第33周佛山市商业周报

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—金沙洲金铂天地预计十月亮相 商业市场交投表现冷清

一、市场资讯

SUCCESSFUL POWER

市场资讯

➢广州金沙洲金铂天地预计今年10月正式开业，将引入空气湃、KKV等240+品牌

公寓市场

写字楼市场

商铺市场

【粤港澳大湾区项目动态】

SUCCESSFUL POWER

➢广州金沙洲金铂天地引入240+家品牌，预计今年10月开业

今年10月，金沙洲金铂天地将正式开业。该项目不仅是2019年金沙洲商圈唯一商业体量超10万㎡的新开业购物中心，也是目前建设大道沿线商业体量最大的购物中心。

①项目示意图

◇**四大主题空间：**

- **主题空间一：8000㎡中央广场**
  临街面8000㎡户外广场，打造为户外休闲中央广场
- **主题空间二：6000㎡免费户外亲子公园**
  商业空间转变为亲子家庭休闲互动的生活主场
- **主题空间三：空中花园天文观景台**
  空中花园天文观景台，结合休闲娱乐业态构筑
- **主题空间四：5200㎡广佛首创儿童教育公园**
  引入多家一线教育品牌

②交通区位图

●**交通条件：**

◇广州地铁6号线

◇金沙洲大桥由四车道扩建至六车道

◇广州环城高速←浔峰洲立交→广佛高速

◇金沙洲片区←大坦沙大桥→广州荔湾

③品牌进驻

✓**品牌多样化：**

◆ 苏铂超市、大地自由人影院、沃德冰雪、天空之城游乐体验世界、空气湃运动馆、KKV集装箱潮玩精致生活馆、文和友、KIKIS其趣乐园、金吉鸟健身、绿茶“松树船宴”门店等

资讯来源：赢商网

二、公寓市场

SUCCESSFUL POWER

市场资讯

公寓市场

- 本周公寓市场供应激增；全市网签活跃度持续处低位
- 顺德仍为全市交投主战场，力合阳光城云谷网签领跑

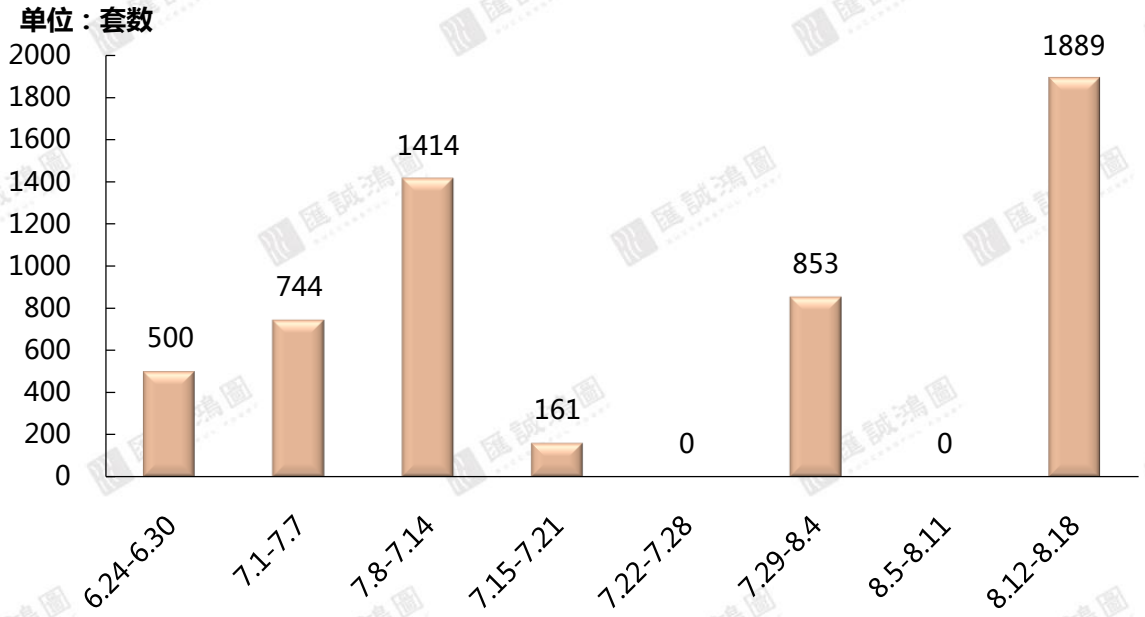
写字楼市场

商铺市场

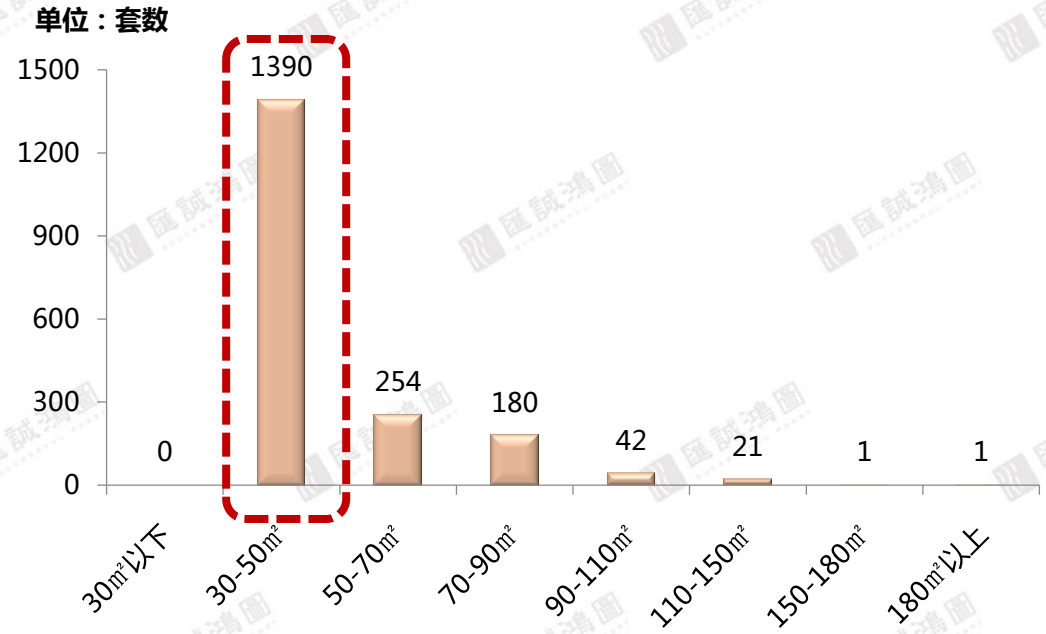
【公寓供应市场】

本周禅城、南海均有一盘补货，合计供应1889套公寓产品

2019年第33周佛山市公寓近期供应走势



2019年第33周佛山市公寓供应面积段分布



	供应项目个数	供应套数	供应面积（万㎡）
第33周	2	1889	9.58
环比	——	——	——

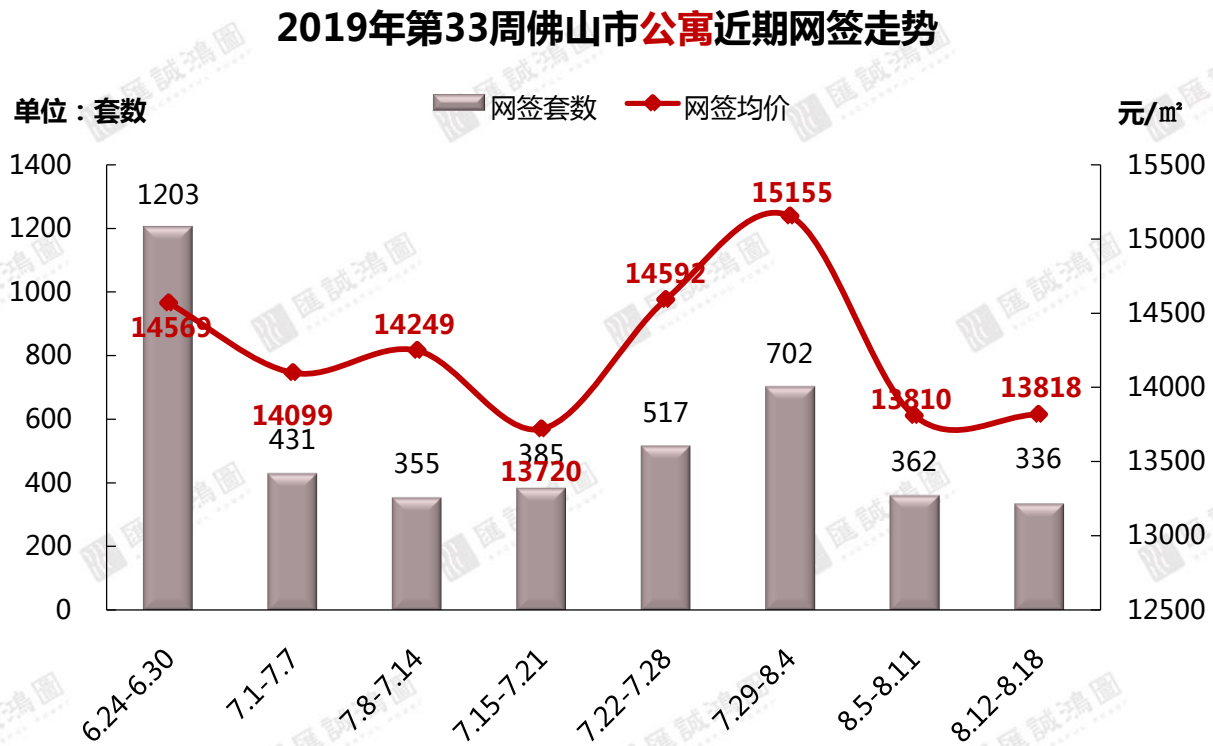
第33周佛山市公寓供应情况

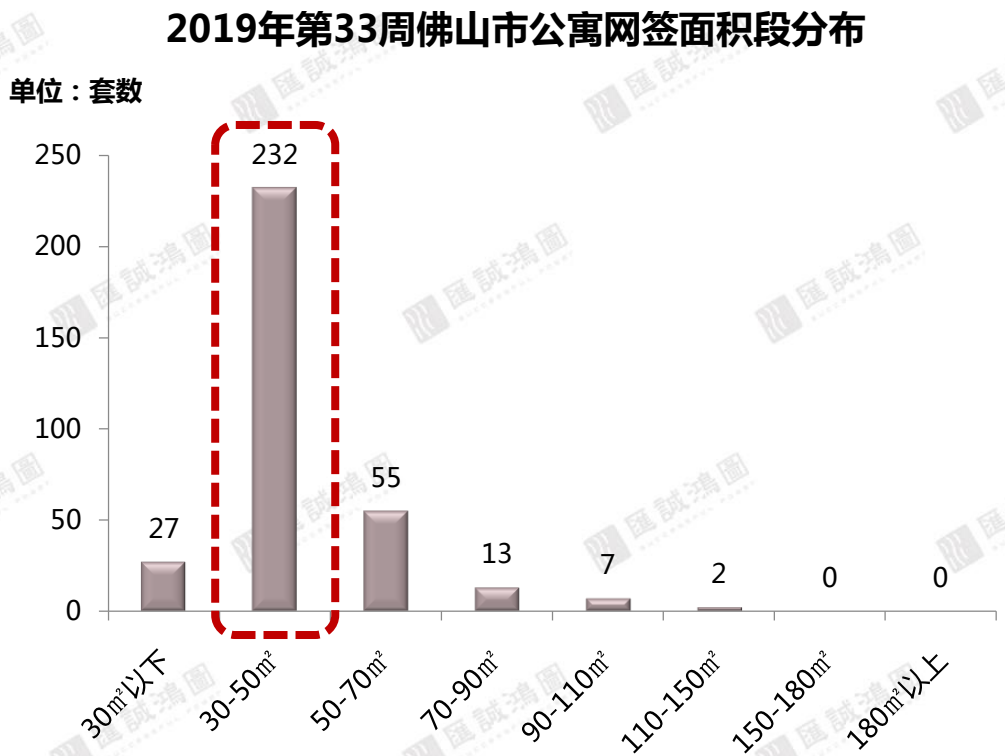
区域	板块	项目名称	供应套数（套）	供应面积（㎡）
南海	大沥	广佛智城国际电商采购中心	1044	45965.56
禅城	张槎	科联中心	845	49825.26

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓成交市场】

受“商办公寓”事件的持续影响，全市公寓网签活跃度仍处低位，环比表现量跌价稳





	签约套数（套）	签约面积（万㎡）	签约金额（万元）	签约均价（元/㎡）
33周	336	1.51	20886.19	13818
环比	-7%	-14%	-14%	0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓排行榜&板块对比】

大良依靠两盘支撑板块网签领跑，力合阳光城云谷重返榜首，项目上周五已恢复渠道带客，后续成交有望回升

第33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（㎡）	签约金额（万元）	签约均价（元/㎡）
1	顺德-大良	力合阳光城云谷	50	1705.99	2275.90	13341
2	顺德-乐从	创智谷	35	1397.46	1717.96	12293
3	禅城-张槎	童梦天下	34	1382.01	2180.57	15778
4	顺德-大良	龙光玖龙郡	30	1265.33	1612.63	12745
5	顺德-伦教	顺德汽车产业园	21	1247.13	1542.90	12372
6	顺德-龙江	龙江金紫广场	12	561.74	412.16	7337
7	顺德-龙江	青联·UP-CITY	12	500.53	816.09	16305
8	顺德-陈村	藏珑华府	10	408.37	511.60	12528
9	南海-桂城	德高信中央大道	9	643.68	1282.25	19921
10	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	8	408.66	631.46	15452

（注：统计数据不包含万科项目）

第33周佛山市各板块公寓网签面积情况

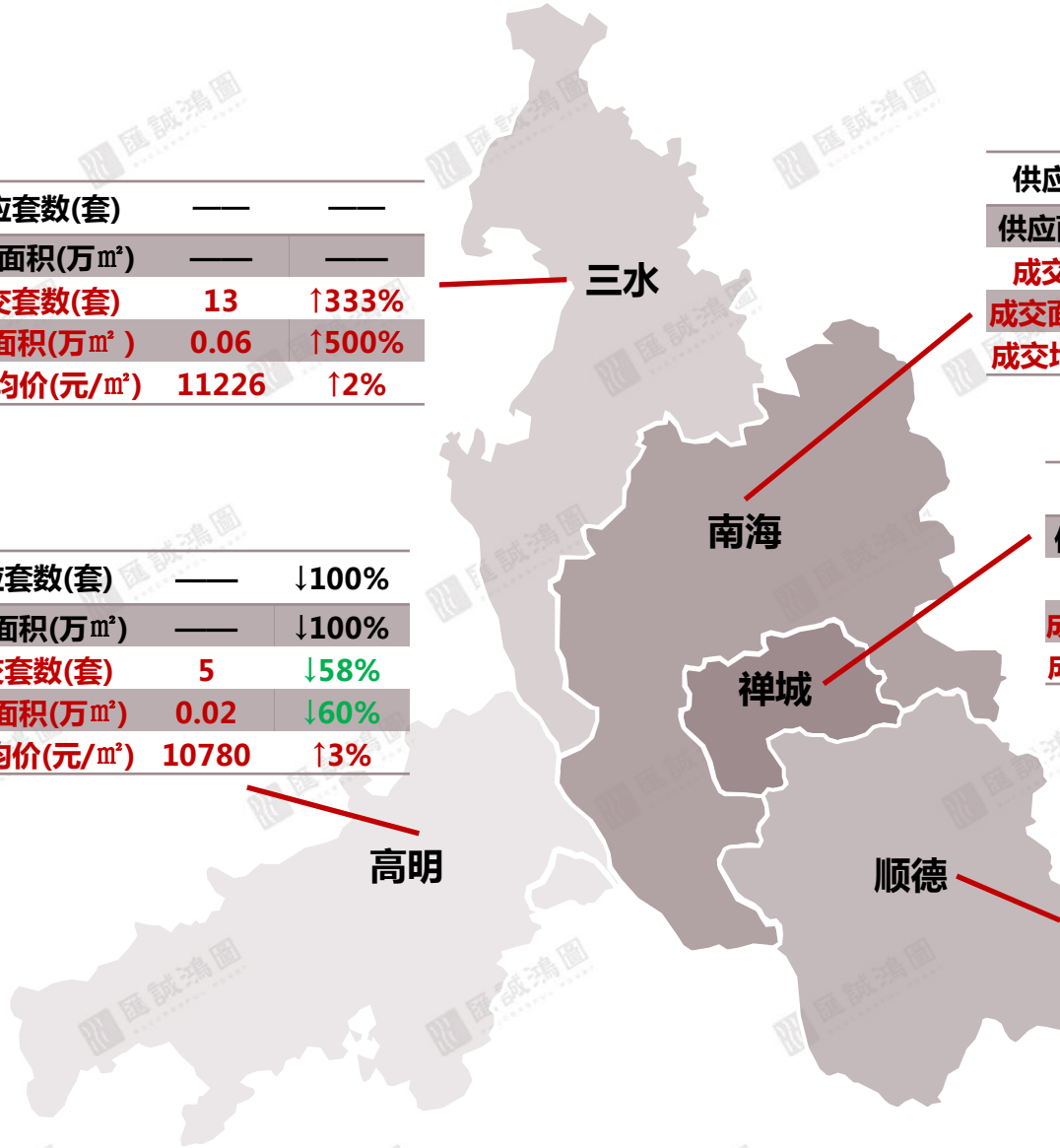
单位：㎡

【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，顺德受多盘签约上双的支撑，整体网签下滑仍坐稳全市榜首；禅城成交维稳位居次席，其他三区表现低迷，合计网签占比全市仅11%



三水

供应套数(套)	——	——
供应面积(万㎡)	——	——
成交套数(套)	13	↑333%
成交面积(万㎡)	0.06	↑500%
成交均价(元/㎡)	11226	↑2%

网签套数TOP3项目

碧桂园奥斯汀
天聚广场
三水新动力广场

南海

供应套数(套)	1044	——
供应面积(万㎡)	4.60	——
成交套数(套)	22	↓24%
成交面积(万㎡)	0.16	↓11%
成交均价(元/㎡)	19443	↑17%

网签套数TOP3项目

德高信中央大道
第壹时区
保利天际

禅城

供应套数(套)	845	——
供应面积(万㎡)	4.98	——
成交套数(套)	78	↑8%
成交面积(万㎡)	0.34	↓3%
成交均价(元/㎡)	14810	↑2%

网签套数TOP3项目

童梦天下
碧桂园世纪滨江
敏捷金谷国际

高明

供应套数(套)	——	↓100%
供应面积(万㎡)	——	↓100%
成交套数(套)	5	↓58%
成交面积(万㎡)	0.02	↓60%
成交均价(元/㎡)	10780	↑3%

网签项目

勤天汇广场

顺德

供应套数(套)	——	——
供应面积(万㎡)	——	——
成交套数(套)	218	↓11%
成交面积(万㎡)	0.94	↓20%
成交均价(元/㎡)	12727	↓5%

网签套数TOP3项目

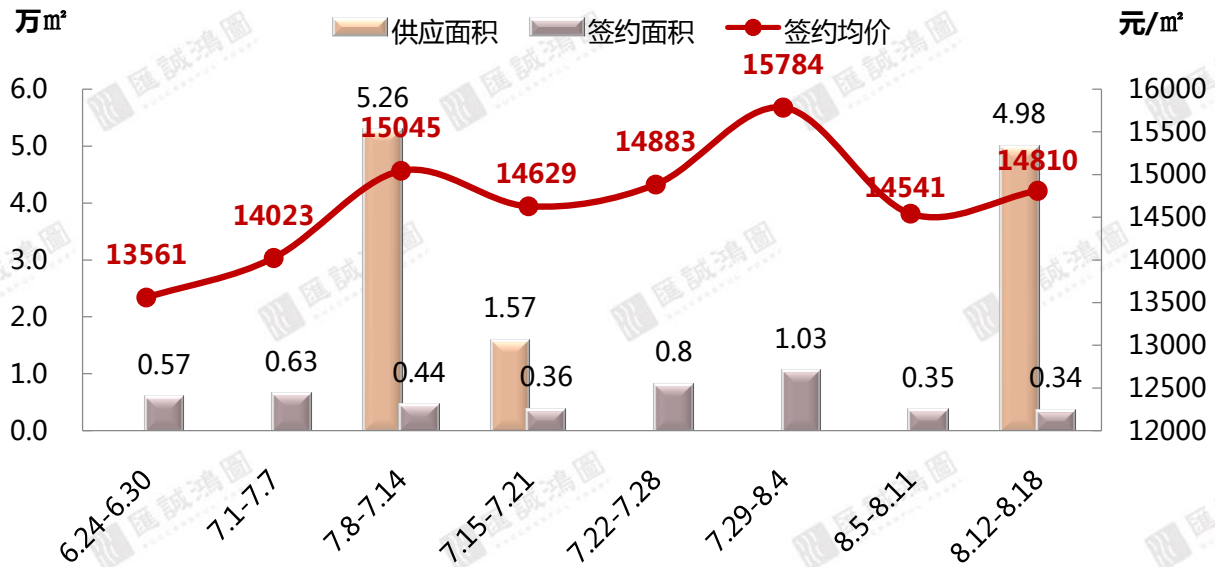
力合阳光城云谷
创智谷
龙光玖龙郡

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

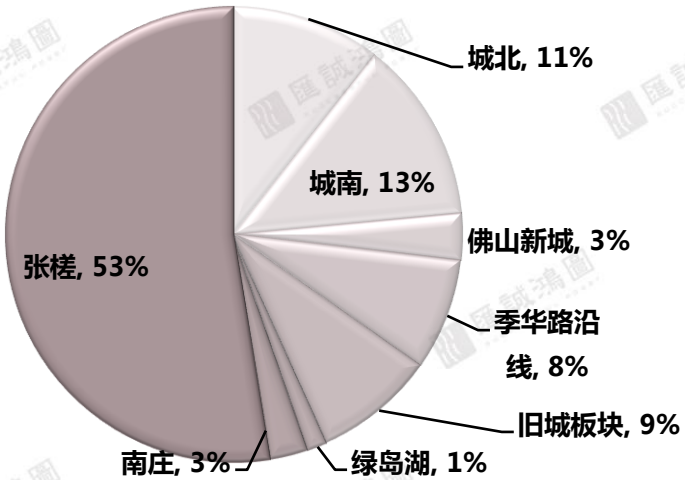
【区域成交市场-禅城区】

区域交投持续冷清，网签仍处低位运行，张槎受两盘助力网签占比全市逾五成，童梦广场持续引领榜单

2019年第33周禅城区近期公寓网签走势



2019年第33周禅城区各板块成交面积占比



第33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（㎡）	签约均价（元/㎡）
1	张槎	童梦天下	34	1382.01	15778
2	张槎	碧桂园世纪滨江	8	408.66	15452
3	城北	敏捷金谷国际	5	235.95	10799
4	城南	盈天广场	5	219.98	13792
5	季华路沿线	绿地璀璨天城	5	170.67	12672
6	旧城板块	时代云图	3	157.26	14948
7	城北	旭辉公元	3	123.48	12987
8	佛山新城	新鸿基泷景	3	113.23	13539
9	季华路沿线	非凡领域	3	98.27	11000
10	旧城板块	岭南隽庭	2	135.14	15507

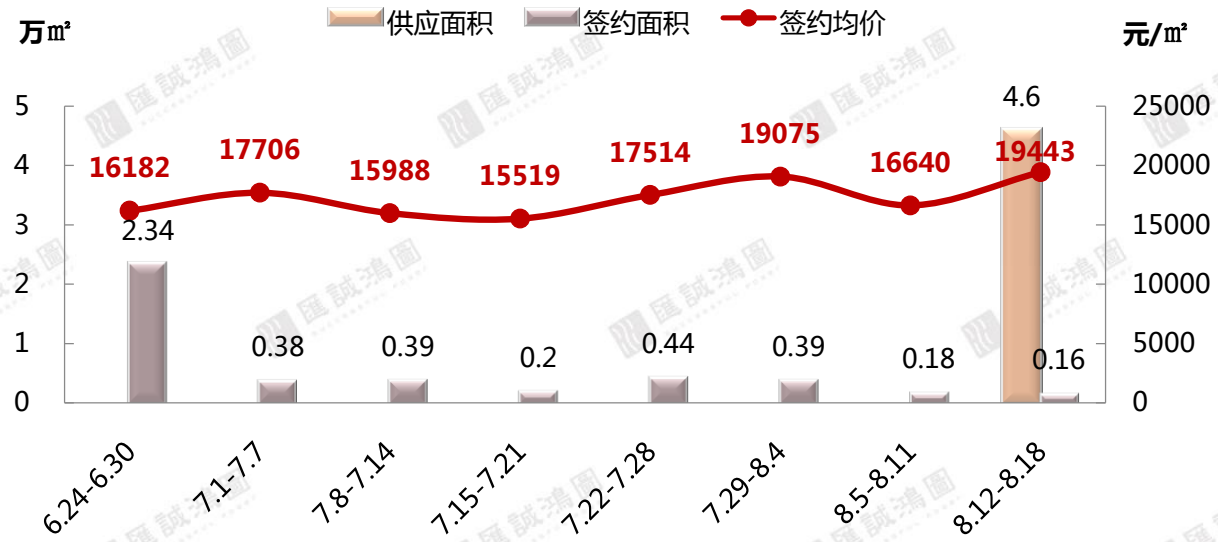
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

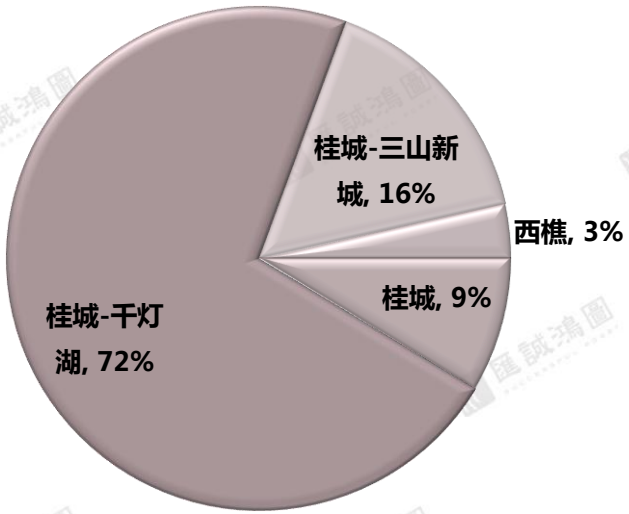
【区域成交市场-南海区】

区域时隔两个月再度迎来4.6万㎡新品补充，全区交投活跃度难有提振，千灯湖片区高价项目去化缓慢难以拉动市场成交上行

2019年第33周南海区近期公寓网签走势



2019年第33周南海区各板块成交占比



第33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（㎡）	签约均价（元/㎡）
1	桂城-千灯湖	德高信中央大道	9	643.68	19921
2	桂城-三山新城	第壹时区	3	251.91	18079
3	桂城-千灯湖	保利天际	2	263.99	23746
4	桂城	海伦堡爱Park	2	90.91	21983
5	西樵	樵山明珠花园	1	55.3	14329
6	桂城	丽日广场	1	45.73	9679

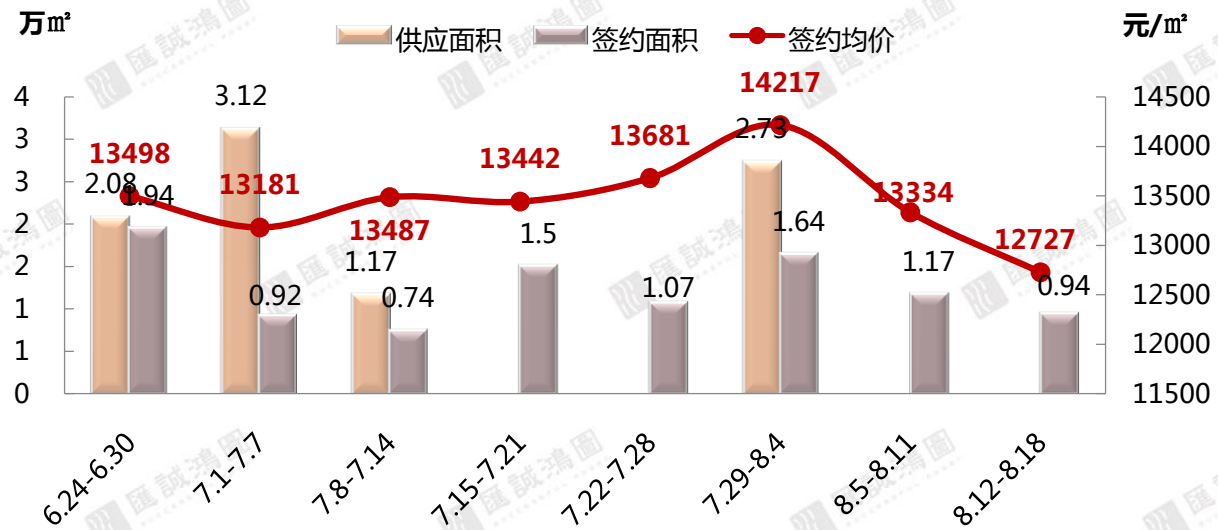
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

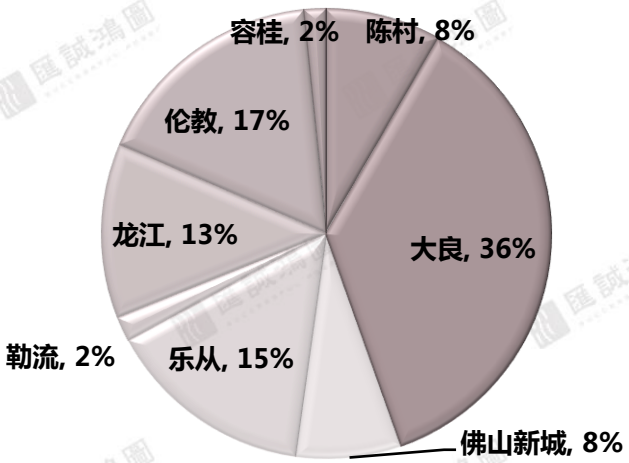
【区域成交市场-顺德区】

全区网签量价遭遇两连滑，大良网签占比近四成继续领跑，大良、陈村、龙江均有两盘入榜

2019年第33周顺德区近期公寓网签走势



2019年第33周顺德区各板块成交占比



第33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（元/㎡）
1	大良	力合阳光城云谷	50	1705.99	13341
2	乐从	创智谷	35	1397.46	12293
3	大良	龙光玖龙郡	30	1265.33	12745
4	伦教	顺德汽车产业园	21	1247.13	12372
5	龙江	龙江金紫广场	12	561.74	7337
6	龙江	青联·UP-CITY	12	500.53	16305
7	陈村	藏珑华府	10	408.37	12528
8	陈村	金锠花园	6	295.6	11997
9	佛山新城	中国德国港	5	276.2	16373
10	勒流	碧桂园云空间	5	169.04	11271

（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

SUCCESSFUL POWER

市场资讯

公寓市场

写字楼市场

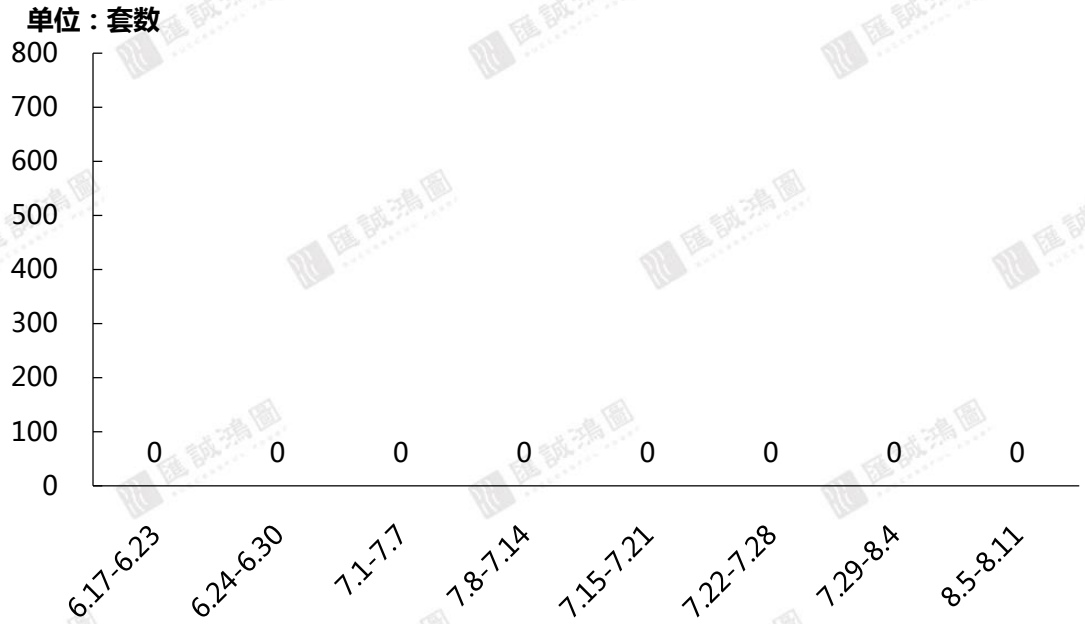
- 写字楼市场持续无新品补充，去库存仍为主旋律
- 禅南顺三区交投表现遇冷，全市仅八盘获得网签

商铺市场

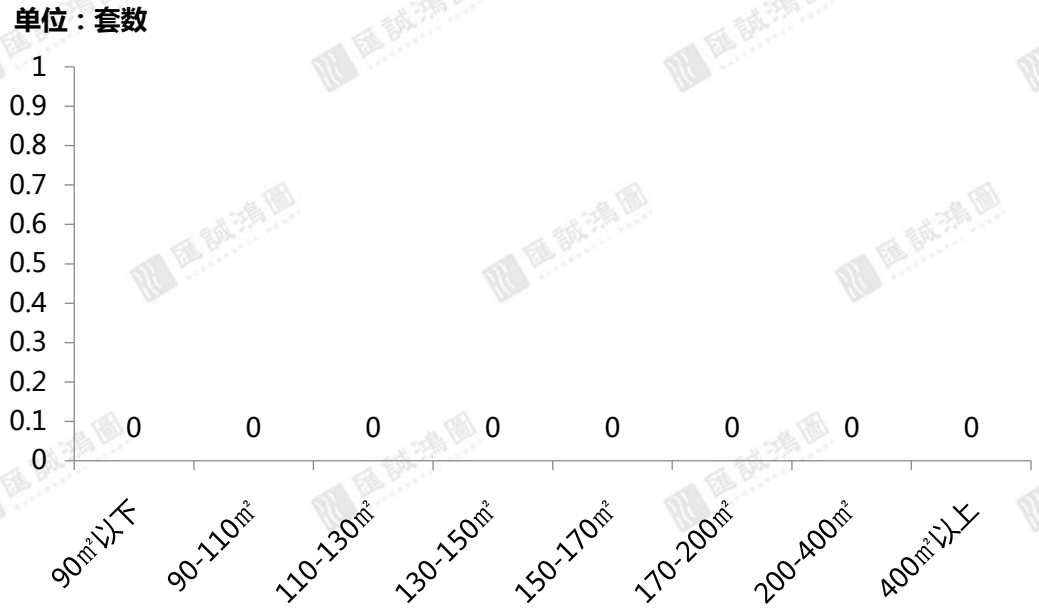
【写字楼供应市场】

本周市场继续无项目新增供应

2019年第33周佛山市写字楼近期供应走势



2019年第33周佛山市写字楼供应面积段分布



第33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33周	——	——	——
环比	——	——	——

第33周佛山市写字楼项目供应情况

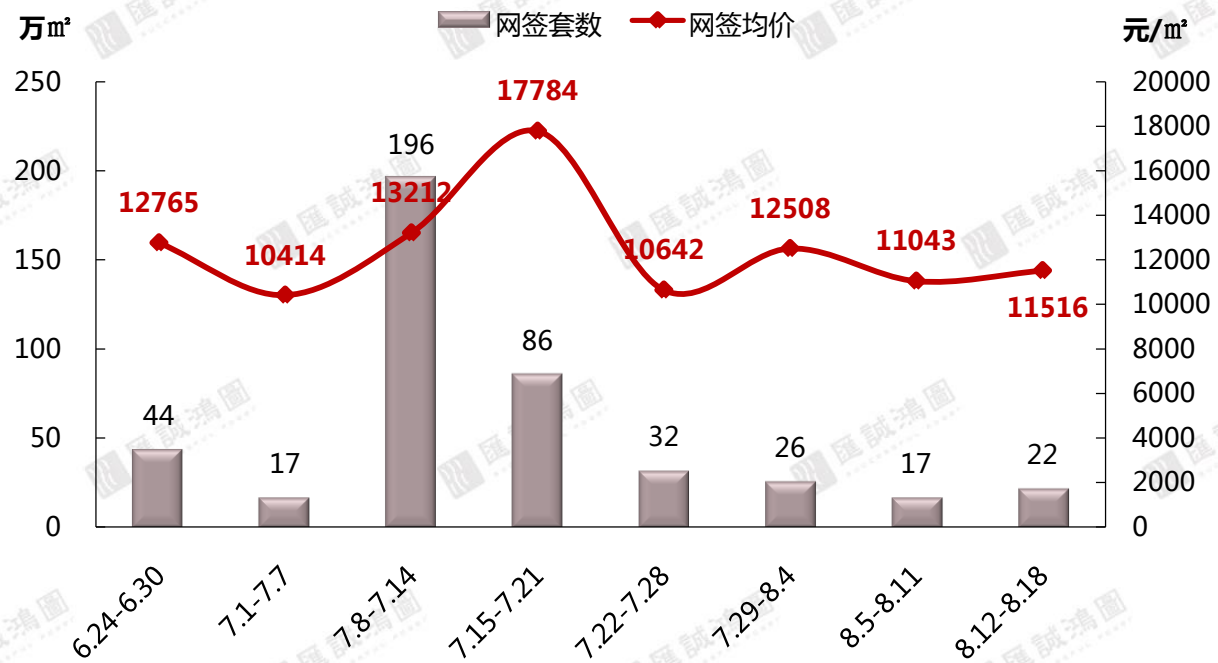
区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积（㎡）
——	——	——	——	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼成交市场】

市场交投持续低位徘徊，网签环比呈量升价稳，桂城四盘上榜成主力，天安中心各项指标均领先于榜单其他项目

2019年第33周佛山市写字楼近期成交走势



	成交套数（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（万元）	成交均价（元/㎡）
33周	22	0.34	3961.65	11516
环比	+29%	-3%	+3%	+4%

第33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（㎡）	成交均价（元/㎡）
1	南海-桂城	天安中心	5	415.93	14305
2	南海-桂城	国际创智园	4	1175.6	8632
3	禅城-绿岛湖	兴发盛世	3	364.67	11015
4	顺德-乐从	德富置业大厦	2	178.71	9406
5	南海-桂城	三山科创中心	1	265.29	8830
6	顺德-大良	恒实置业广场	1	131.15	12187
7	南海-桂城	依云置地中心	1	76.01	13439

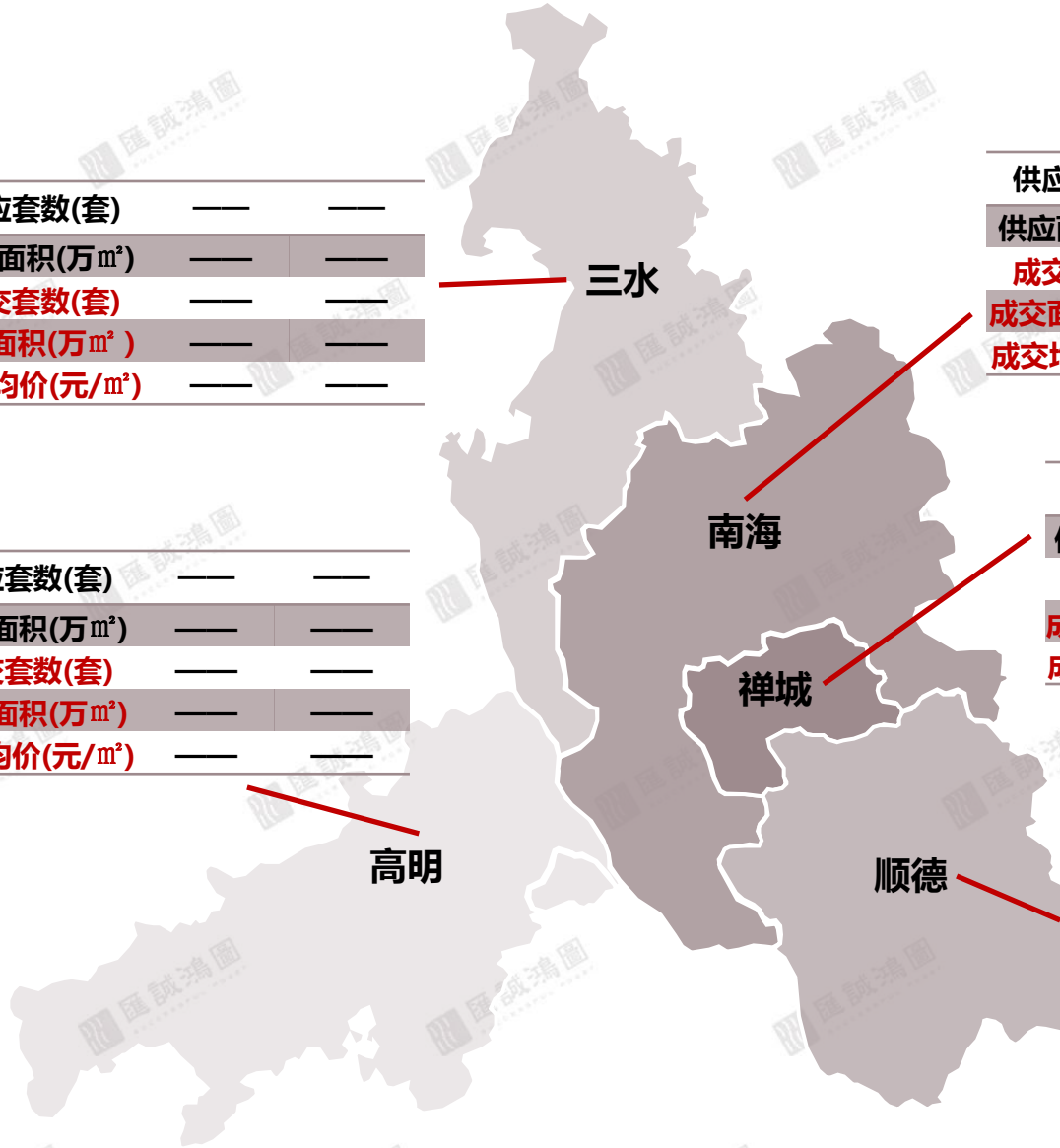
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域成交方面，禅南顺三区交投均表现冷淡，仅取得零星成交，单周去化均在2000㎡以下



三水

供应套数(套)	——	——
供应面积(万㎡)	——	——
成交套数(套)	——	——
成交面积(万㎡)	——	——
成交均价(元/㎡)	——	——

南海

供应套数(套)	——	——
供应面积(万㎡)	——	——
成交套数(套)	11	↑83%
成交面积(万㎡)	0.19	↑111%
成交均价(元/㎡)	10069	↓20%

网签套数TOP3项目
天安中心
国际创智园
三山科创中心

禅城

供应套数(套)	——	——
供应面积(万㎡)	——	——
成交套数(套)	8	0%
成交面积(万㎡)	0.12	↓43%
成交均价(元/㎡)	14091	↑39%

网签项目
兴发盛世

高明

供应套数(套)	——	——
供应面积(万㎡)	——	——
成交套数(套)	——	——
成交面积(万㎡)	——	——
成交均价(元/㎡)	——	——

顺德

供应套数(套)	——	——
供应面积(万㎡)	——	——
成交套数(套)	3	0%
成交面积(万㎡)	0.03	↓40%
成交均价(元/㎡)	10583	↓12%

网签项目
德富置业大厦
恒实置业广场

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

四、商铺市场

SUCCESSFUL POWER

市场资讯

公寓市场

写字楼市场

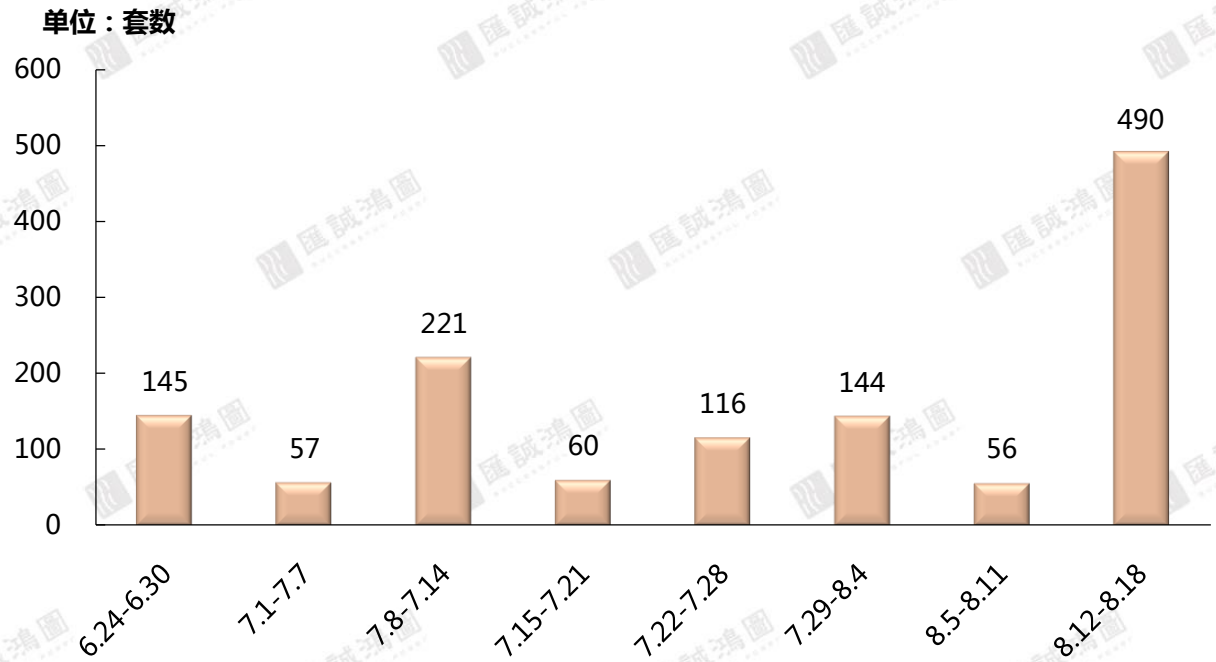
商铺市场

- 广佛智城拉升商铺供应量；全市网签连续两周下滑
- 禅南顺仍为成交主力，但总体去化处低位，多盘均为个位数网签量

【商铺供应市场】

本周商铺供应激增，环比涨幅4.5倍，主要受广佛智城推出逾300套商铺单位的带动

2019年第33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㎡）
33周	11	490	1.91
环比	+450%	+775%	+582%

第33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	广佛智城国际电商采购中心	332	9967.33
2	顺德-乐从	保利公园里	38	2589.7
3	禅城-张槎	科联中心	29	1476.8
4	高明-荷城	卓越金科集美江湾	18	1080.06
5	南海-狮山	雅居乐新地	17	895.39
6	顺德-大良	保利碧桂园悦公馆	17	664.58
7	高明-荷城	誉基誉憬湾	13	571.1
8	顺德-伦教	银钻广场	9	1104.47
9	南海-狮山	首创禧悦台	7	274.7
10	高明-杨和	龙光玖龙府	6	323.75

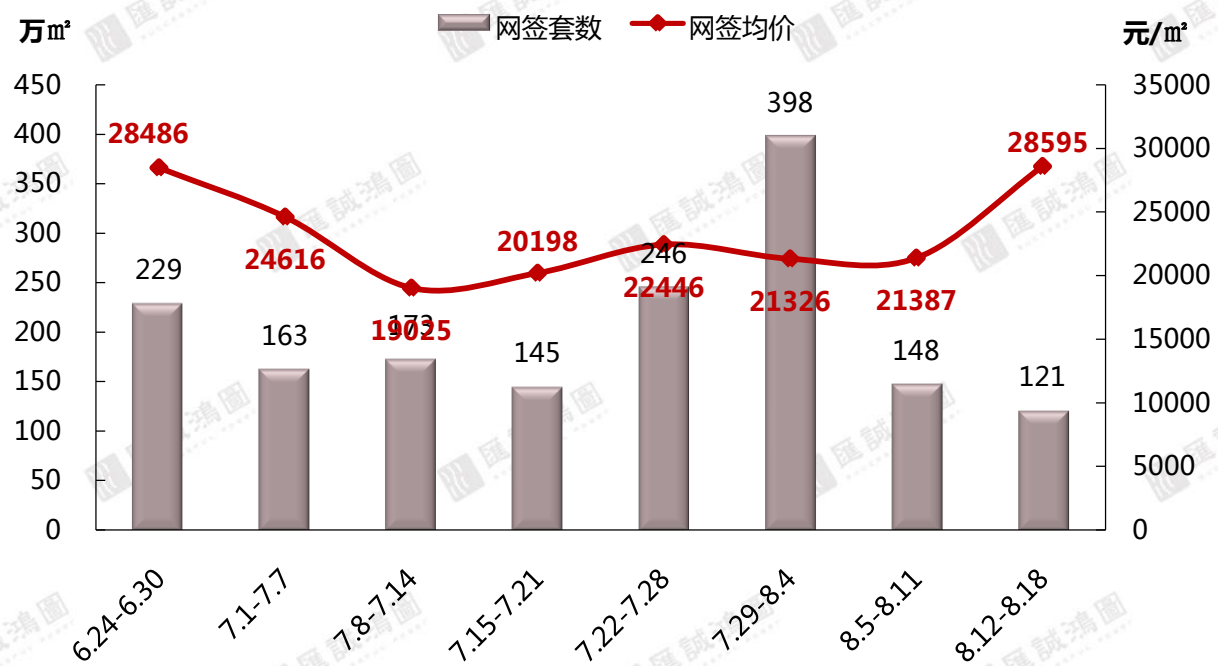
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【商铺成交市场】

全市网签量持续减少，受高价项目占比增加的影响，网签均价呈结构性上涨，个盘均以零星成交量为主，敏捷金谷国际以价换量领跑榜单

2019年第33周佛山市商铺近期网签走势



	签约套数（套）	签约面积（万㎡）	签约面积（万元）	签约均价（元/㎡）
33周	121	1.08	30941.60	28595
环比	-18%	+33%	+78%	+34%

第33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	禅城-城北	敏捷金谷国际	14	699.42	13110
2	顺德-龙江	恒大龙江翡翠	9	1287.13	47958
3	顺德-伦教	顺德汽车产业园	7	211.88	32113
4	禅城-亚艺	招商臻园	5	1282.01	16116
5	三水-三水新城	碧桂园佛山双子星城	4	549.88	16865
6	高明-西江新城	勤天汇广场	4	165.41	27309
7	顺德-大良	龙光玖龙郡	4	158.9	30000
8	禅城-奇槎	保利碧桂园天汇	3	298.36	20233
9	顺德-大良	康格斯花园	3	233.78	35000
10	三水-西南	时代廊桥花园	3	182.7	15244

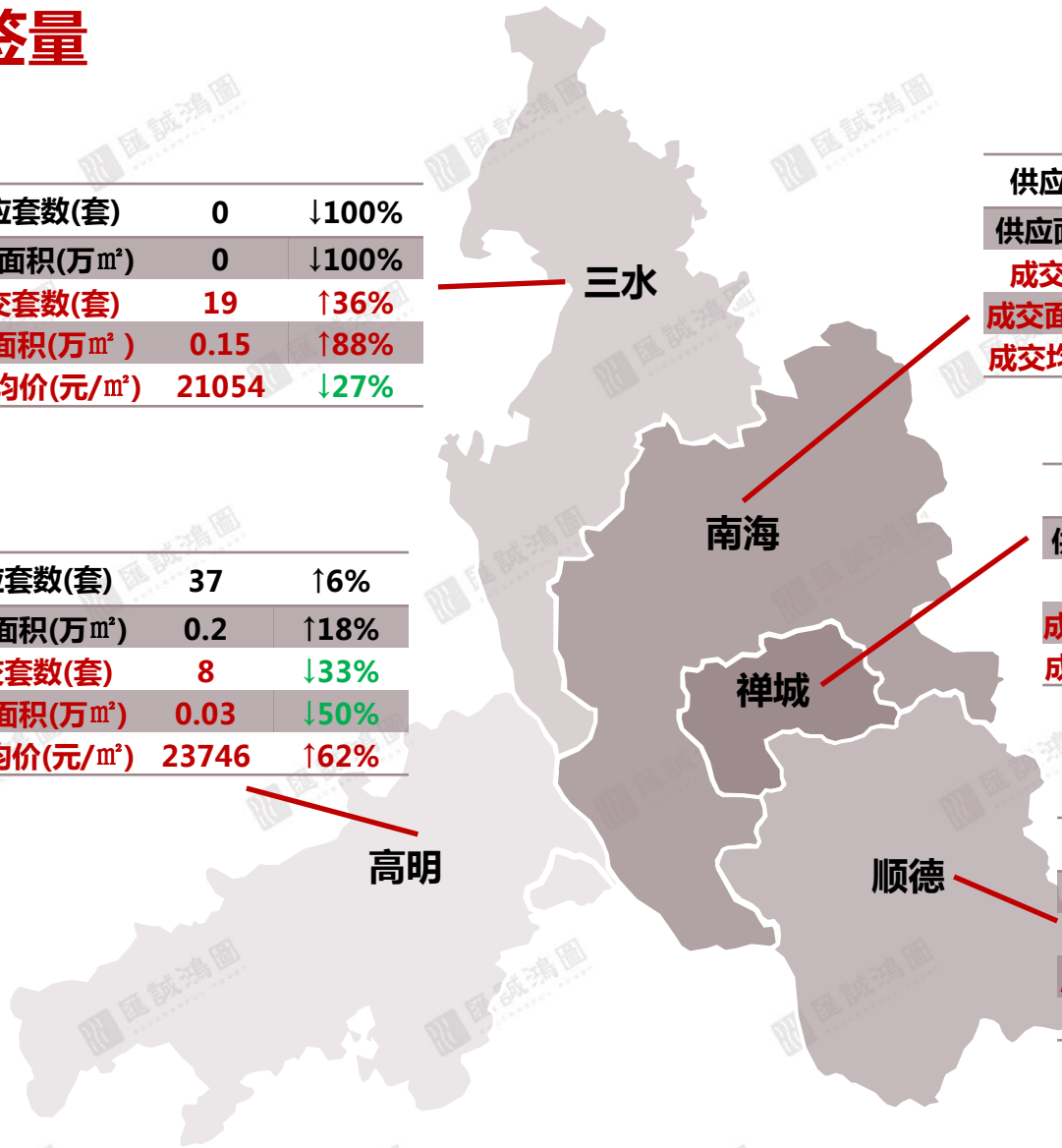
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【商铺区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域供应方面，南海受广佛智城支撑成主力；区域成交方面，各区商铺市场交投均表现较为冷淡，禅南顺三区总体去化处于低位水平，三水成交环比小增，高明仅获得个位数网签量



三水

网签套数TOP3项目
碧桂园佛山双子星城
时代廊桥花园
北江明珠花园

供应套数(套)	0	↓100%
供应面积(万㎡)	0	↓100%
成交套数(套)	19	↑36%
成交面积(万㎡)	0.15	↑88%
成交均价(元/㎡)	21054	↓27%

南海

供应套数(套)	360	——
供应面积(万㎡)	1.13	——
成交套数(套)	28	↓10%
成交面积(万㎡)	0.17	↑13%
成交均价(元/㎡)	24513	↑13%

网签套数TOP3项目
广佛智城国际电商采购中心
第壹时区
欧浦城市花园

禅城

供应套数(套)	29	——
供应面积(万㎡)	0.15	——
成交套数(套)	37	↓18%
成交面积(万㎡)	0.31	↑35%
成交均价(元/㎡)	17511	↓12%

网签套数TOP3项目
敏捷金谷国际
招商臻园
保利碧桂园天汇

高明

网签套数TOP3项目
勤天汇广场
龙光玖龙府
恒大山湖郡

供应套数(套)	37	↑6%
供应面积(万㎡)	0.2	↑18%
成交套数(套)	8	↓33%
成交面积(万㎡)	0.03	↓50%
成交均价(元/㎡)	23746	↑62%

顺德

供应套数(套)	64	——
供应面积(万㎡)	0.44	——
成交套数(套)	29	↓37%
成交面积(万㎡)	0.42	↑40%
成交均价(元/㎡)	41485	↑90%

网签套数TOP3项目
恒大龙江翡翠
顺德汽车产业园
龙光玖龙郡

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第33周市场总结

第33周，供应方面，公寓、商铺市场供应量激增，写字楼市场陷入“供应荒”；

第33周，成交方面，公寓市场：受“商办公寓”事件的影响，开发商推售节奏减缓，且客户对公寓市场的信心有所下降，市场去化显著受阻；写字楼市场：“零供应”状态仍持续，交投持续处于低位，市场整体表现较冷；商铺市场：各区成交表现均较为冷淡，个盘均以零星成交为主，市场活跃度持续下降。

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