第34周佛山市商业周报

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—南海天河城完成升级迎开业 商业市场交投持续疲软

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

- 南海天河城购物中心已完成升级改造，于8月25日正式开业

佛山项目动态

SUCCESSFUL POWER

➢天河城在佛山连开两MALL，南海天河城8月25日正式开业

作为天河城集团在佛山的首个天河城项目，南海天河城购物中心已经完成升级改造于8月25日盛大开业。

南海天河城是广州地铁与天河城集团携手打造的首个合作项目，也是广东天与地商业运营管理有限公司成立后的首个项目位于广佛同城核心区域，广佛地铁金融高新区站直达，甲级写字楼、高档住宅林立，具有较强的消费潜力。

①楼层业态

楼层主题：

◇G层“匠心制造”：广佛特色手信区、品牌智造旗舰店、佛山非遗文化体验街区；

◇ 1层“精品潮流”：新零售网红集合店、潮流家居集合店&零售、时尚轻餐&精酿啤酒馆；

◇ 2层“新鲜生活”：新零售网红超市、潮流时尚街、家庭生活集合店、生活休闲配套&中央图书馆；

◇ 3层“动感乐园”：运动名品工厂店、儿童驾校&教育培训、零售、餐饮；

◇ 4层“美食娱乐”：电影院、美食街、零售；

◇ 5层“健康花园”：健身房、空中花园、有机餐厅、美容院

②进驻品牌

品牌入驻：

打造“健康运动生态圈、岭南美食聚集地，亲子体验全业态”的体验中心，虽然该项目目前还处于招商阶段，但目前已引进周生生、星巴克、H&M、海澜之家等品牌，涵盖餐饮、复式、休闲等商业业态。

目录 Contents

02

公寓市场

供应套数

环比-89%

33周
1111

34周
119

网签套数

环比+15%

33周
336

34周
385

备案均价

环比+2%

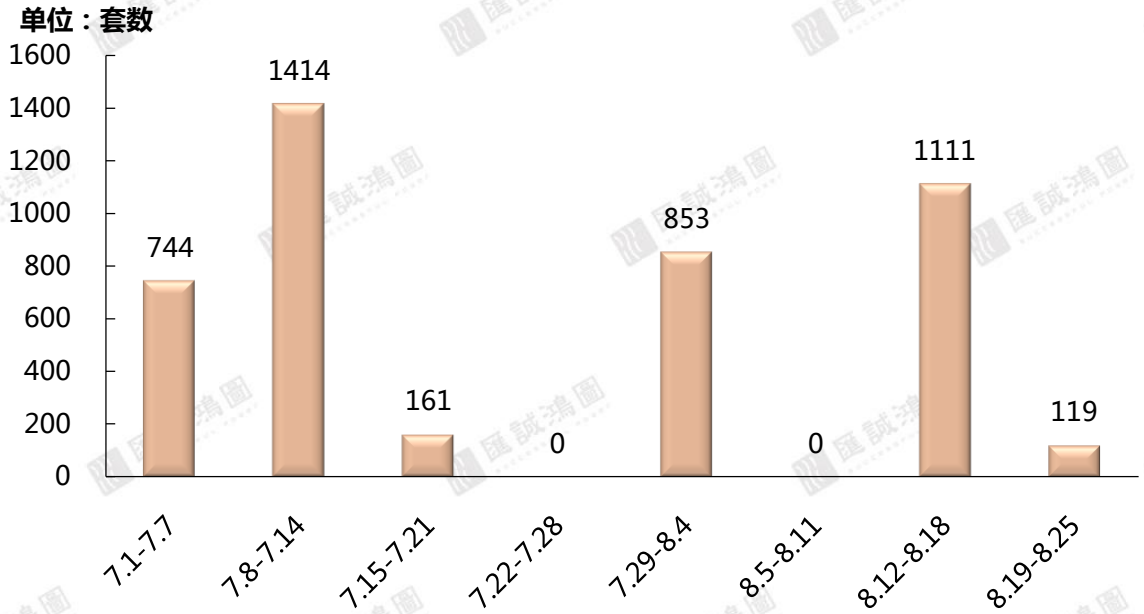
33周
13818

34周
14151

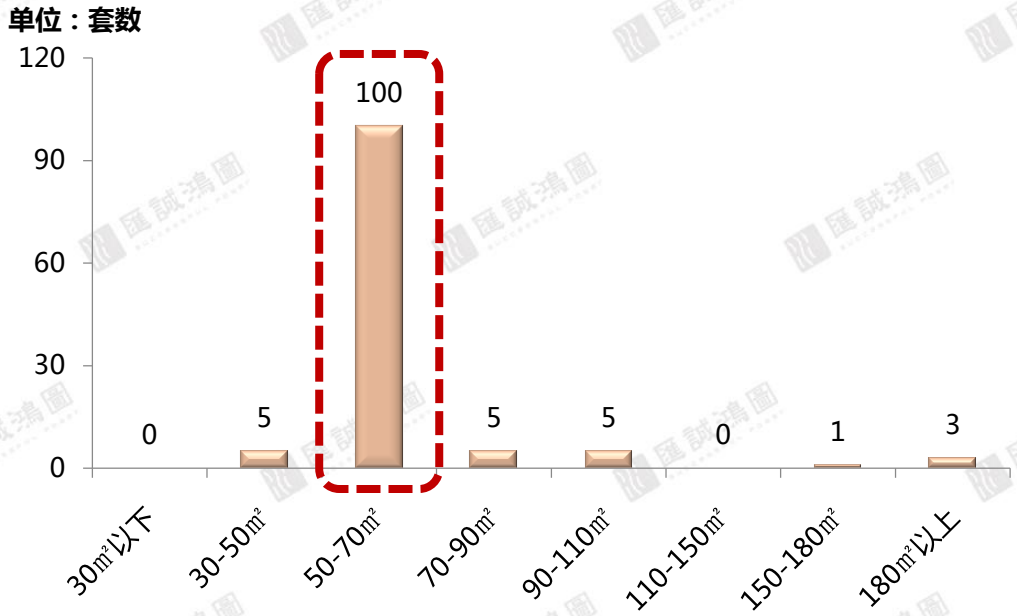
公寓供应情况

科联中心持续两周补货市场，本周2座获批预售证，产品方面主打50㎡的LOFT

2019年第34周佛山市公寓近期供应走势



2019年第34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34周	1	119	0.78
环比	-50%	-89%	-85%

第34周佛山市公寓供应情况

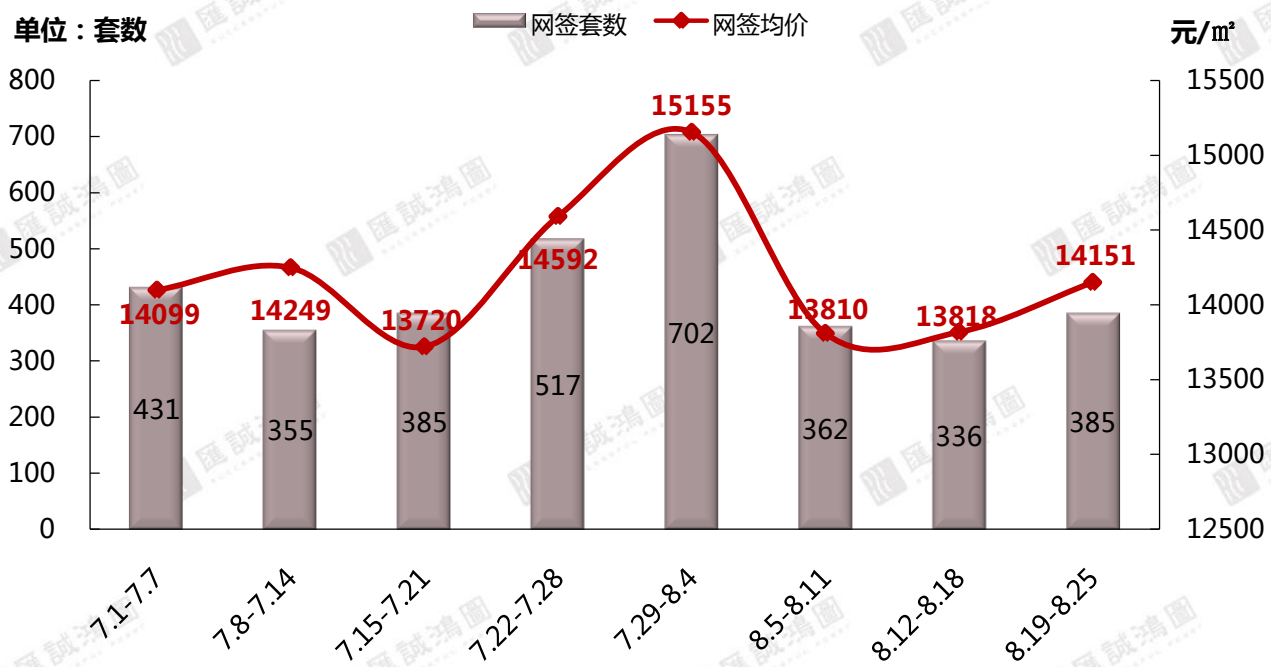
区域	板块	项目名称	预售栋数/产品类型	供应套数	供应面积
禅城	张槎	科联中心	2座/LOFT	119	7779.09

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

公寓网签情况

公寓交投依旧疲软，全市网签量持续处于低位，禅、顺两区为主战场，合计占据榜单九席

2019年第34周佛山市公寓近期网签走势



	签约套数（套）	签约面积（万㎡）	签约金额（万元）	备案均价（元/㎡）
34周	385	1.82	25737.61	14151
环比	+15%	+20%	+23%	+2%

第34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（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	顺德-大良	力合阳光城云谷	62	2282.14	12886
2	顺德-乐从	创智谷	36	1389.88	12692
3	顺德-大良	龙光玖龙郡	31	1308.88	12962
4	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	28	1521.27	15044
5	顺德-龙江	青联·UP-CITY	28	1129.27	16658
6	顺德-伦教	顺德汽车产业园	18	1115.19	12347
7	禅城-张槎	童梦天下	13	554.37	15575
8	禅城-季华路沿线	绿地璀璨天城	9	346.99	15735
9	禅城-城北	敏捷金谷国际	8	394.39	10991
10	南海-桂城	第壹时区	7	622.21	18767

（注：统计数据不包含万科项目）

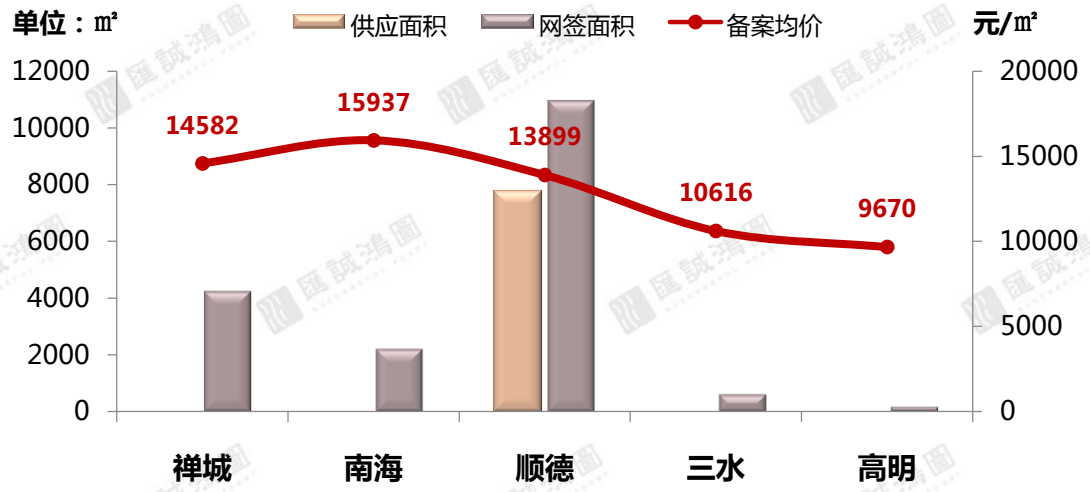
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域&板块公寓情况

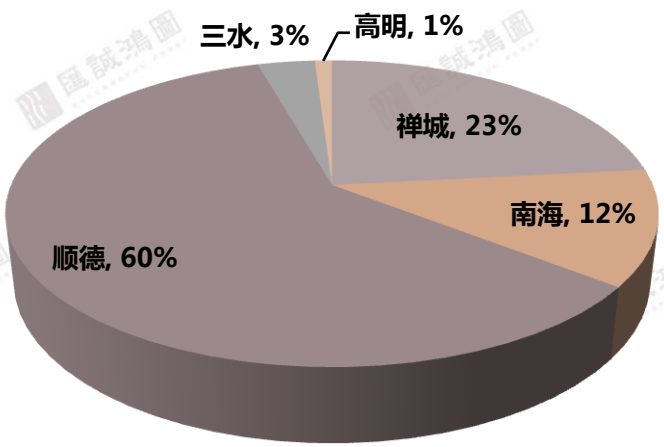
SUCCESSFUL POWER

从区域来看，顺德网签占比全市六成领跑，南海均价接近1.6万/㎡居首；从板块来看，大良凭借两盘助力，网签领先张槎超2.5倍

第34周佛山五区公寓供求价情况



第34周佛山五区公寓网签面积占比



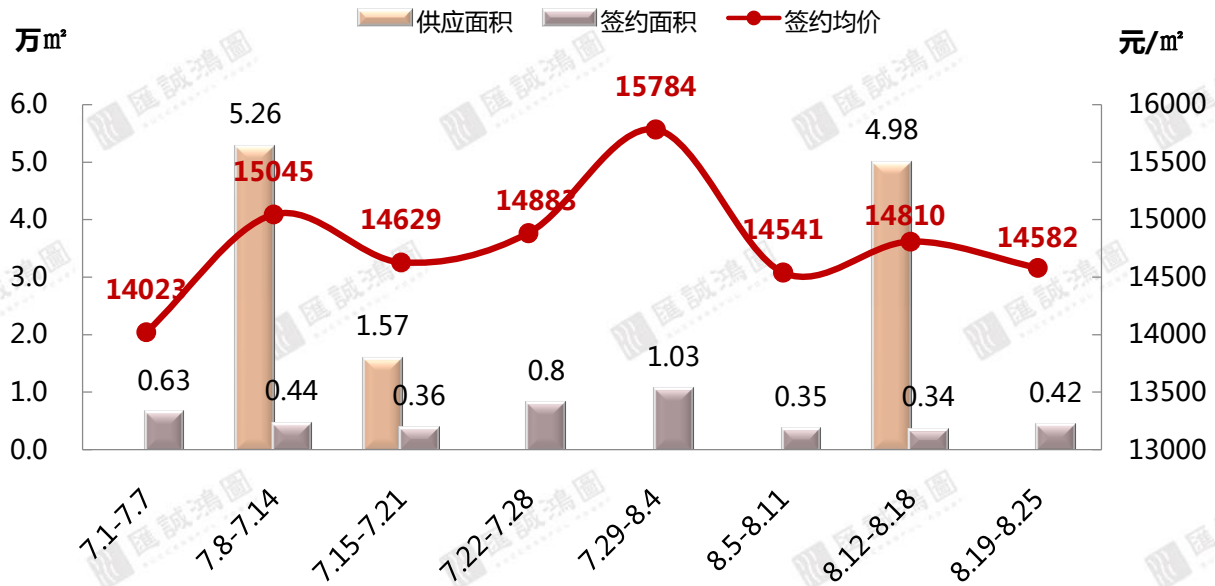
第34周佛山市各板块公寓网签面积情况

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

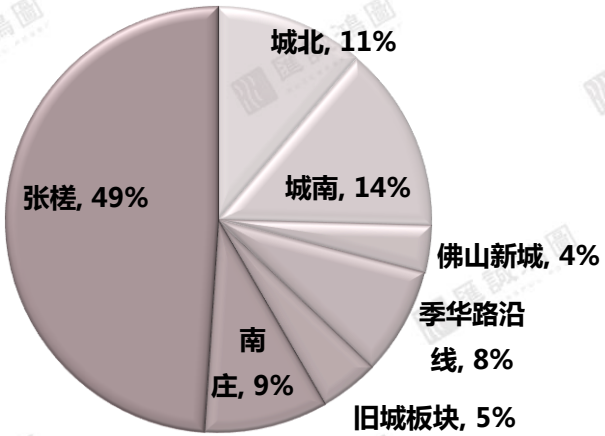
区域网签市场-禅城

区域网签呈量升价跌，整体交投维持低位运行，榜单仅张槎两盘网签上双，同时助力板块网签占比近五成领跑

2019年第34周禅城区近期公寓网签走势



2019年第34周禅城区各板块成交面积占比



第34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（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	张槎	碧桂园世纪滨江	28	1521.27	15044
2	张槎	童梦天下	13	554.37	15575
3	季华路沿线	绿地璀璨天城	9	346.99	15735
4	城北	敏捷金谷国际	8	394.39	10991
5	南庄	圣德嘉园	4	396.61	10012
6	佛山新城	新鸿基泷景	4	151.04	14131
7	城南	盈天广场	3	124.45	15314
8	城南	新福港鼎峰	2	146.08	19059
9	旧城板块	时代云图	2	96.12	15107
10	城北	旭辉公元	2	83.02	11891

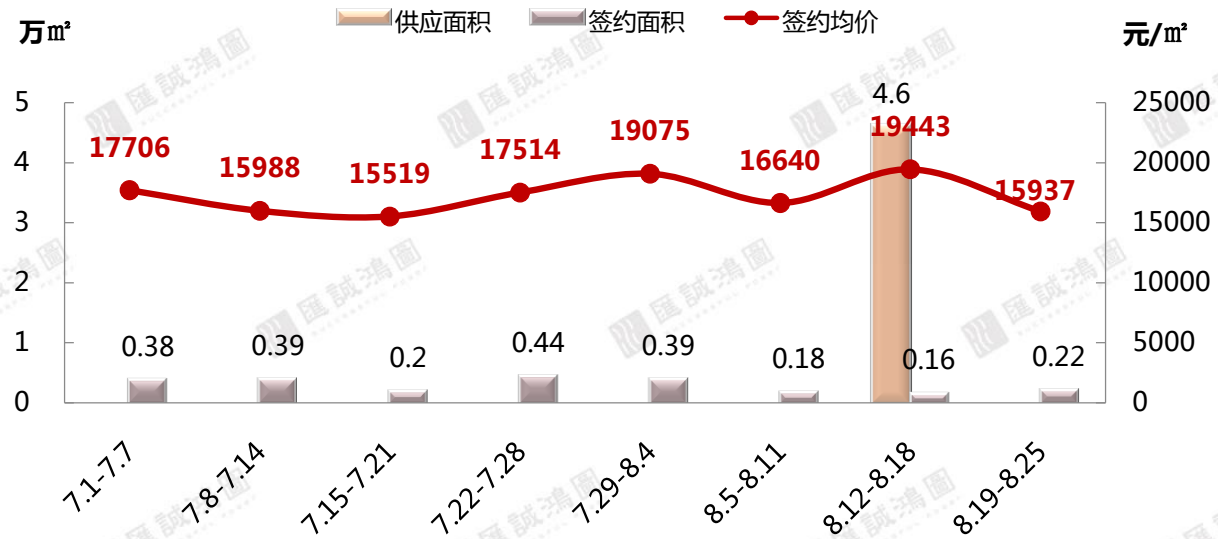
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

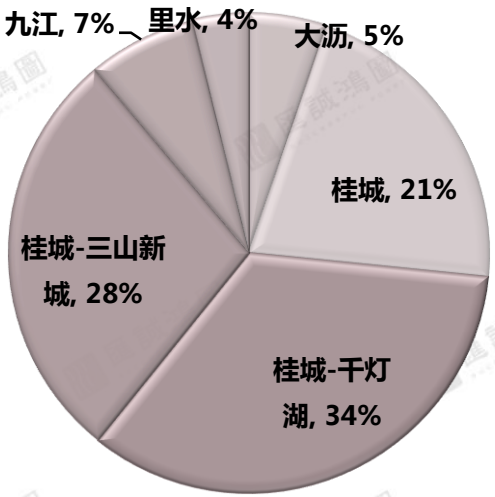
区域网签市场-南海

全区网签呈量升价跌，各盘均为个位数网签量，千灯湖板块稍稍领跑

2019年第34周南海区近期公寓网签走势



2019年第34周南海区各板块成交占比



第34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	桂城-三山新城	第壹时区	7	622.21	18767
2	桂城	丽日广场	6	286.86	12129
3	桂城-千灯湖	德高信中央大道	4	261.98	21877
4	九江	信基广场	3	161.27	5700
5	桂城	海伦堡爱Park	2	127	17381
6	桂城-千灯湖	富力华南国际金融中心	1	99.61	22098
7	里水	峰景湾	1	84.21	10450
8	大沥	西关九里	1	58.36	16527
9	大沥	星港国际广场	1	56.43	5805

（注：统计数据不包含万科项目）

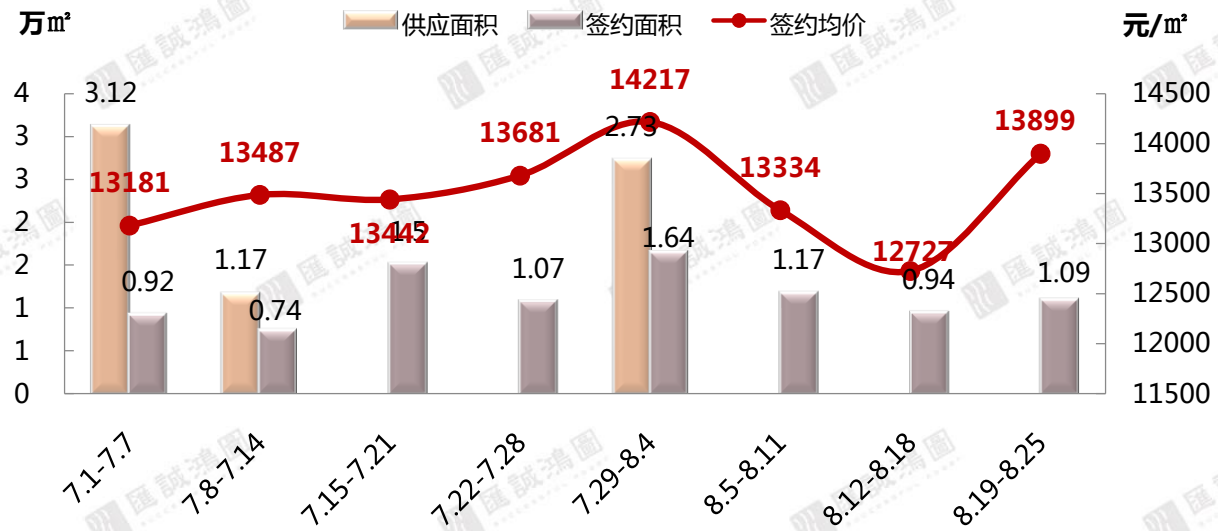
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-顺德

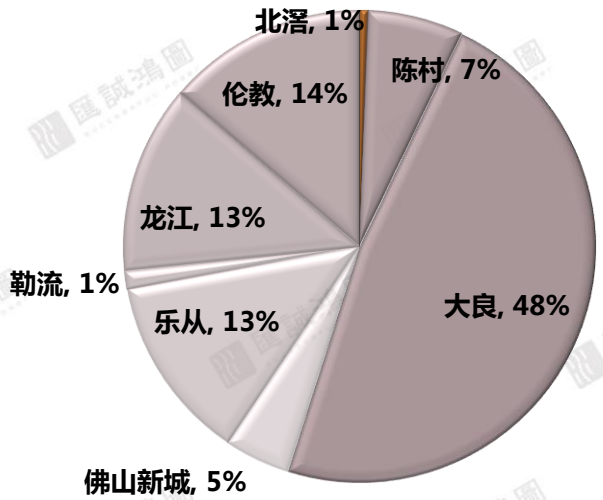
SUCCESSFUL POWER

全区网签量稳中小升，大良仍为交投主场，网签占比近五成，同时包揽榜单半数席位

2019年第34周顺德区近期公寓网签走势



2019年第34周顺德区各板块成交占比



第34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	62	2282.14	12886
2	乐从	创智谷	36	1389.88	12692
3	大良	龙光玖龙郡	31	1308.88	12962
4	龙江	青联·UP-CITY	28	1129.27	16658
5	伦教	顺德汽车产业园	18	1115.19	12347
6	大良	华侨城蓝岸公寓	7	346.86	18507
7	大良	海珀名轩	7	316.17	15221
8	陈村	国通广场	5	401.138	12208
9	龙江	利保米兰公馆	5	211.45	10753
10	大良	涛汇广场	5	196.02	18086

（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-100%

33周	34周
778	0

网签套数

环比+155%

33周	34周
22	56

备案均价

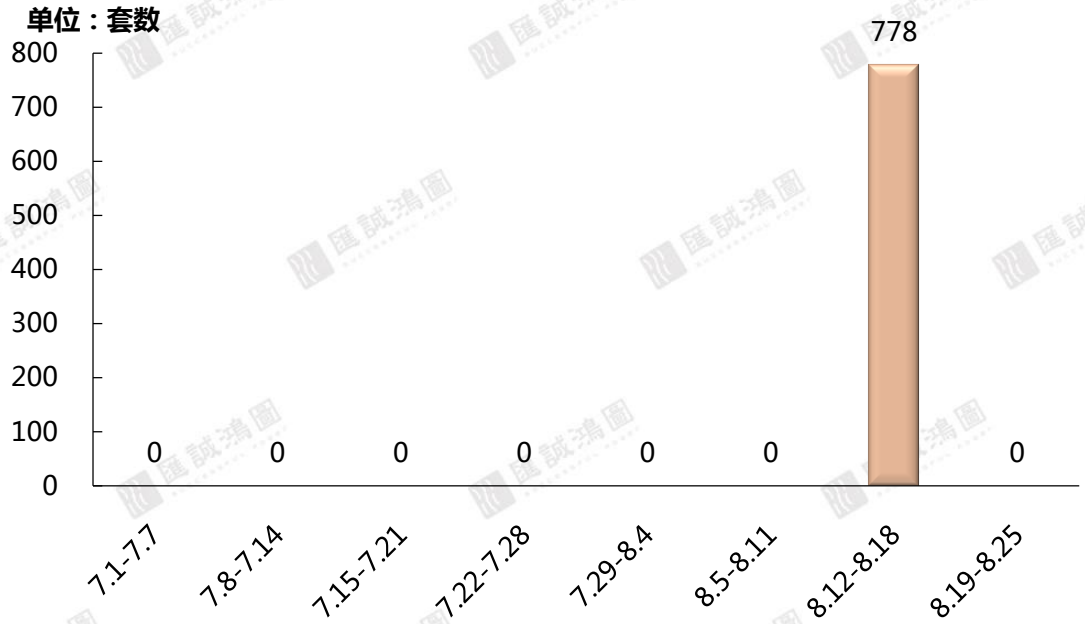
环比+39%

33周	34周
11516	15957

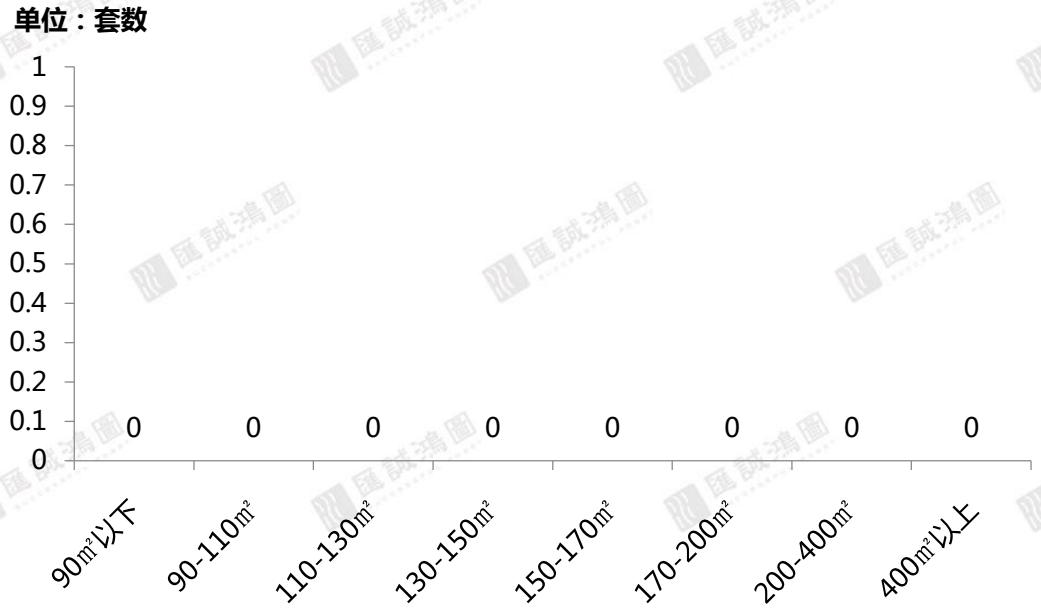
全市写字楼供应

上周科联中心获批778套写字楼单位，打破近期供应荒，本周零供应

2019年第34周佛山市写字楼近期供应走势



2019年第34周佛山市写字楼供应面积段分布



第34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34周	——	——	——
环比	-100%	-100%	-100%

第34周佛山市写字楼项目供应情况

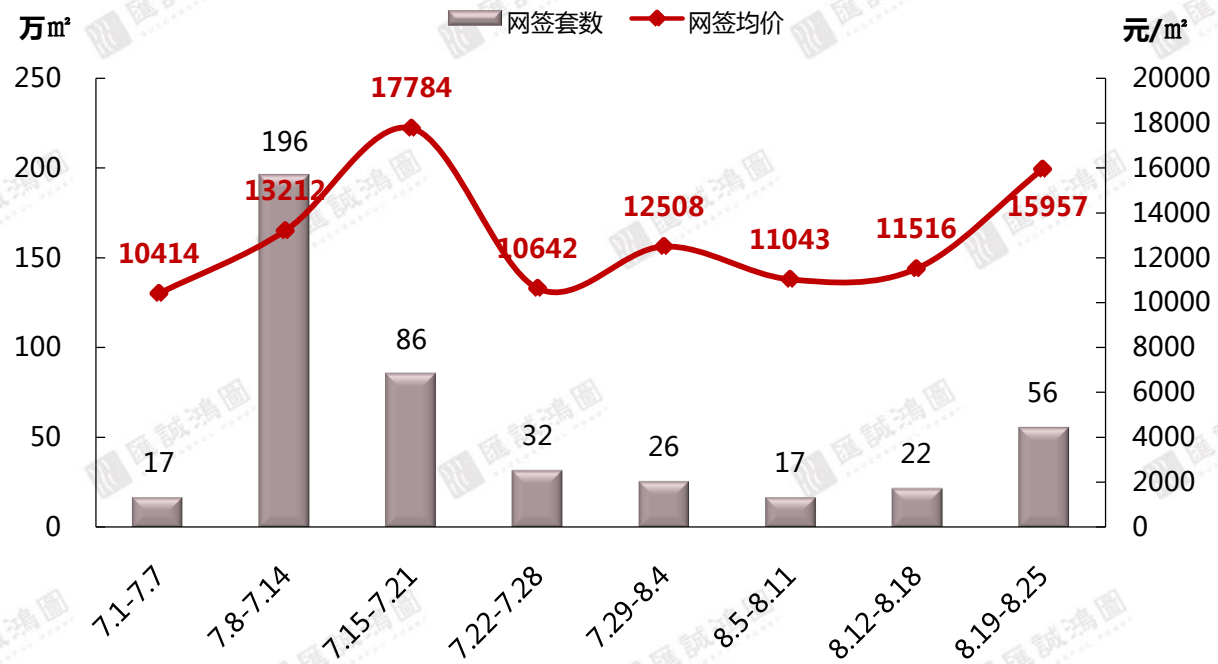
区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积（㎡）
——	——	——	——	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

全市写字楼网签

受桂城两盘获得超过2千㎡网签助推，全市网签呈量价齐升，依云置地中心备案均价接近2万/㎡

2019年第34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）	备案均价（元/㎡）
34周	56	0.68	10923.69	15957
环比	+155%	+100%	+176%	+39%

第34周佛山市写字楼项目网签套数排行

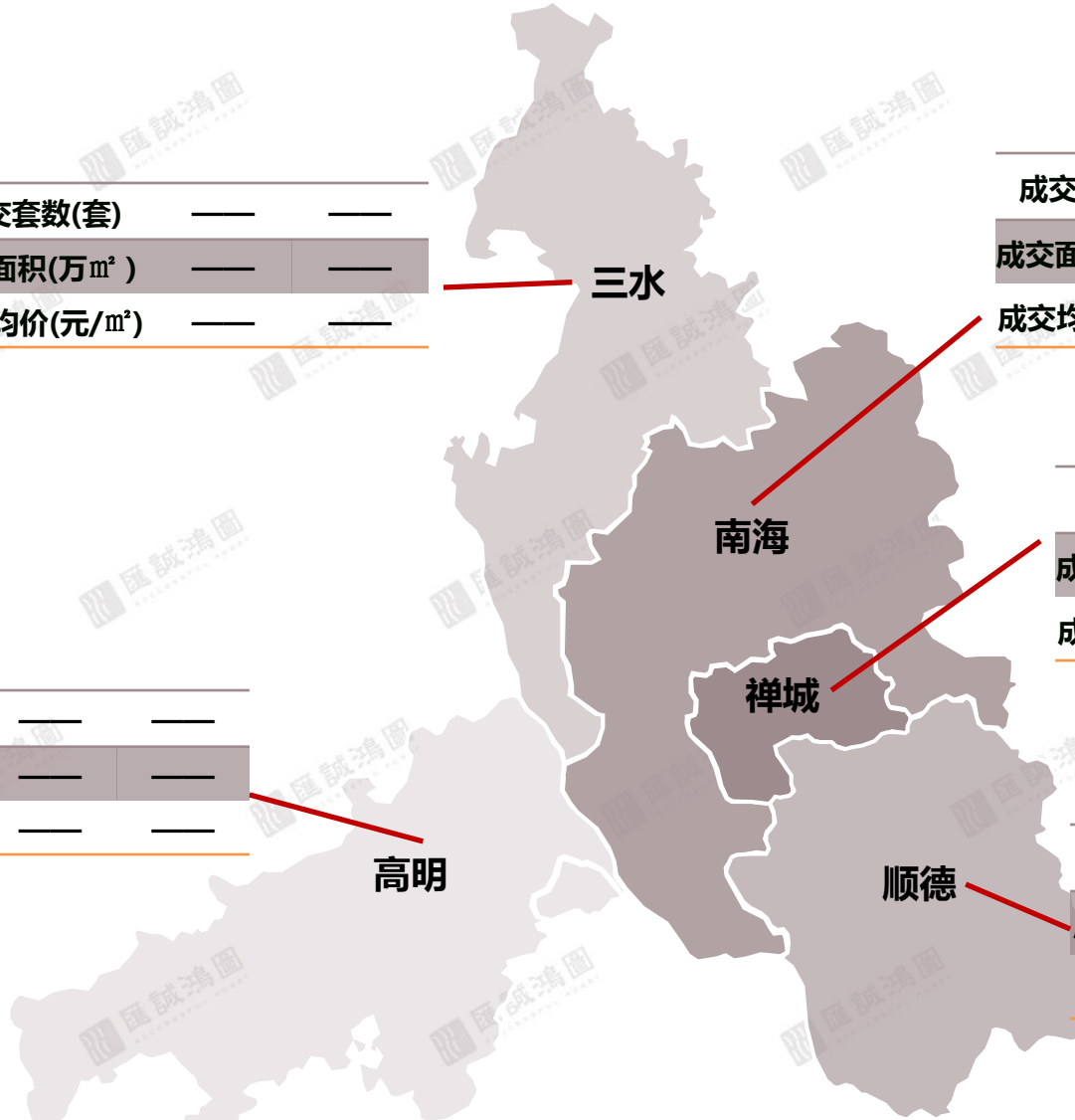
排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	南海-桂城	依云置地中心	30	2717.4	19596
2	南海-桂城	创越时代文化创意园	14	2027.26	10000
3	顺德-乐从	德富置业大厦	3	362.32	10223
4	顺德-大良	欧雅典大厦	2	805.38	9900
5	南海-桂城	国际创智园	2	453.31	9145
6	南海-桂城	天安中心	2	195.16	13173
7	顺德-佛山新城	信保广场	1	149.76	——
8	禅城-季华路沿线	禅城绿地金融中心	1	101.88	12670
9	禅城-城南	财富金鸿大厦	1	33.13	10843

（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

区域成交方面，南海受桂城两盘支撑，网签呈量价齐升，禅城、顺德两区网签仍旧低迷



三水

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

南海

成交套数(套)	48	↑336%
成交面积(万㎡)	0.54	↑184%
成交均价(元/㎡)	17506	↑74%

网签套数TOP3项目
依云置地中心
创越时代文化创意园
国际创智园

禅城

成交套数(套)	2	↓75%
成交面积(万㎡)	0.01	↓92%
成交均价(元/㎡)	12221	↓13%

网签项目
禅城绿地金融中心
财富金鸿大厦

高明

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

顺德

成交套数(套)	6	↑100%
成交面积(万㎡)	0.13	↑333%
成交均价(元/㎡)	10000	↓6%

网签套数TOP3项目
德富置业大厦
欧雅典大厦
信保广场

【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-68%

33周
490

34周
158

网签套数

环比+25%

33周
121

34周
151

备案均价

环比-23%

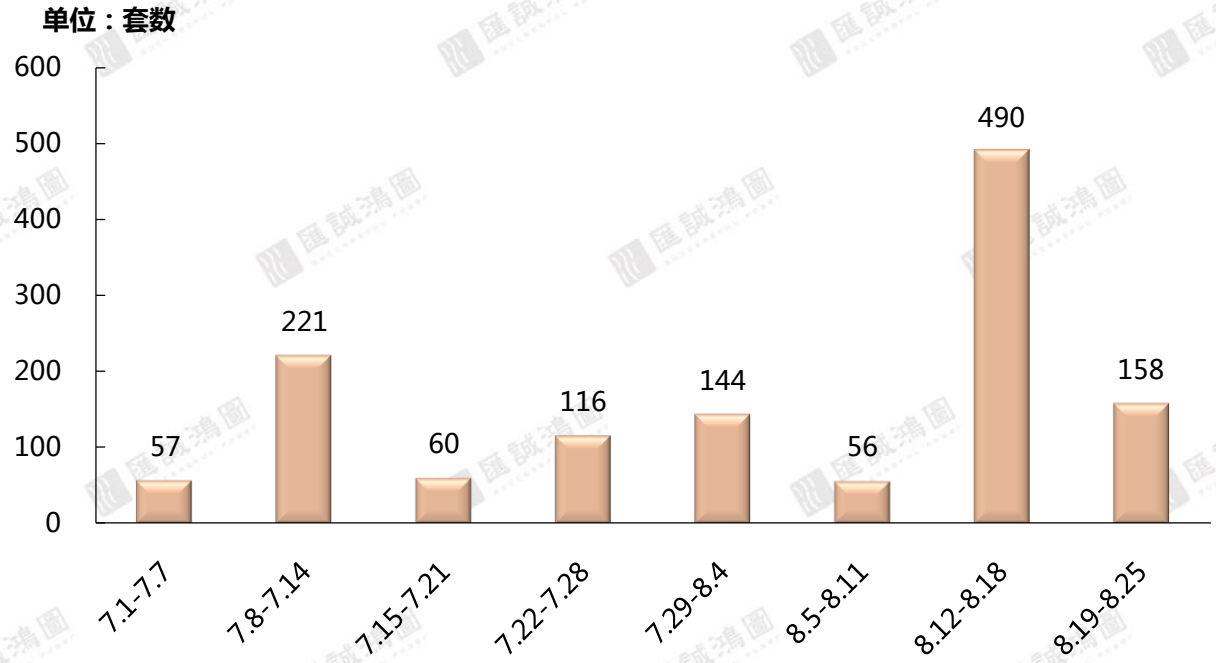
33周
28595

34周
21915

商铺供应情况

本周商铺供应供应显著回落，纯新盘保利和悦滨江新增61套居首

2019年第34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㎡）
34周	7	158	1.91
环比	-36%	-68%	-3%

第34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-桂城	保利和悦滨江	61	4365.38
2	南海-大沥	恒大悦府	29	3846.67
3	三水-西南	鸿安花园	24	7312.85
4	禅城-张槎	科联中心	20	1718.67
5	南海-九江	碧桂园君临壹品	12	606.16
6	三水-三水新城	保利中央公园	6	344.53
7	顺德-容桂	碧桂园凤凰湾	6	312.73

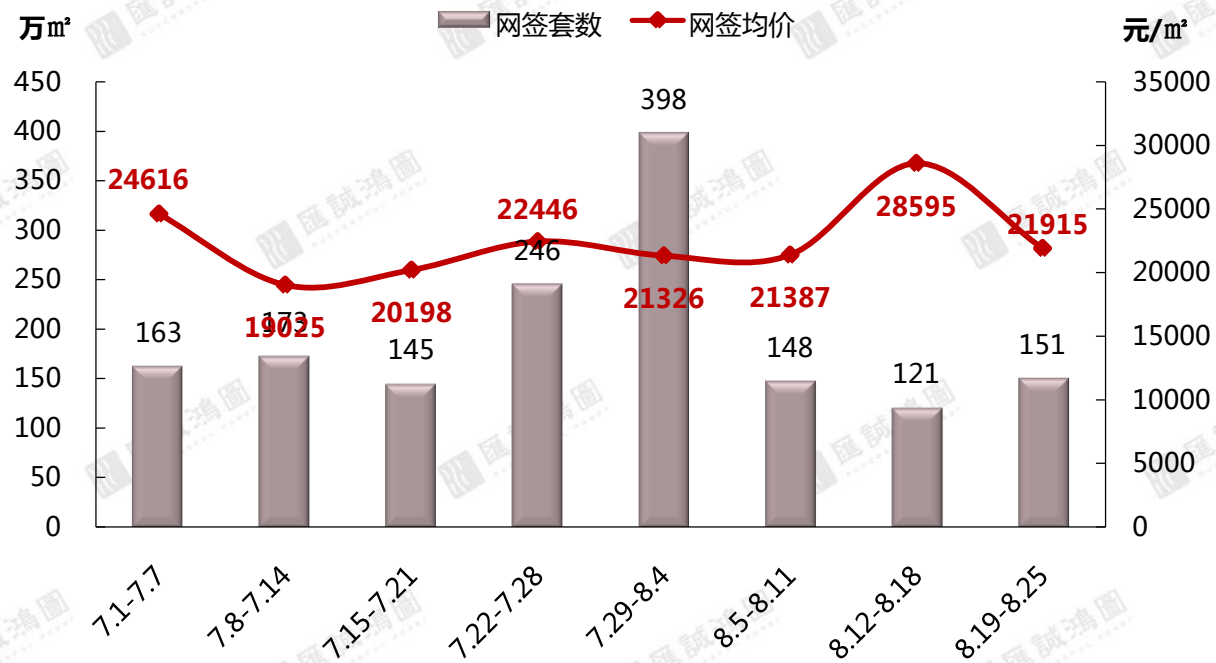
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

商铺网签情况

全市网签呈量升价跌，禅、顺两区共占榜单八席，碧桂园凤凰湾集中签约居首，敏捷金谷国际持续以价换量

2019年第34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/㎡）
34周	151	0.93	20276.82	21915
环比	+25%	-14%	-34%	-23%

第34周佛山市商铺网签套数TOP10

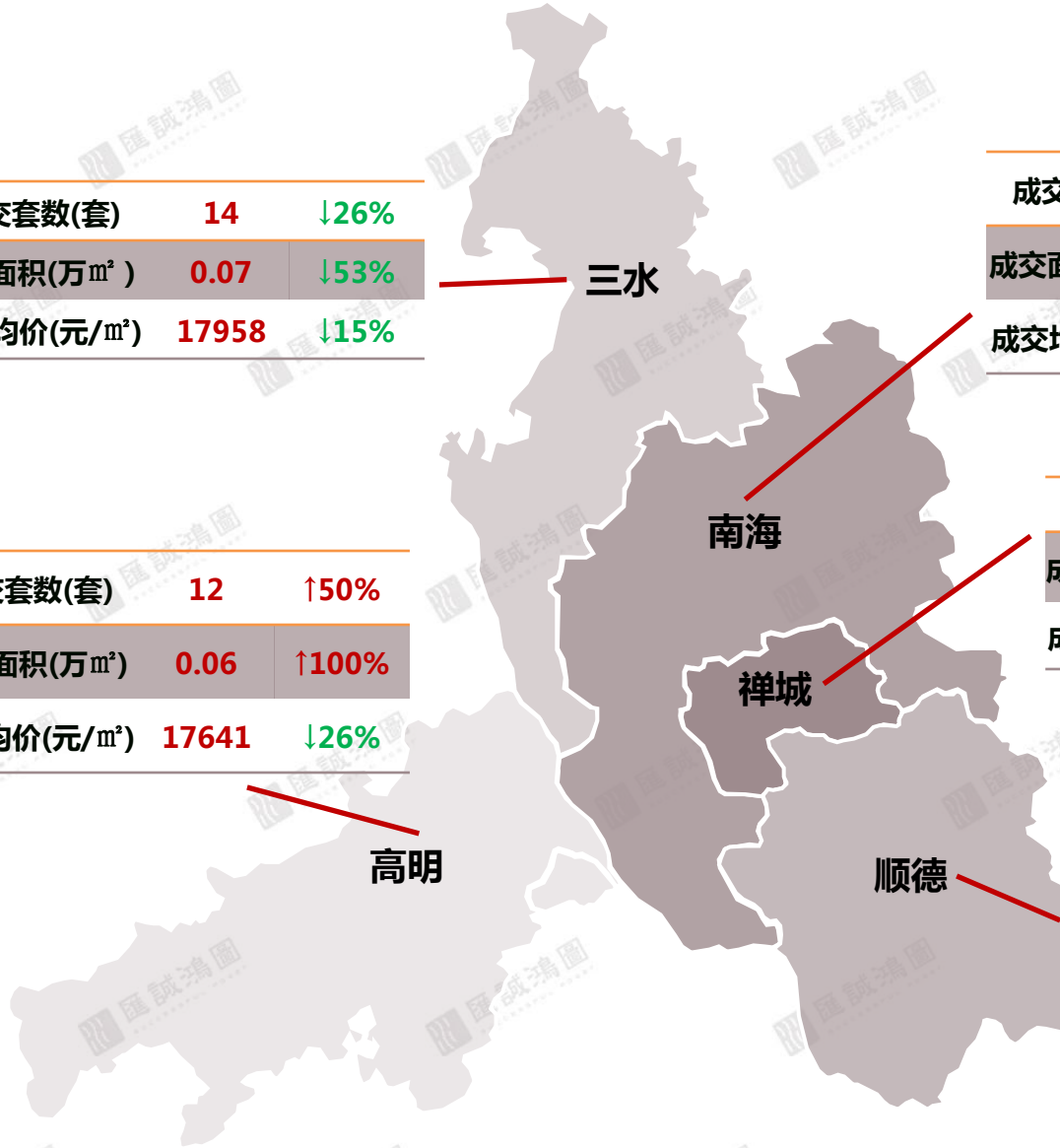
排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	备案均价
1	顺德-容桂	碧桂园凤凰湾	23	1491.67	26041
2	禅城-城北	敏捷金谷国际	19	932.5	14581
3	禅城-旧城	东方新天地公馆	11	1160.69	19388
4	顺德-龙江	恒大龙江翡翠	11	1006.22	19984
5	顺德-伦教	广进商业中心	11	711.57	——
6	顺德-伦教	顺德汽车产业园	8	240.77	31216
7	三水-西南	恒大御湖郡	7	296.21	18629
8	高明-西江新城	勤天汇广场	5	157.61	25327
9	禅城-城南	世博嘉园	5	90.3	30731
10	佛山新城	新鸿基泷景	4	198.71	45000

（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

区域成交方面，禅、顺两区受单盘支撑网签环比增加，南海网签呈量价齐跌，三水、高明网签量均不足20套



三水

成交套数(套)	14	↓26%
成交面积(万㎡)	0.07	↓53%
成交均价(元/㎡)	17958	↓15%

网签套数TOP3项目
恒大御湖郡
时代廊桥花园
雍翠新城

南海

成交套数(套)	21	↓25%
成交面积(万㎡)	0.11	↓35%
成交均价(元/㎡)	24338	↓1%

网签套数TOP3项目
美的翰湖苑
第壹时区
宏宇天御江畔

禅城

成交套数(套)	47	↑27%
成交面积(万㎡)	0.27	↓13%
成交均价(元/㎡)	21902	↑25%

网签套数TOP3项目
敏捷金谷国际
东方新天地公馆
世博嘉园

高明

成交套数(套)	12	↑50%
成交面积(万㎡)	0.06	↑100%
成交均价(元/㎡)	17641	↓26%

网签套数TOP3项目
勤天汇广场
碧桂园首座
沧江水岸花园

顺德

成交套数(套)	57	↑97%
成交面积(万㎡)	0.41	↓2%
成交均价(元/㎡)	22519	↓46%

网签套数TOP3项目
碧桂园凤凰湾
恒大龙江翡翠
广进商业中心

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第34周市场总结

第34周，供应方面，科联中心连续两周补货公寓市场，写字楼市场本周零供应，商铺市场供应量明显回落；

第34周，成交方面，公寓市场：全市交投疲软态势持续，多项目仅获得零星网签，力合阳光城云谷领跑；写字楼市场：受桂城两盘支撑，全市签约量稍有回升，但市场整体去化表现困难；商铺市场：禅、顺两区仍为交投主战场，住宅底商仍为网签主力，碧桂园凤凰湾集中签约居首。

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

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