

第22周佛山市商业周报



—新盘保利天际补货干灯湖板块 商业整体网签量价迎回升

一、市场资讯

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



市场资讯

- ▶ 东莞华南MALL引进海洋主题公园迎升级改造；
- ▶ 穗港智造特别合作区35个项目开建；
“LKF852太子湾”综合体获官宣；
- ▶ 方糖小镇携3.0产品重新定义写字楼；
北京联合办公业态3年增长8倍

公寓市场

写字楼市场

商铺市场



➤ 东莞华南MALL再迎升级改造 将引进东莞首个海洋主题公园

近日，东莞华南MALL再迎升级改造，项目已于今年5月10日正式动工。目前，华南MALL商圈北立面的墙面和中心广场正在拆除中。

据悉，此次改造计划分为两期工程，其中一期工程主要对万道路主干道一带和中心广场全面升级改造，预计今年10月完成并亮相；二期工程主要对东、西、北立面和内部道路升级，计划明年动工。

其中，首期工程包括三大板块：

一对中心广场场景升级改造，增添景观、绿植、发光照明、鱼尾喷泉等艺术装置，并增拓休闲区，另北立面主色调改为白、蓝色与中心广场风格协调；二对“欢笑天地”娱乐城重组改造，引入东莞首个海洋公园“海立方”海洋世界；三对主题街区进行升级改造，主要针对BC2区零售店密集型区域和BC4区立面部分。除该区域的店面整修，还将引进夜市、潮流服饰等新型社交场所和增添更多美食商户以集装箱小吃店的形式吸引消费群体。改造后的该区域将命名为“鲸奇码头”。

在业态规划上，此次调整，华南MALL将积极发展新零售、新业态、新模式，引入网红店、无人店、新奇特色店。目前，除了“海洋世界”的入驻，项目还针对“90”“00”后年轻消费群体，打造定制型、体验性的娱乐馆，并重点引进如海底捞、快时尚类、书吧等大型优质的主流店。





广州穗港智造特别合作区35个项目开建 总投资额达1280亿元

5月28日，广州开发区、广州高新区举行穗港智造特别合作区全面启动暨新华穗港城等重大项目集中动工活动，标志着穗港智造特别合作区开启全面建设。

资料显示，穗港智造特别合作区由广州开发区、广州高新区、黄埔区与香港在广州开发区西区共同规划开发，将建设成为内地与香港规则相互衔接的粤港澳大湾区制度创新先行区。

该项目预计占地13万平方米，总投资约100亿元，预计营业收入1000亿元，其功能包括了穗港澳出入境大楼、穗港澳游艇自由行码头、穗港澳直升机客运站、穗港智造合作中心、五星级酒店、高端人才公寓等。

另外，6号线TOD综合开发项目（萝岗车辆段项目）将由广州地铁、越秀集团、科学城集团联合开发。该项目于2018年11月22日，由广州地铁以76.24亿元的总价拿下，折合楼面价约1.44万元/平方米。

兰桂坊联合招商蛇口等在深圳太子湾推出“LKF852太子湾”综合体

据港媒消息称，香港兰桂坊集团主席盛智文于5月27日宣布，公司将于深圳市招商蛇口太子湾推出“LKF852太子湾”综合体项目。

该综合体项目是由兰桂坊集团、招商局蛇口工业区控股股份有限公司和深圳市亚桐控股集团有限公司合作推出的，是深圳市招商蛇口太子湾的重要组成部分。

兰桂坊主席盛智文表示，“LKF852太子湾”项目将深化整合大湾区资源，构建商业、文化、娱乐休闲新生态，冀为深圳打造全新的城市地标。太子湾项目是深圳城市更新和产业升级的重要项目，同时也是招商局经营蛇口工业业务30年后的最重要的建设项目。

2016年，招商局集团便与广东省政府达成协议，将重点打造170万平方米的招商蛇口太子湾。该项目计划落地华南最大的邮轮母港，同时涵盖商业、办公、商务公寓、住宅、酒店、文化艺术、仓库、国际学校、国际医院、公交枢纽等业态。

联合办公大拐点，方糖小镇携3.0产品 AIR Building重新定义写字楼

经历了2018年的洗牌和重构，联合办公行业在2019年迎来了大拐点，随着wework上市的临近，优客工场也启动了IPO计划；其次是氪空间2018年折戟之后的再出发，所有人都在观望下场踢球的投资人将如何拯救这家因为冒进而受到市场惩罚的玩家；而另一家头部企业方糖小镇却在厚积薄发，在2019年夏天重磅推出了改变联合办公行业的3.0产品--- AIR Building，重新定义了写字楼。

为了将这一产品与市场上其他联合办公产品区别开来，方糖小镇将其命名为“**AIR Building**”，其本身的含义为“**像空气一样无所不在，随需而变**”，同时，AIR也是AI ROCK的意思，AI是人工智能，代表世界科技的方向，也是人类进化不可逆的未来，代表3.0产品高科技的属性；ROCK是年轻人的社群，由摇滚的精神引申而来，代表年轻人真实表达自我、勇敢、不拘泥于传统，有创新颠覆精神。

中资主导北京甲级写字楼租赁市场，联合办公业态3年增长8倍

在经济基本面和城市发展的大环境下，北京写字楼市场需求在过去三年不断演变。近日，世邦魏理仕针对北京60个甲级写字楼项目的近3000家入驻企业进行调查，并在行内首次对甲级商务区市场进行租户普查，总结发布《2019北京甲级写字楼和商务园区租户普查报告》。

报告指出，科技创新驱动租户结构演变，TMT行业仅次于金融的第二大租户位置在过去三年得到进一步巩固；中资企业租赁面积占比从2016年的35%上升至2019年的59%，成为北京甲级写字楼租赁需求的主导力量；展望未来，北京甲级写字楼供应放量将为联合办公的品质升级创造机遇。

同时，过去三年，商务区的行业集聚性和差异化日趋明显，体现在租户结构数据上：**大部分商务区最大行业租赁面积占比和彼此之间的租户结构离差都有显著提升**。连通性改善促进租户在区域间的流动也是租户得以在特定区域集聚的一大原因。在地铁网络的外延覆盖下，地处城市传统边缘地带的商务园区为写字楼市场提供广阔的腹地，有利于整体市场的纵深发展。

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

- 公寓供货量刷新近两月高点；全市公寓网签表现量稳价跌；
- 顺德交投持续表现突出，敏捷金谷国际带动城北板块领跑

写字楼市场

商铺市场

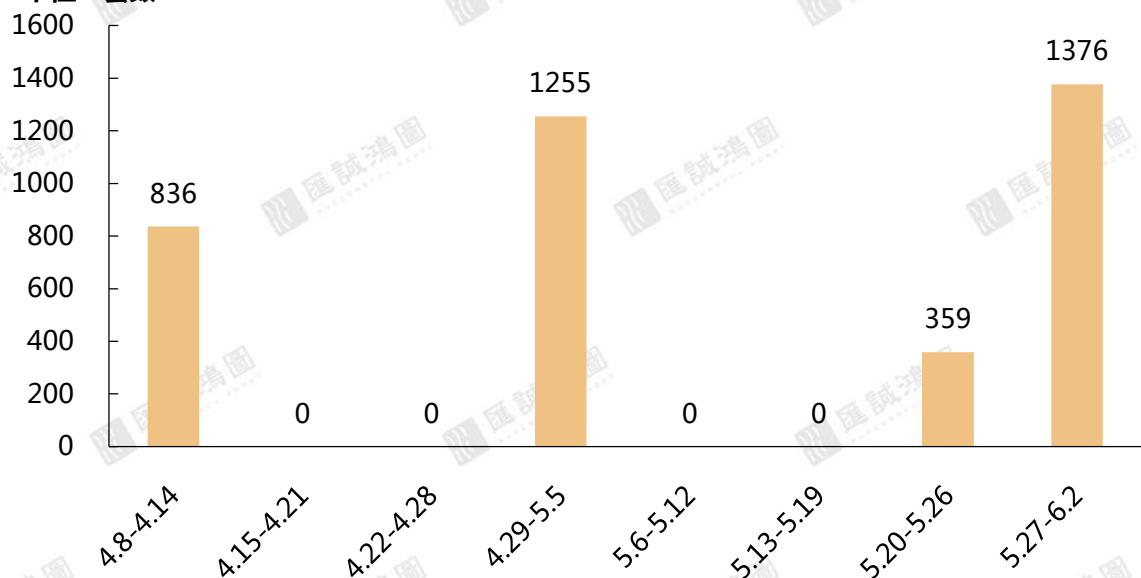
【公寓供应市场】

SUCCESSFUL POWER

公寓供货量创近两月新高，全市两盘供应逾10万m²，纯新盘保利天际首次取证

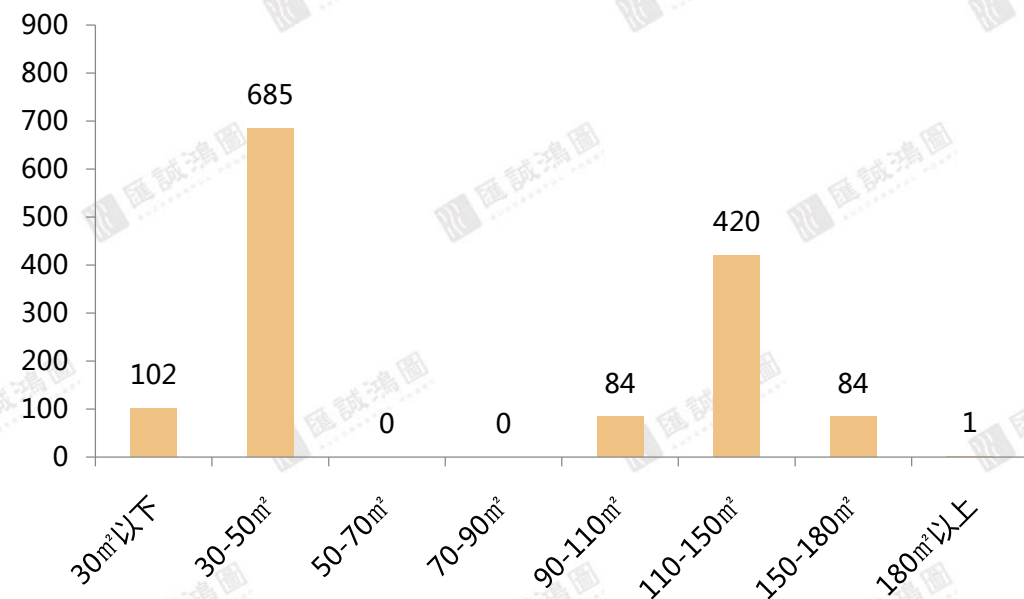
2019年第22周佛山市公寓近期供应走势

单位：套数



2019年第22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22周	2	1376	10.22
------	---	------	-------

环比 +100% +283% +231%

第22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 (m ²)
南海	桂城-千灯湖	保利天际	平层	589	77070.59
顺德	伦教	—	LOFT&双钥匙	787	25149.09

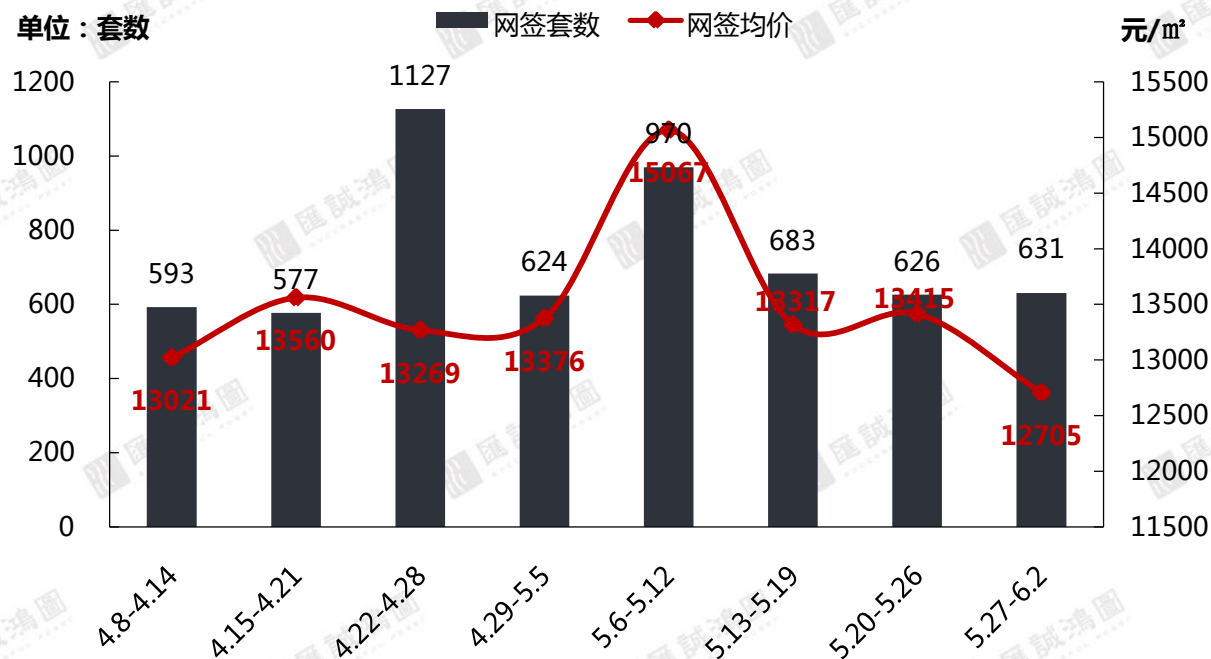
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓成交市场】

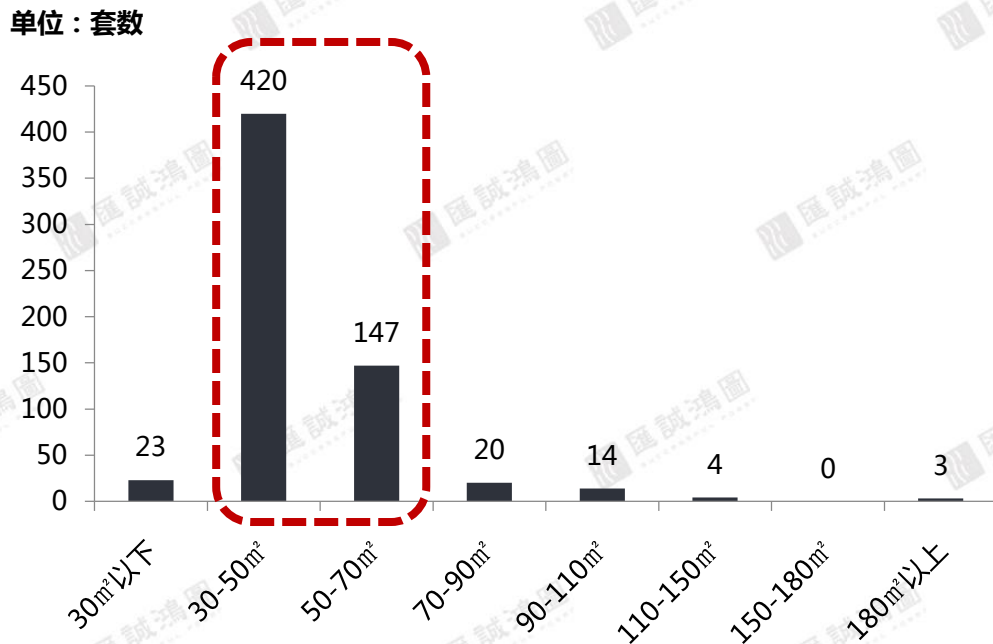
SUCCESSFUL POWER

全市公寓网签呈量稳价跌，30-70m²仍为市场供求主力面积段

2019年第22周佛山市公寓近期网签走势



2019年第22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)
22周	631	2.99	38037.31	12705
环比	+1%	+6%	0%	-5%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓排行榜&板块对比】

SUCCESSFUL POWER

敏捷金谷国际集中签约推动城北板块领跑，禅、顺两区合揽榜单八席

第22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-城北	敏捷金谷国际	126	6302.5	6619.76	10503
2	顺德-大良	力合阳光城云谷	47	1760.5	2239.36	12720
3	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	33	1559.44	2150.12	13788
4	顺德-伦教	顺德汽车产业园	25	1730.19	1535.00	8872
5	禅城-张槎	童梦天下	23	1038.03	1579.55	15217
6	三水-西南	三水新动力广场	17	1025.19	995.34	9709
7	佛山新城	新鸿基珑景	13	489.52	577.99	11807
8	顺德-大良	龙光玖龙郡	12	497.99	646.89	12990
9	高明-西江新城	勤天汇广场	11	492.17	484.76	9849
10	禅城-城南	盈天广场	8	331.66	448.33	13518

(注：统计数据不包含万科项目)

第22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

区域成交方面，顺德网签环比下滑两成仍领跑，禅城网签量环增近一倍位居次席，两区网签合计占比全市逾八成；南海网签呈量跌价稳，三水、高明网签量持续低位运行

网签套数TOP3项目
三水新动力广场
宏信优家
天聚广场

供应套数(套)	—	—
供应面积(万m ²)	—	—
成交套数(套)	20	↑67%
成交面积(万m ²)	0.12	↑100%
成交均价(元/m ²)	9488	↑4%

网签项目
勤天汇广场

供应套数(套)	—	—
供应面积(万m ²)	—	—
成交套数(套)	11	0%
成交面积(万m ²)	0.05	↓17%
成交均价(元/m ²)	9849	↓3%



供应套数(套)	589	↑64%
供应面积(万m ²)	7.7	↑149%
成交套数(套)	81	↓27%
成交面积(万m ²)	0.41	↓24%
成交均价(元/m ²)	16902	↑3%

网签套数TOP3项目
德高新中央大道
海伦堡爱Park
林和商业中心

供应套数(套)	—	—
供应面积(万m ²)	—	—
成交套数(套)	215	↑94%
成交面积(万m ²)	1.04	↑108%
成交均价(元/m ²)	11602	↓12%

网签套数TOP3项目
敏捷金谷国际
碧桂园世纪滨江
童梦天下

供应套数(套)	787	—
供应面积(万m ²)	2.5	—
成交套数(套)	304	↓20%
成交面积(万m ²)	1.38	↓17%
成交均价(元/m ²)	12649	↓1%

网签套数TOP3项目
力合阳光城云谷
顺德汽车产业园
龙光玖龙郡

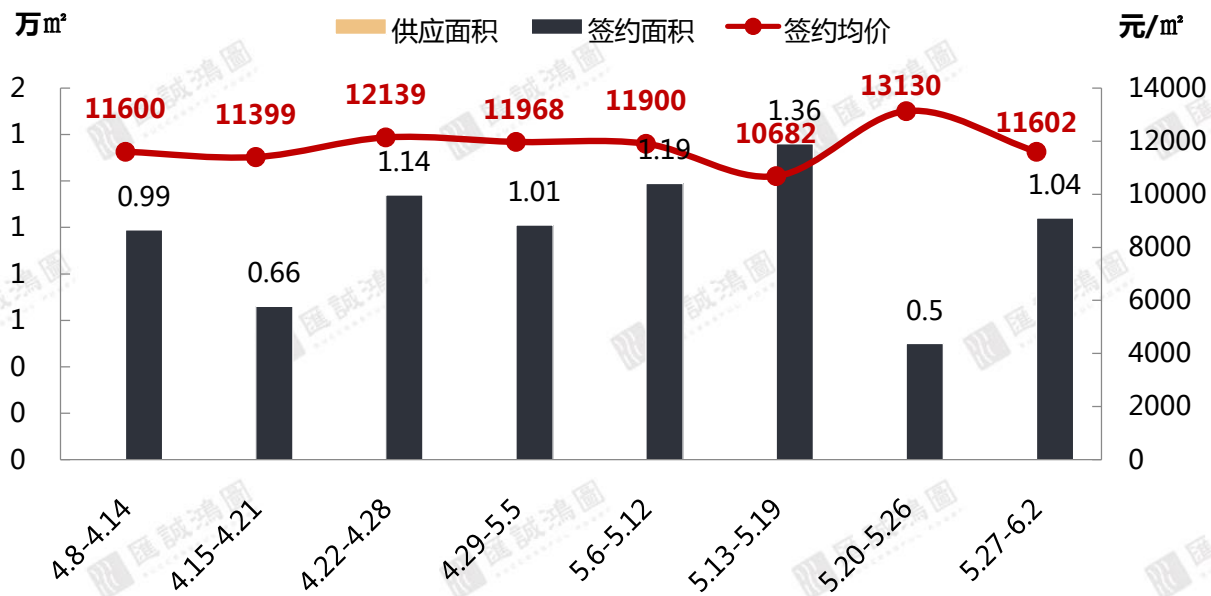
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

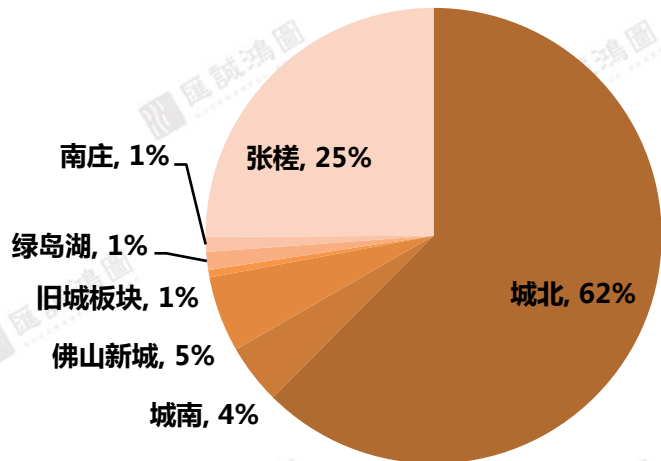
SUCCESSFUL POWER

敏捷金谷国际以价换量拉低区域均价，城北板块网签占比逾六成领先优势显著

2019年第22周禅城区近期公寓网签走势



2019年第22周禅城区各板块成交面积占比



第22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 (m²)	签约均价 (元/m²)
1	城北	敏捷金谷国际	126	6302.5	10503
2	张槎	碧桂园世纪滨江	33	1559.44	13788
3	张槎	童梦天下	23	1038.03	15217
4	佛山新城	新鸿基珑景	13	489.52	11807
5	城南	盈天广场	8	331.66	13518
6	城北	旭辉公元	4	165.37	13485
7	绿岛湖	绿岛湖壹号	2	131.88	16483
8	城南	新福港鼎峰	2	107.34	19319
9	佛山新城	非凡领域	2	66.9	11000
10	南庄	圣德嘉园	1	109.16	9000

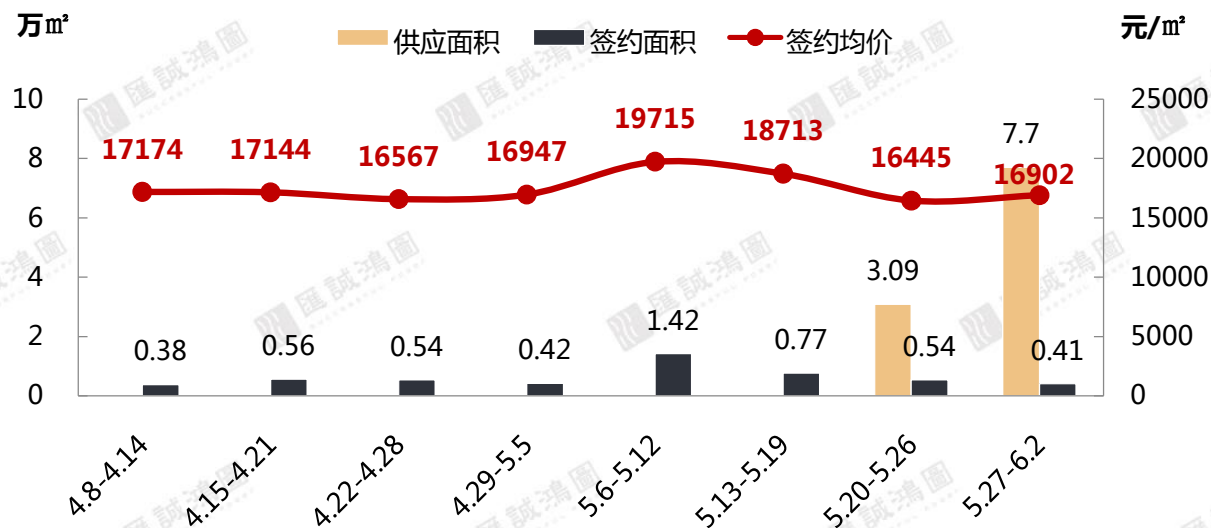
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

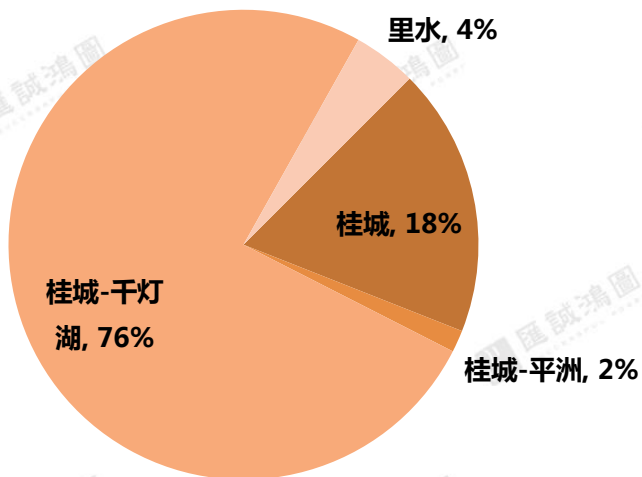
【区域成交市场-南海区】

保利天际强势补货干灯湖板块，而受个盘持续放量支撑，干灯湖板块网签占比连续领跑

2019年第22周南海区近期公寓网签走势



2019年第22周南海区各板块成交占比



第22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 (m²)	签约均价 (元/m²)
1	桂城-干灯湖	德高信中央大道	7	537.22	20901
2	桂城	海伦堡爱Park	5	349.84	15066
3	里水	林和商业中心	2	121.44	12500
4	桂城	康怡商业大楼	1	67.13	13227
5	里水	时代家	1	59.16	13168

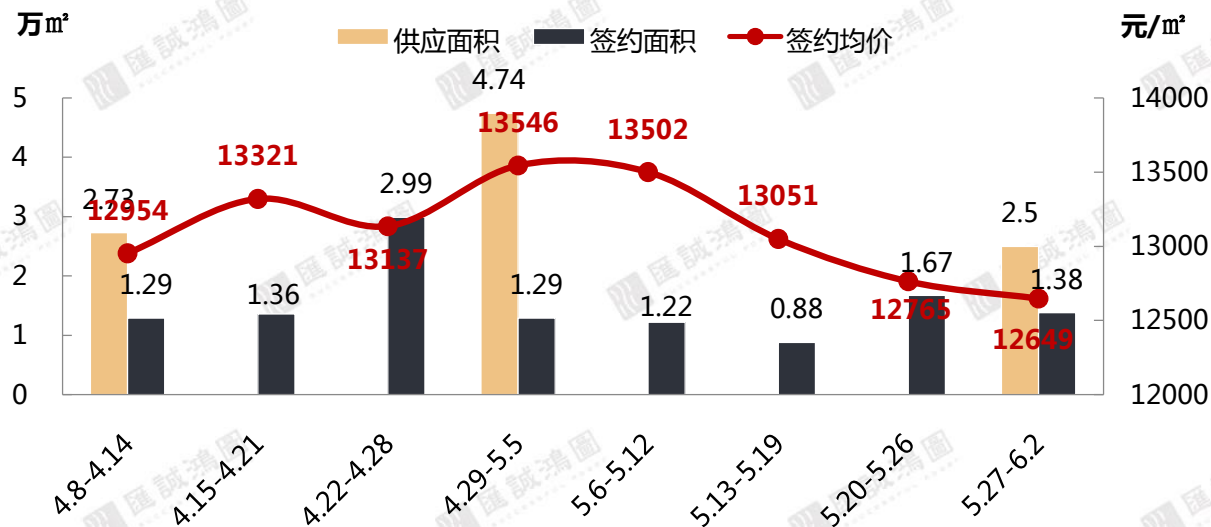
(注：统计数据不包含万科项目)

【区域成交市场-顺德区】

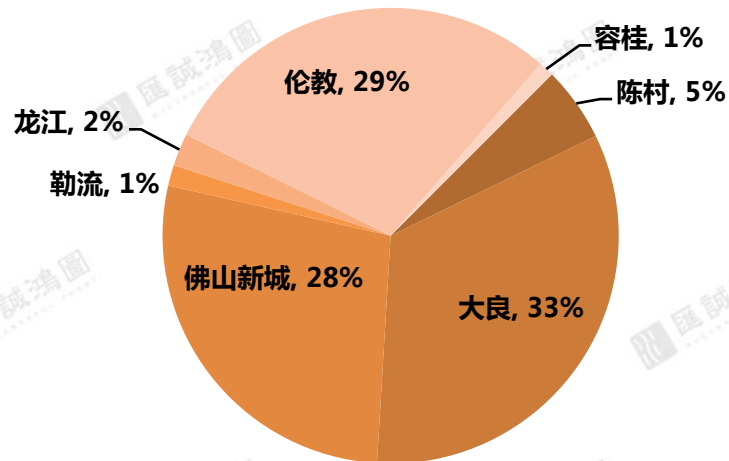
SUCCESSFUL POWER

顺德时隔三周再迎2.5万m²新货补充，大良、伦教、佛山新城网签占比相当，大良项目再度包揽榜单半壁江山

2019年第22周顺德区近期公寓网签走势



2019年第22周顺德区各板块成交占比



第22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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	大良	力合阳光城云谷	47	1760.5	12720
2	伦教	顺德汽车产业园	25	1730.19	8872
3	大良	龙光玖龙郡	12	497.99	12990
4	佛山新城	中国德国港	7	370.62	15682
5	大良	中怡名都广场	7	296.91	19398
6	陈村	金铝花园	6	337.04	11215
7	大良	海珀名轩	6	282.27	14666
8	勒流	碧桂园云空间	6	202.76	11343
9	陈村	国通广场	5	355.6075	11190
10	大良	Poly The Face	5	219.68	14584

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇城鸿图数据平台】

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

- ▶ 天安中心推出小面积办公产品补货市场；
- ▶ 市场交投仍处低位水平，禅南顺三区网签呈环增态势

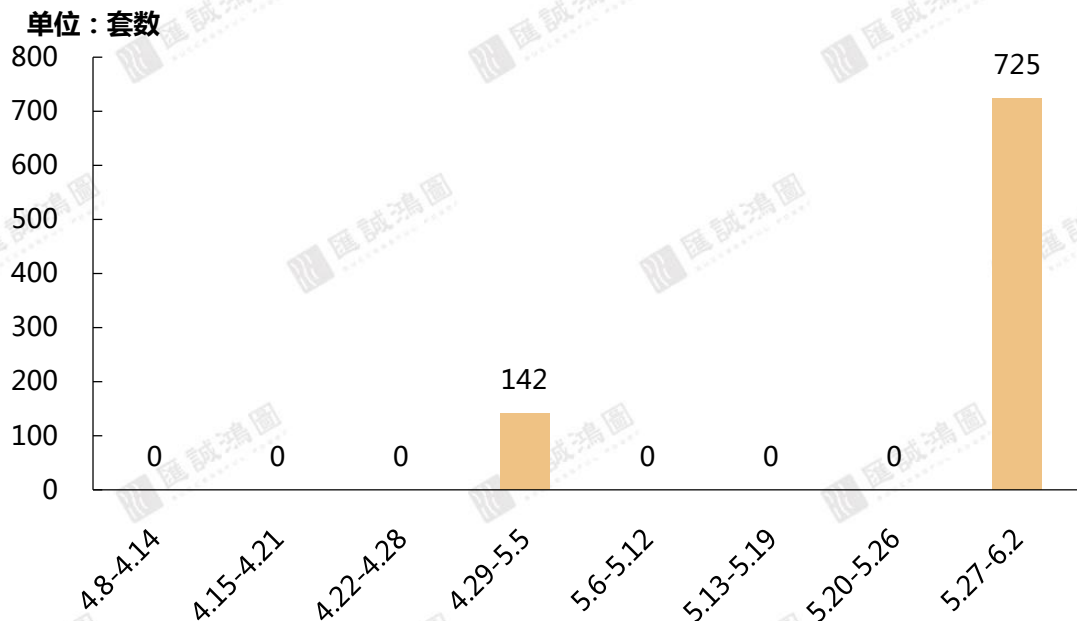
商铺市场

【写字楼供应市场】

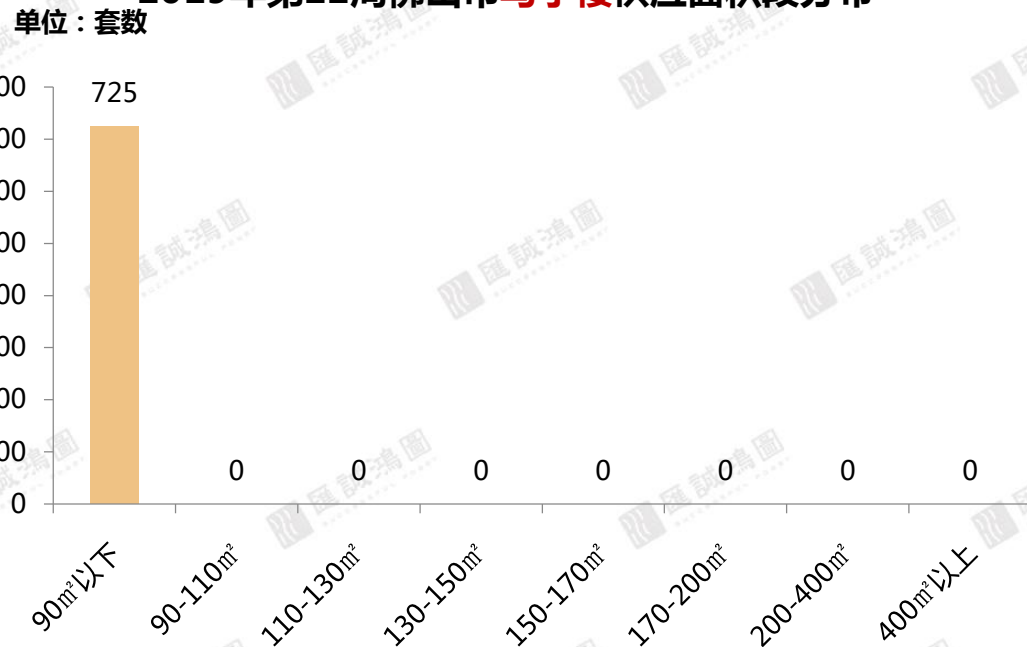
SUCCESSFUL POWER

天安中心推出逾700套单位补充市场，项目主打45-72m²小面积办公产品

2019年第22周佛山市写字楼近期供应走势



2019年第22周佛山市写字楼供应面积段分布



第22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m ²)
第22周	1	725	3.59
环比	——	——	——

第22周佛山市写字楼项目供应情况

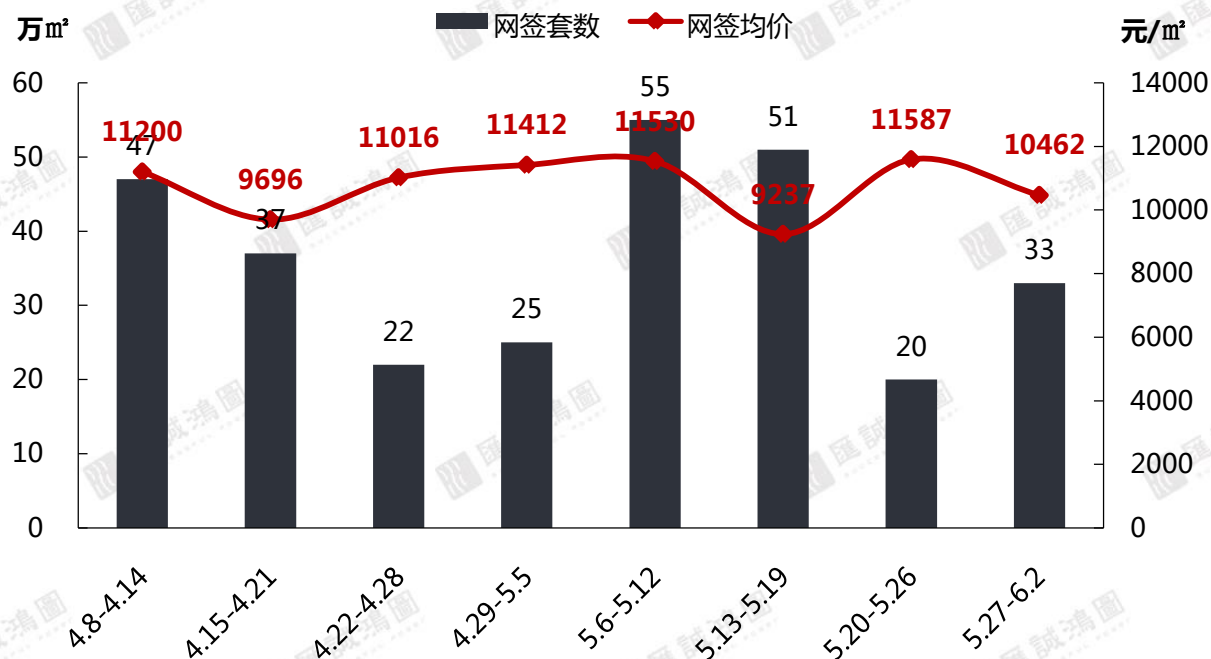
区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积 (m ²)
南海	桂城	天安中心	725	35916.25

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼成交市场】

全市交投维持低位运行，整体表现量升价跌，榜单半数项目均价低于万元水平

2019年第22周佛山市写字楼近期成交走势



第22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 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	禅城-南庄	华夏陶瓷中央广场	9	1536.64	9001
2	顺德-大良	恒实置业广场	9	941.52	12367
3	南海-桂城	依云置地中心	6	379.92	14573
4	南海-桂城	国际创智园	4	787.31	8947
5	南海-大沥	星港国际广场	2	111.75	9535
6	禅城-绿岛湖	兴发盛世	1	120.82	9295
7	禅城-季华路沿线	禅城绿地金融中心	1	101.88	12214
8	南海-大沥	龙汇大厦	1	59.24	13004

(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)
--	----------	------------	-----------	-------------

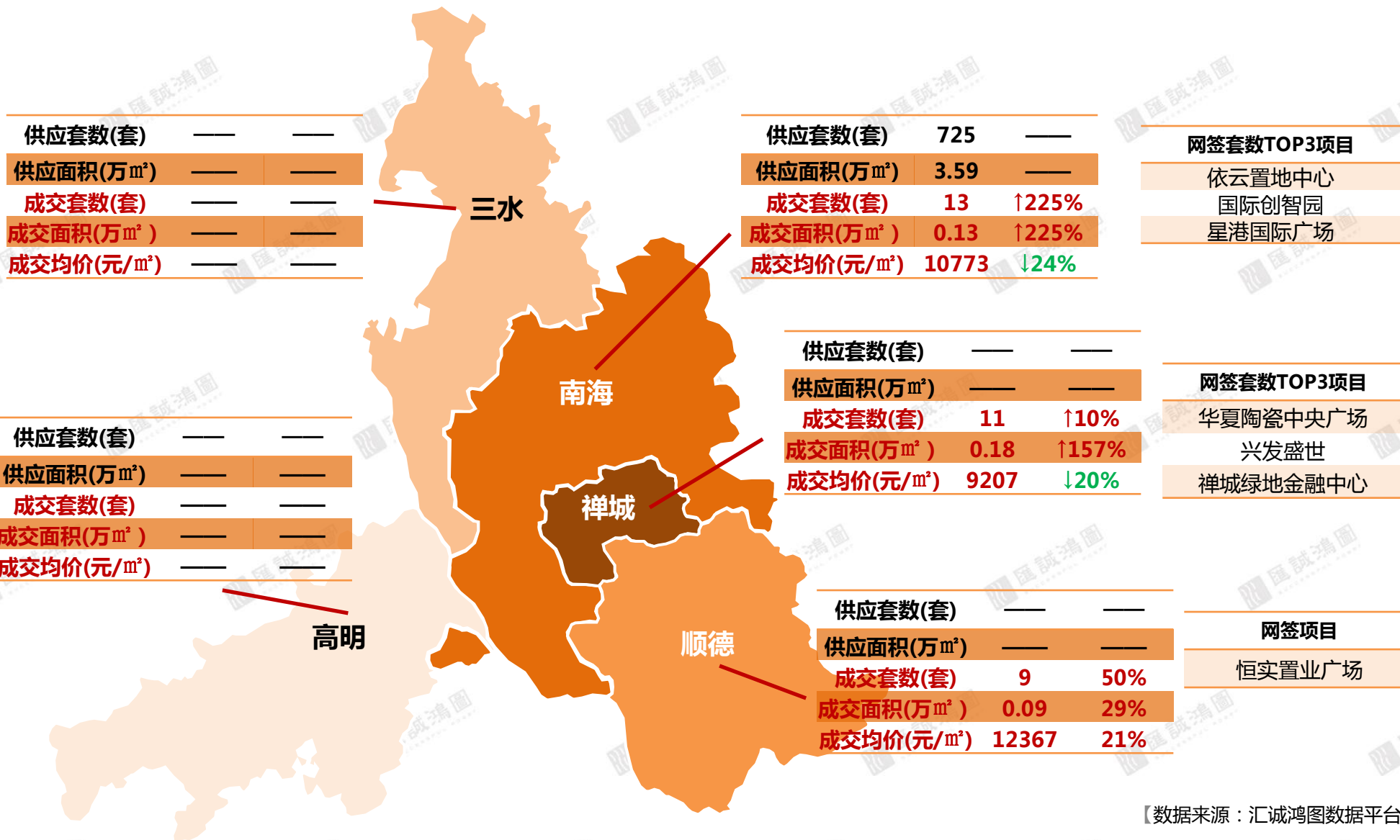
22周	33	0.40	4225.87	10462
-----	----	------	---------	-------

环比	+65%	+122%	+102%	-10%
----	------	-------	-------	------

【写字楼区域市场】

SUCCESSFUL POWER

禅南顺三区网签虽整体仍处低位水平，但环比上周均有不同程度的增幅，三水、高明持续无网签



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

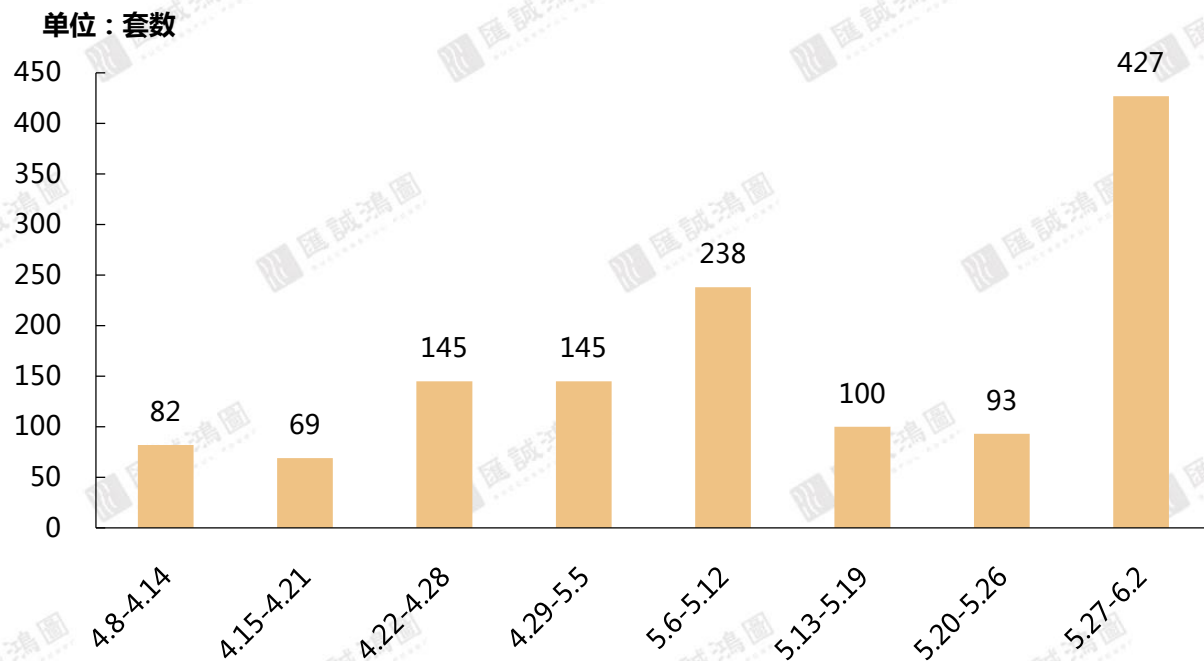
- 南海引领全市迎来供货潮；顺德两盘集中签约助力全市网签大增；
- 禅城、顺德为交投主战场，钜隆风度花园集中签约领跑榜单

【商铺供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周商铺迎供货潮，南海五盘霸榜成主力，保利天际供应量占比全市五成

2019年第22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)
22周	15	427	5.56
环比	+200%	+359%	+641%

第22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-桂城	保利天际	108	28506.08
2	顺德-大良	绿地商业中心	76	9793
3	南海-桂城	天安中心	67	4137.54
4	南海-大沥	时代水岸	34	1978.57
5	南海-丹灶	美的翰湖苑	32	3739.75
6	南海-西樵	弘阳时光天樾	30	1110.54
7	三水-三水新城	碧桂园佛山双子星城	15	1198.61
8	三水-三水新城	旭辉江山	14	693.55
9	三水-大塘	金地艺境天成	12	519.31
10	顺德-均安	均安尚苑	9	1064.77

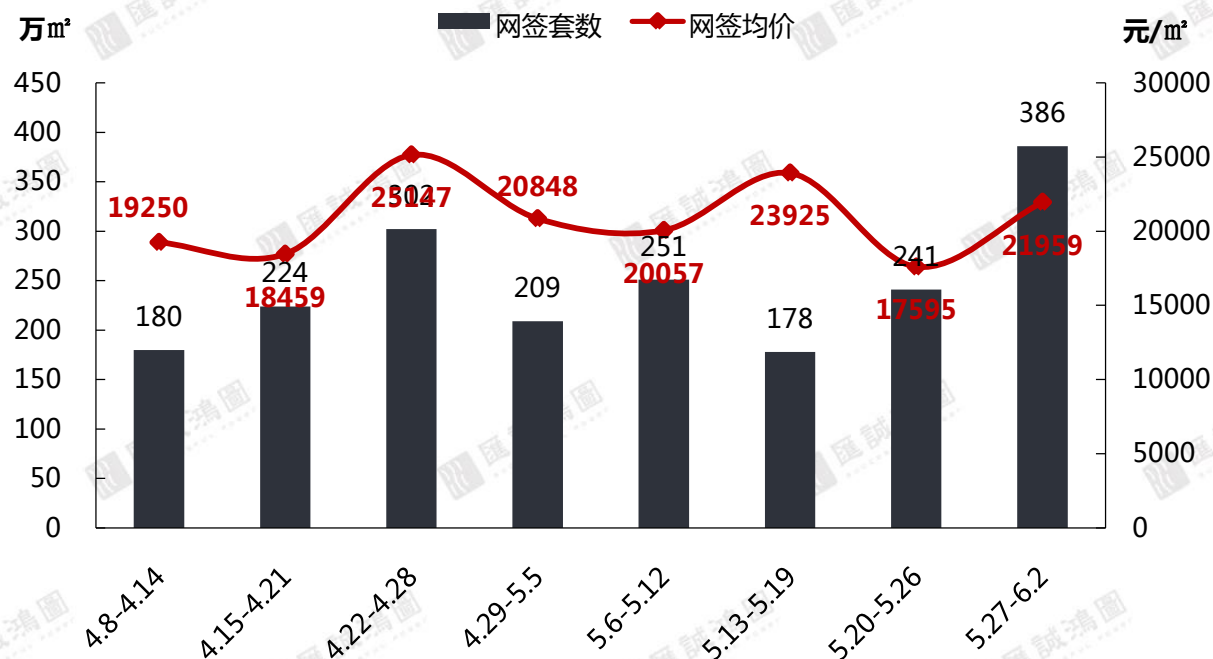
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【商铺成交市场】

本周商铺网签呈量价齐升，顺德两盘领衔榜单，钜隆风度花园各项指标均居首

2019年第22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)
22周	386	1.36	29811.16	21959
环比	+60%	-5%	+19%	+25%

第22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	钜隆风度花园	181	3731.82	28475
2	顺德-伦教	顺德汽车产业园	71	1881.38	22657
3	禅城-南庄	圣德嘉园	18	1089.35	15489
4	禅城-城南	世博嘉园	17	251.49	24173
5	三水-三水新城	雅居乐雅湖半岛	16	1111.85	15500
6	顺德-龙江	峰景豪苑	6	183.99	21922
7	顺德-大良	顺德新能源汽车小镇	5	305	28000
8	顺德-乐从	保利公园里	5	286.82	23751
9	高明-明城	沧江水岸花园	4	302.41	9147
10	禅城-绿岛湖	保利翡翠公馆	4	194.48	25510

(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，南、顺两区迎来集中供应；区域成交方面，顺德、禅城受走量项目集中签约助力，两区网签量均增幅显著；南海、三水、高明三区网签量则遭遇滑铁卢

网签套数TOP3项目
雅居乐雅湖半岛
三水新动力广场
耀逸名轩

供应套数(套)	41	↑71%
供应面积(万m ²)	0.24	↑33%
成交套数(套)	28	↓20%
成交面积(万m ²)	0.19	↓14%
成交均价(元/m ²)	16529	↓3%

网签套数TOP3项目
沧江水岸花园
嘉华苑
瑞日天下花园

供应套数(套)	0	—
供应面积(万m ²)	0	—
成交套数(套)	8	↓62%
成交面积(万m ²)	0.05	↓74%
成交均价(元/m ²)	11608	↑32%



供应套数(套)	294	↑435%
供应面积(万m ²)	4.15	↑714%
成交套数(套)	19	↓44%
成交面积(万m ²)	0.1	↓50%
成交均价(元/m ²)	22955	↑11%

网签套数TOP3项目
伟业华誉豪庭
欧浦城市花园
恒大御湖湾

供应套数(套)	2	—
供应面积(万m ²)	0.04	—
成交套数(套)	49	↑26%
成交面积(万m ²)	0.26	↑53%
成交均价(元/m ²)	17571	↓45%

网签套数TOP3项目
圣德嘉园
世博嘉园
保利翡翠公馆

供应套数(套)	90	↑543%
供应面积(万m ²)	1.12	↑1767%
成交套数(套)	282	↑152%
成交面积(万m ²)	0.75	↑17%
成交均价(元/m ²)	25489	↑64%

网签套数TOP3项目
钜隆风度花园
顺德汽车产业园
峰景豪苑

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第22周市场总结

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

第22周，供应方面，保利天际补货干灯湖公寓市场，天安中心为办公市场注入新血，南海引领全市商铺供货潮；

第22周，成交方面，公寓市场：禅城、顺德交投持续表现活跃，敏捷金谷国际以价换量去化领跑，走量项目近期网签有所放缓；写字楼市场：全市共八盘获得网签，整体网签仍处低位运行；商铺市场：禅顺两区网签量呈上行态势，乐从、伦教两镇街受单盘放量支撑表现亮眼。

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