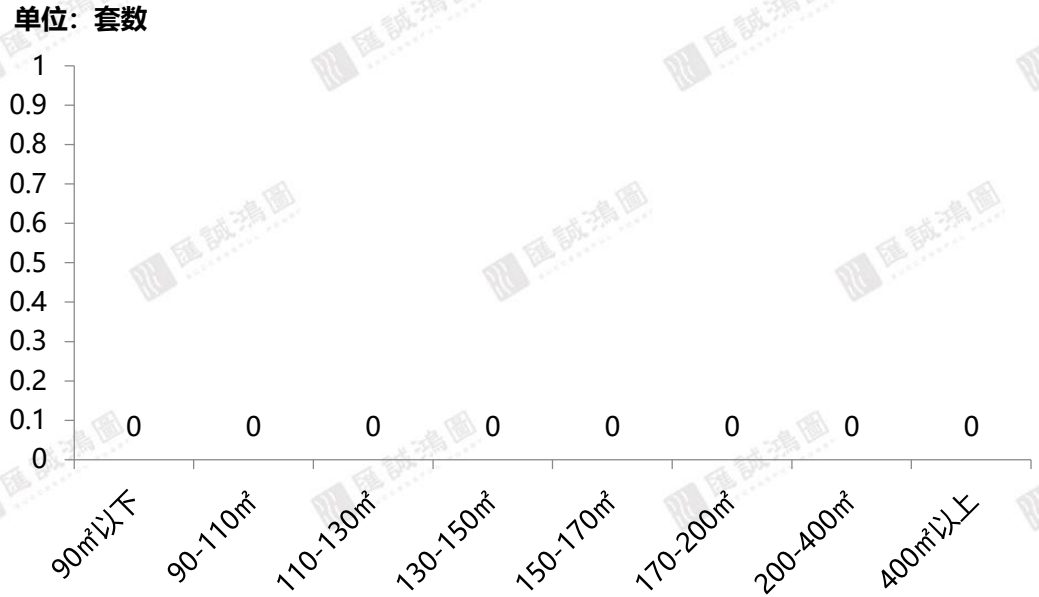
写字楼供应情况

本周写字楼市场无新货入市

2019年第41周佛山市写字楼近期供应走势



2019年第41佛山市写字楼供应面积段分布



第41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41周	——	——	——
环比	——	——	——

第41周佛山市写字楼项目供应情况

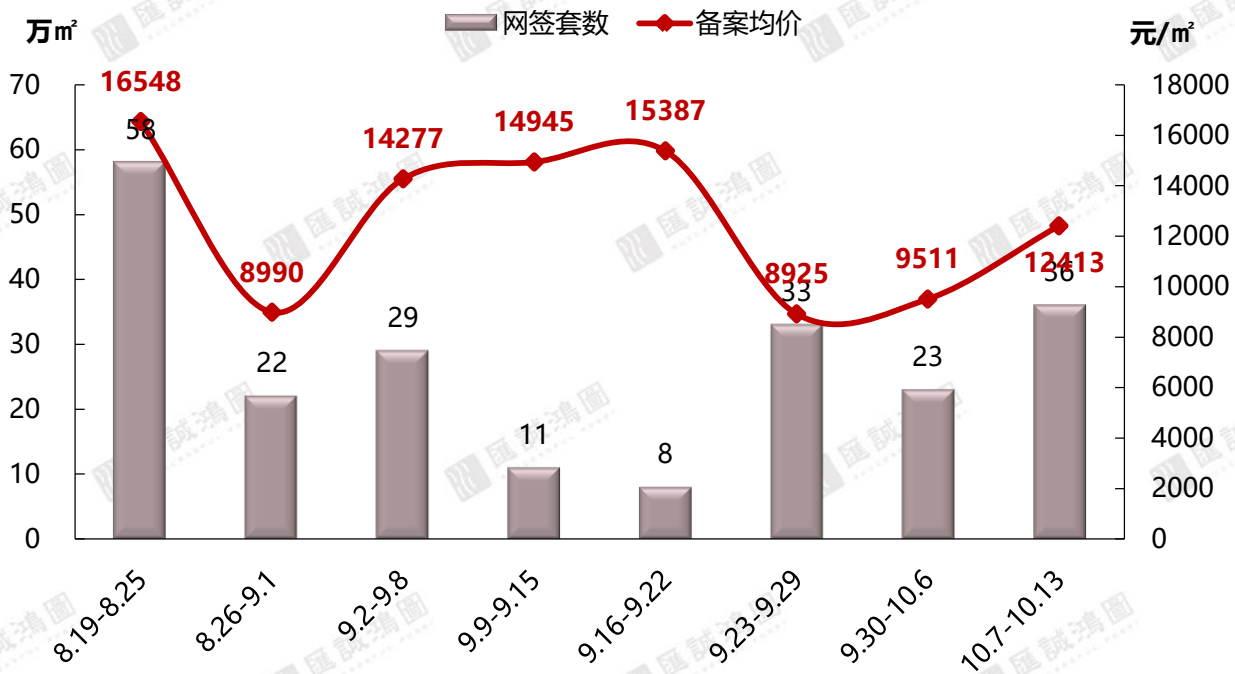
区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积（㎡）
——	——	——	——	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

写字楼网签情况

本周写字楼市场网签环比量价齐升，新凯广场释放网签助力市场交投上行，整体表现稍有好转

2019年第41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/㎡）
41周	36	0.41	5077.01	12413
环比	+56%	-18%	+901%	30%

第41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	桂城-千灯湖	新凯广场	24	2167.94	10608
2	禅城-季华路沿线	佛山雄盛王府广场	3	758.02	14292
3	桂城-千灯湖	富力华南国际金融中心	3	473.36	18903
4	南海-桂城	天安中心	3	136.98	16408
5	南海-桂城	国际创智园	1	250.57	8318
6	顺德-大良	欧雅典大厦	1	172.34	12310
7	禅城-季华路沿线	禅城绿地金融中心	1	130.9	11752

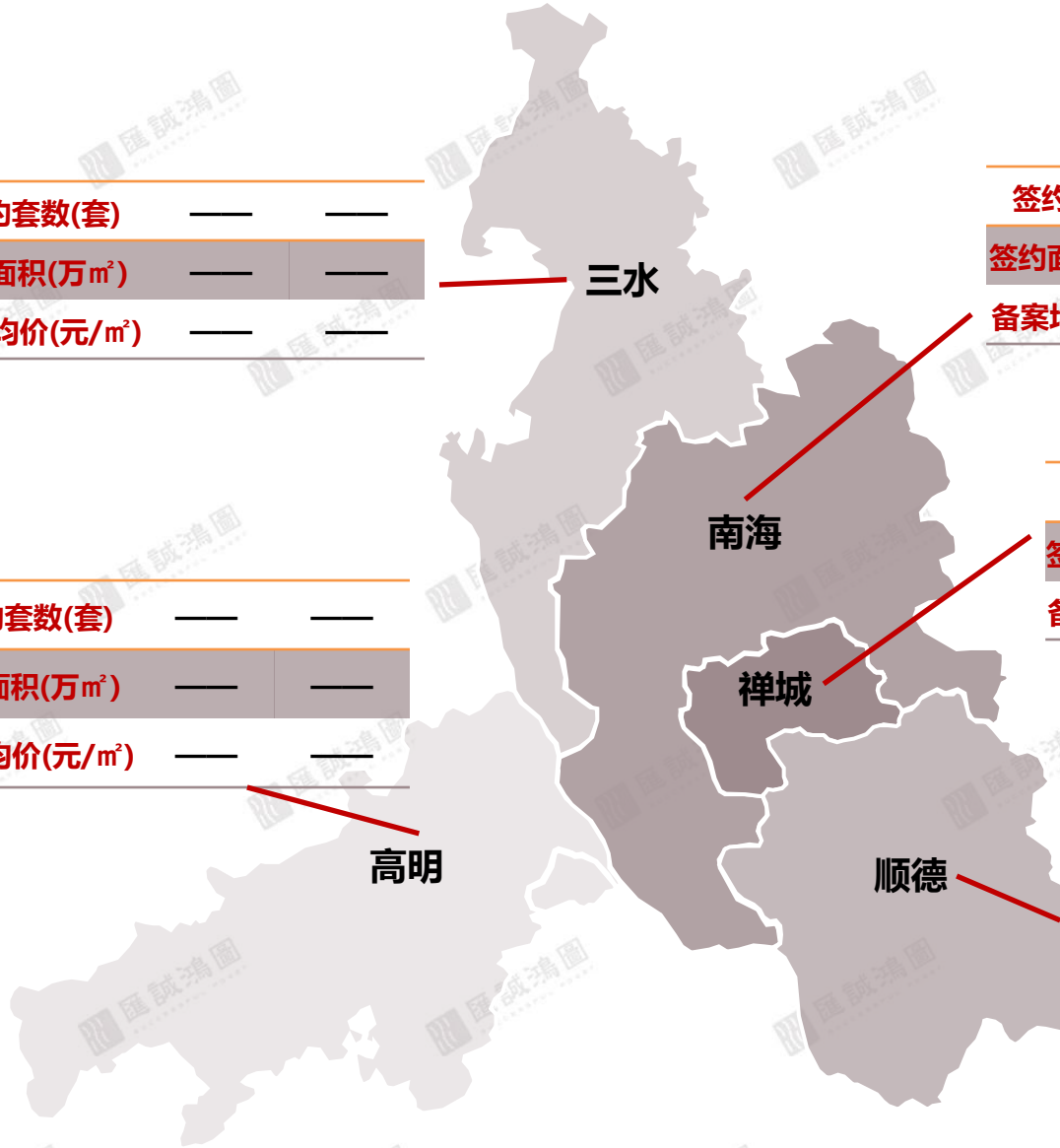
（注：统计数据不包含万科项目）

【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，南海项目放量助推区域网签量增加，禅城两盘仅获个位数网签，顺德1套网签打破上周零网签态势



三水

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

南海

签约套数(套)	31	↑300%
签约面积(万㎡)	0.30	↑500%
备案均价(元/㎡)	11977	↑25%

网签套数TOP3项目
新凯广场
富力华南国际金融中心
天安中心

禅城

签约套数(套)	4	↓81%
签约面积(万㎡)	0.09	↓80%
备案均价(元/㎡)	13918	——

网签项目
佛山雄盛王府广场
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)	1	100%
签约面积(万㎡)	0.02	——
备案均价(元/㎡)	12310	——

网签项目
欧雅典大厦

【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 0%

40周
55

41周
56

网签套数

环比+57%

40周
76

41周
120

备案均价

环比+22%

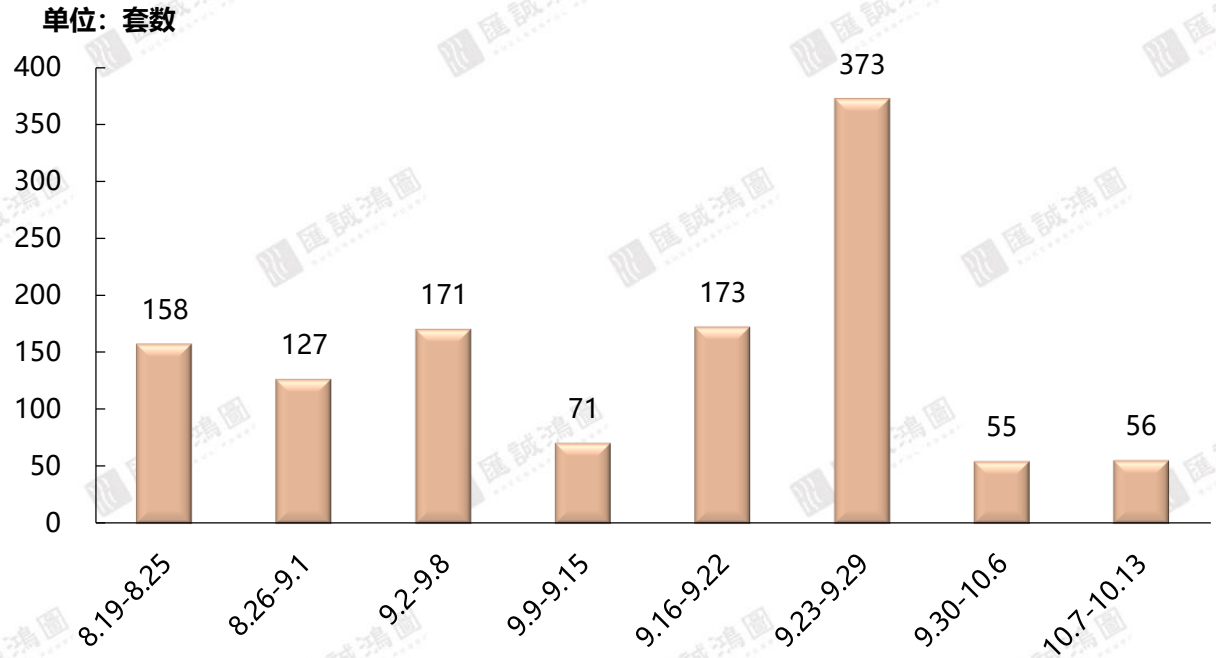
40周
23449

41周
28705

商铺供应情况

本周商铺供应方面，中铝广场56套商铺产品供应

2019年第41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㎡）
41周	1	56	0.32
环比	-75%	0%	-72%

第41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	南海-大沥	中铝广场	56	3244.9

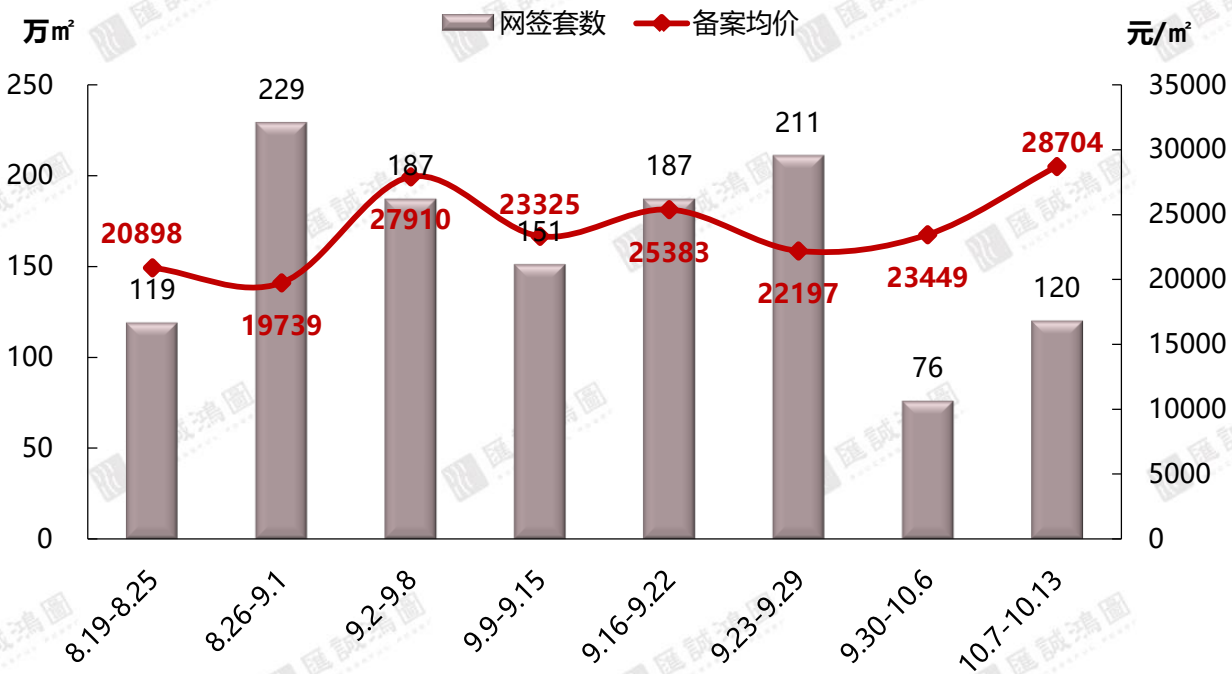
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

商铺网签情况

禅桂高价项目支撑，推动商铺网签量价齐升，均价拉高至近两个月新高；禅城、南海项目共占榜单9席，各项目均得零散网签量

2019年第41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/㎡）
41周	120	1.17	33004.87	28705
环比	+57%	+112%	+163%	+22%

第41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	禅城-城南	万通国际大厦	10	140.23	41044
2	禅城-季华路沿线	佛山雄盛王府广场	7	289.78	21265
3	禅城-城南	世博嘉园	6	96.4	44314
4	桂城-千灯湖	保利葉公馆	5	854.2	51256
5	南海-九江	碧桂园君临壹品	5	233.73	22625
6	高明-西江新城	保利玥府	5	197.88	25000
7	南海-大沥	广佛智城国际电商采购中心	5	182.56	20721
8	南海-里水	宏宇天御江畔	4	265.98	30099
9	南海-丹灶	和丰颖苑	4	224.54	20000
10	禅城-绿岛湖	金茂绿岛湖	4	189.42	32266

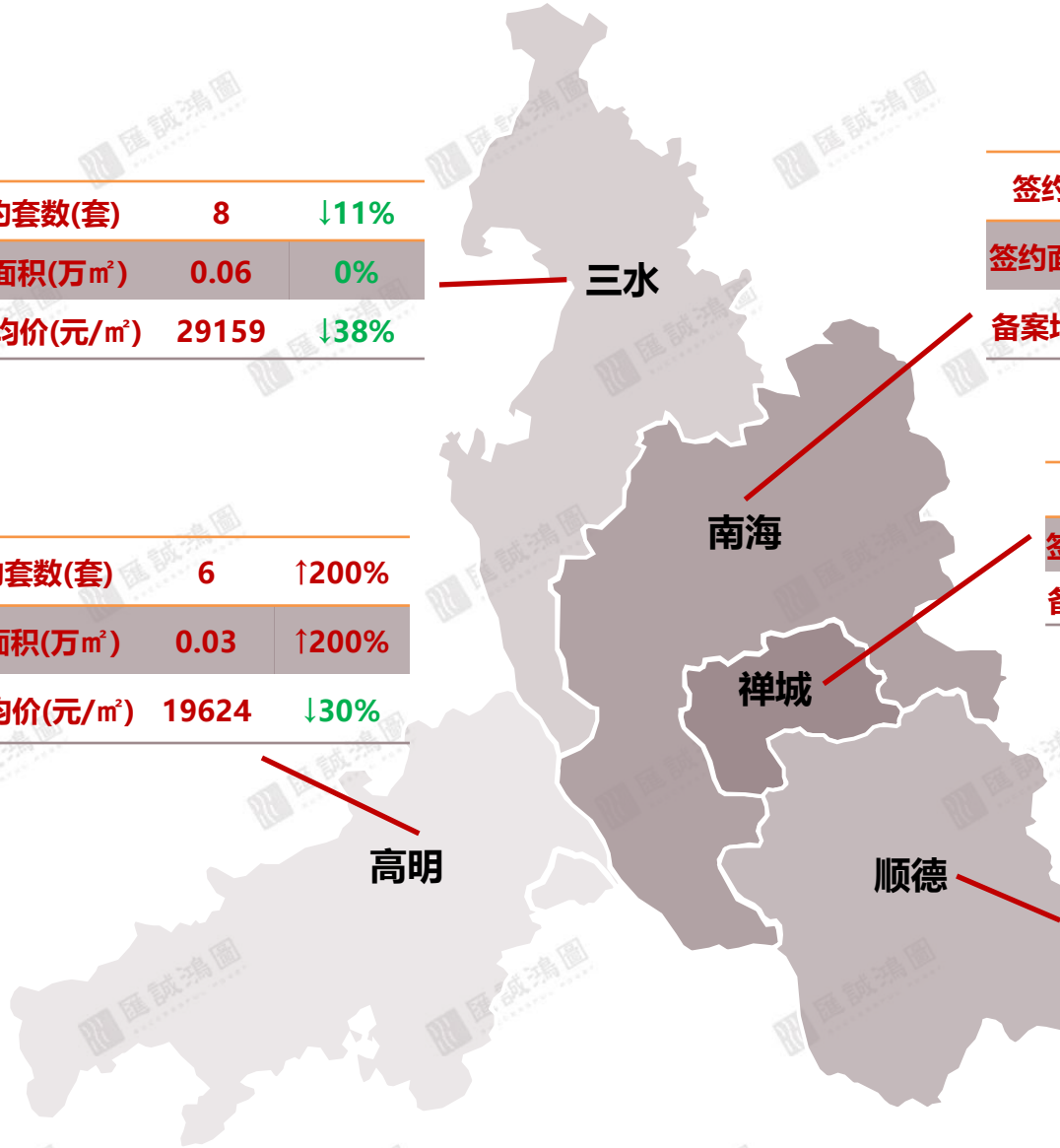
（注：统计数据不包含万科项目）

【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，禅城、南海两区高价项目持续撑场，整体网签环比量价齐升；顺德网签下滑逾5成；三水、高明两区网签仍处于低位运行



三水

签约套数(套)	8	↓11%
签约面积(万㎡)	0.06	0%
备案均价(元/㎡)	29159	↓38%

网签套数TOP3项目
- 富港汇广场（三水冠军城）
- 时代廊桥花园

南海

签约套数(套)	53	↑56%
签约面积(万㎡)	0.63	↑425%
备案均价(元/㎡)	26933	↑41%

网签套数TOP3项目
- 保利葉公馆
- 碧桂园君临壹品
- 广佛智城国际电商采购中心

禅城

签约套数(套)	42	↑147%
签约面积(万㎡)	0.39	↑160%
备案均价(元/㎡)	34380	↑5%

网签套数TOP3项目
- 万通国际大厦
- 佛山雄盛王府广场
- 世博嘉园

高明

签约套数(套)	6	↑200%
签约面积(万㎡)	0.03	↑200%
备案均价(元/㎡)	19624	↓30%

网签套数TOP3项目
- 保利玥府
- 沧江水岸花园

顺德

签约套数(套)	11	↓56%
签约面积(万㎡)	0.07	↓66%
备案均价(元/㎡)	24698	↓24%

网签套数TOP3项目
- 保利公园里
- 保利海德公园
- 顺德汽车产业园

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第41周市场总结

第41周，供应方面，中铝广场为公寓市场补充新货，写字楼市场延续无供应态势，商铺供应环比维稳；

第41周，网签方面：国庆后首周，市场交投活跃度仍较低，全市网签量持续低位，热销板块项目成交有所放缓，龙光玖龙郡加推去化表现较差；写字楼市场：新凯广场释放网签带动市场交投小幅回暖，全市网签环比量价齐升，优质甲级写字楼产品为主力；商铺市场：受高价项目持续撑场，全市网签量价呈上行趋势，禅桂仍为交投主战场，优质项目去化持续较好。

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2308
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