

第16周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—全市供货以商铺为主 商业整体成交量持续攀升

一、市场资讯

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



市场资讯

- 佳兆业科技城佳纷广场启动全球招商，欲打造深圳坂田智慧乐享生活中心
- 华润万象汇落地惠州金山湖，最快今年10月入市

公寓市场

写字楼市场

商铺市场

▶ 佳兆业科技城佳纷广场启动全球招商 欲打造深圳坂田智慧乐享生活中心

4月13日，“佳兆业城市广场时光论道暨全球招商启动会”于深圳湾一号莱佛士酒店举办。佳兆业商业集团旗下科技城佳纷广场，商业建面约10万m²的区域型购物中心，以“智慧乐享生活中心”形象亮相，正式启动全球招商。据悉，这也是佳兆业商业在深圳布局的迄今为止最大体量的商业项目。

项目位于坂田大型都市综合体——佳兆业城市广场。整体建面约180万m²，集住宅、公寓、写字楼、星级酒店、集中商业等多元一体，毗邻10号线雪象站与岗头站，距华为站仅一站之隔。其中，科技城佳纷广场面约10万m²，毗邻“深圳硅谷”坂雪岗科技城，项目1.5公里内即集聚了以华为、天安云谷为核心的科技产业人群以及品质社区居民逾30万人，多为高薪化朝阳产业精英及文化层次高的品位先锋。

同时，坂田集聚了以华为、天安云谷为首的高科技产业园区，具有高新、科创、智慧的基因。发布会上，佳兆业商业集团高管在项目介绍中表示，为匹配区域文化及客群，科技城佳纷广场定位面向未来的“智慧乐享生活中心”，从智慧化创新业态组合、智慧化购物场景打造、智能化管理数据升级三个方面，致力打造一个面向未来的智慧型购物中心。

在本次发布会上，CGV、盒马鲜生、苏宁易购、海底捞、覓书店、华为、华夏动漫等7家趋势性品牌商家意向发布。此外，作为“智慧乐享生活中心”，在数据方面，佳纷广场将持续优化数据的采集、分析和反馈过程。

资讯来源：赢商网





▶ 华润万象汇落地惠州金山湖 紧邻山姆会员商店

备受关注的惠州金山湖“巨无霸”地块又有最新进展，项目备案名为“万象天汇”，其中华润运营的Mall确定为“万象汇”，保利主导的部分住宅名为“保利天汇”，最快于今年10月入市。

据惠州市自然资源局在4月初公布的“金山湖地块建设项目规划许可批前公示”显示，地块将建设住宅、服务型公寓与大型商业综合体，其中地块北侧住宅区域面积为8.9693万m²，总层高33层；南侧为办公及酒店商业区域，最高36层，建筑高度150米，其中办公及商业面积7.6659万m²，五星级酒店3.5000万m²。

2018年8月28日，华侨城、华润、保利以底价32.694亿元拿下惠州金山湖巨无霸商住地，楼面价为5100元/m²。据悉，该项目将由华润和保利分别操盘，华侨城仅作为投资方，不参与后续的项目运营。

据悉，山姆会员商店建设地块为金山湖JSH-B07-14-01地块，用地面积为6.17万m²，计容积率建筑面积为6.17万m²，分为地下两层、地上三层。该项目在2013年签约落地，但在接下来的几年时间内都没有新的进展，直至2018年9月，项目才进行规划许可公示。

据称，金山湖片区虽然已被视为城区豪宅聚集地，但片区商业及生活配套仍不够完善。随着山姆会员商店与华润万象汇的落地，金山湖商业缺乏的现状将会得到改善。不过两大商业项目为邻，也意味着未来该区域内的商业竞争会相对激烈。

资讯来源：赢商网

交易公告

附表

网上挂牌出让地块规划建设指标及挂牌起始价

挂牌地块编号	土地位置	规划编号	土地用途	宗地使用权面积(m ²)	规划指标要求			出让年限	挂牌起始价(万元)	竞买保证金(万元)		
					计算指标用地面积(m ²)	容积率	计容积率建筑面积(m ²)			适建性	人民币	美元
GP2018-8	惠城区金山湖片区	金山湖JSH-B08-01-1	商服、住宅用地	103168.6	131365.7	≤3.27	≤429159	商业、商务、娱乐、住宅及配套设施	326940	98082	14510	113898
	惠城区金山湖片区	金山湖JSH-B08-01-2		46991.8	60567.2	≤3.5	211897					

建设项目规划许可批前公示

公示说明

公示事项：批前公示
 公示时间：10天
 公示期限：2019年4月3日至2019年4月12日
 公示方式：(1)网上公示
 惠州自然资源局网站
 (http://land.huizhou.gov.cn/)
 (2)现场公示
 惠州自然资源局
 案卷编号：P02019003
 建设单位：惠州山姆会员商店有限公司、惠州市惠城区教育局
 建设地点：金山湖JSH-B08-01-2地块、JSH-B08-02地块

主要经济技术指标

其中金山湖JSH-B08-01-2地块计算容积率用地面积为03000平方米，地下2层局部裙房，地上最高层数，计容积率建筑面积118000平方米，容积率0.8，建筑密度32.7%，绿地率2%，停车位共2119个，其中地下停车位1969个，地面停车位150个，北侧住宅区域，地上最高层数，其中：在200000平方米，地上最高层数150米，居家养老用房100平方米，医务室50平方米，配电站200平方米，办公及商业7588平方米，幼儿园用地面积2700平方米，计容积率建筑面积2000平方米，地库办公室、商店、商店区域，地上最高层数，建筑高度100米，其中办公及商业用房6669平方米，江星酒店用房2000平方米，金山湖JSH-B08-02地块计算容积率用地面积为20000平方米，地上5层，计容积率建筑面积12000平方米，容积率0.6，建筑密度17.3%，绿地率20%，地下一层，地下停车位200个，各层经济技术指标详见附件公示内容。

我局批准该建设项目规划许可申请，准予公示。

有关该项目的详细信息，可在现场公示栏、我局网站（http://land.huizhou.gov.cn/）或惠州自然资源局网站、申请人、利害关系人可在公示期限内以书面形式向我局提出书面意见并有有效联系方式，逾期未提出的，视为放弃申报权利。

联系人：陈先生、黄先生
 电话：2117890、2167161

惠州市自然资源局

四 环 南 路

图例

- 用地红线
- 道路红线
- 建筑红线
- 地下室轮廓线
- 新建建筑
- 停车位
- 人行出入口
- 人行出入口

区位图

项目位置

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

- 本周无项目补货市场；全市网签呈量价维稳
- 桂城板块受多盘网签助力领跑，近期开盘项目持续表现强劲

写字楼市场

商铺市场

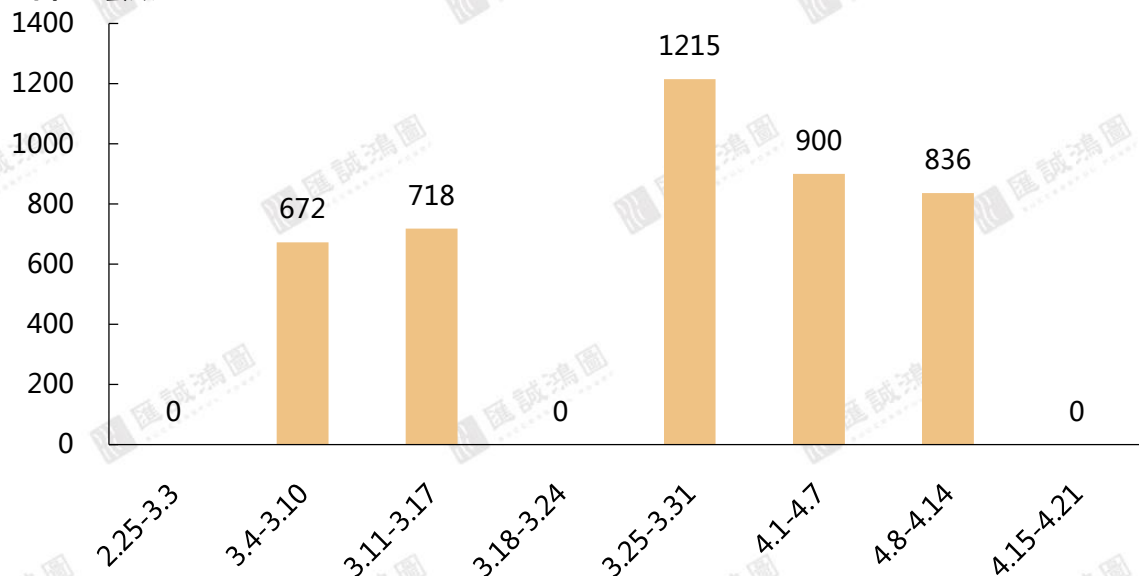
【公寓供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周公寓供应节奏减缓，全市无项目补货市场助力“五一”

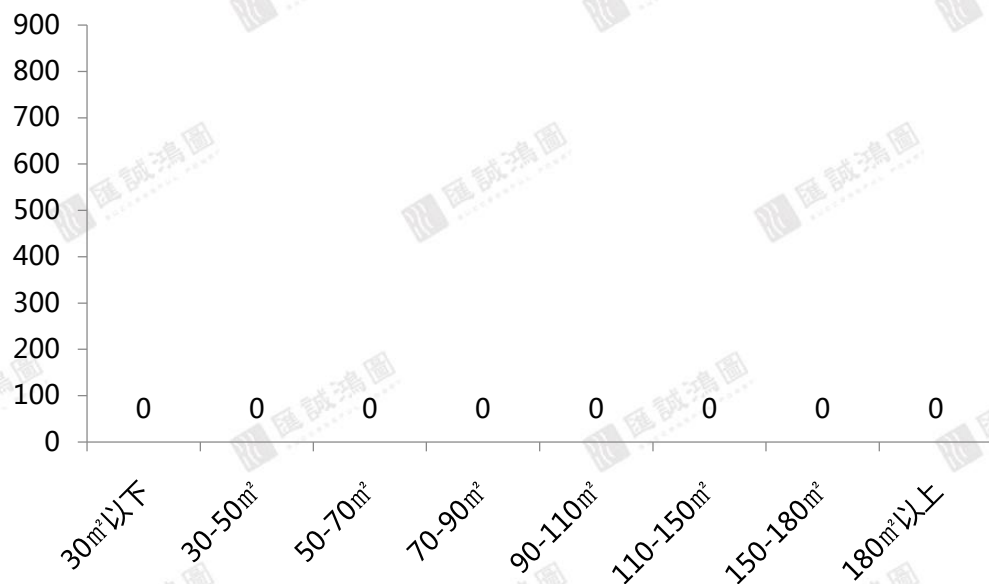
2019年第16周佛山市公寓近期供应走势

单位：套数



2019年第16周佛山市公寓供应面积段分布

单位：套数



供应项目个数（个） 供应套数（套） 供应面积（万m²）

第16周	0	0	0
------	---	---	---

环比 -100% -100% -100%

第16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 (m²)	备案均价
—	—	—	—	—	—	—

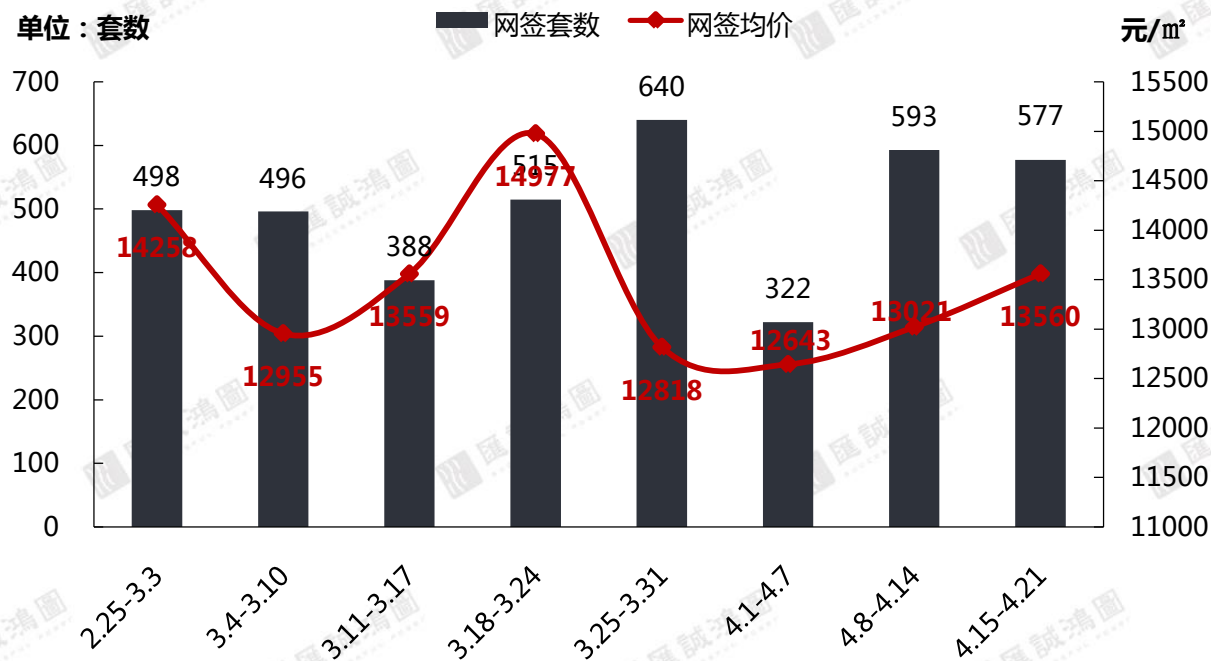
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓成交市场】

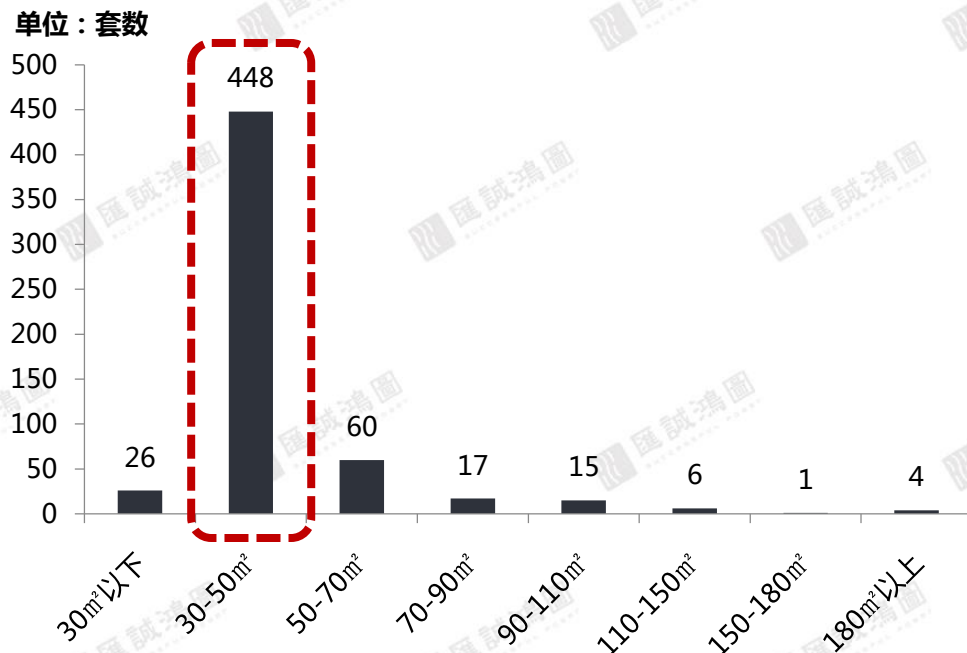
SUCCESSFUL POWER

全市成交呈量价维稳，30-50m²面积段成交占比近八成

2019年第16周佛山市公寓近期网签走势



2019年第16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)
16周	577	2.64	35861.82	13560
环比	-3%	-2%	+2%	+4%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓排行榜&板块对比】

SUCCESSFUL POWER

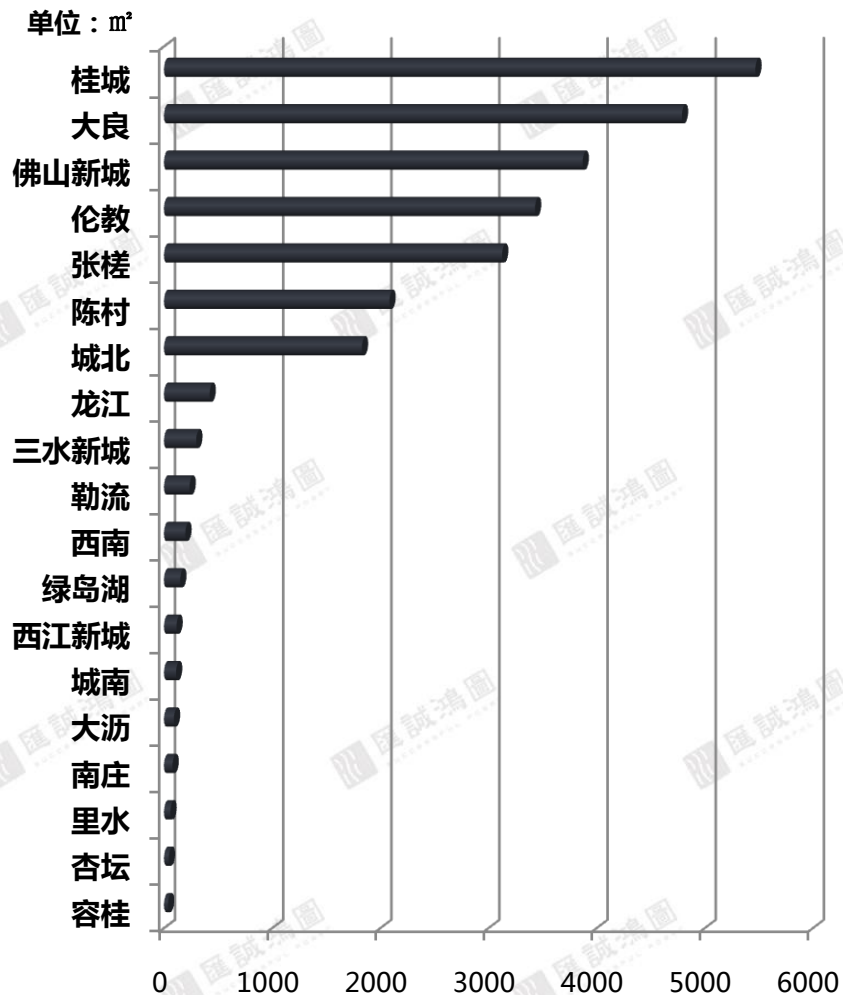
桂城多项目网签拉动板块成交领跑，藏珑华府以微弱优势继续居首

第16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
1	顺德-陈村	藏珑华府	47	1908.53	2413.37	12645
2	南海-桂城	碧桂园广佛上城	46	1650.73	3058.30	18527
3	禅城-张槎	绿地未来城	37	1700.5	1636.88	9626
4	禅城-佛山新城	新鸿基珑景	35	1318.26	1518.66	11520
5	禅城-城北	敏捷金谷国际	32	1624.97	1771.86	10904
6	禅城-张槎	童梦天下	22	930.12	1404.55	15101
7	顺德-大良	龙光玖龙郡	19	791.19	939.59	11876
8	顺德-大良	海珀名轩	15	694.68	968.20	13937
9	南海-桂城	德高信中央大道	10	753.52	1628.32	21610
10	顺德-龙江	利保米兰公馆	10	421.81	446.52	10586

(注：统计数据不包含万科项目)

第16周佛山市各板块公寓网签面积情况

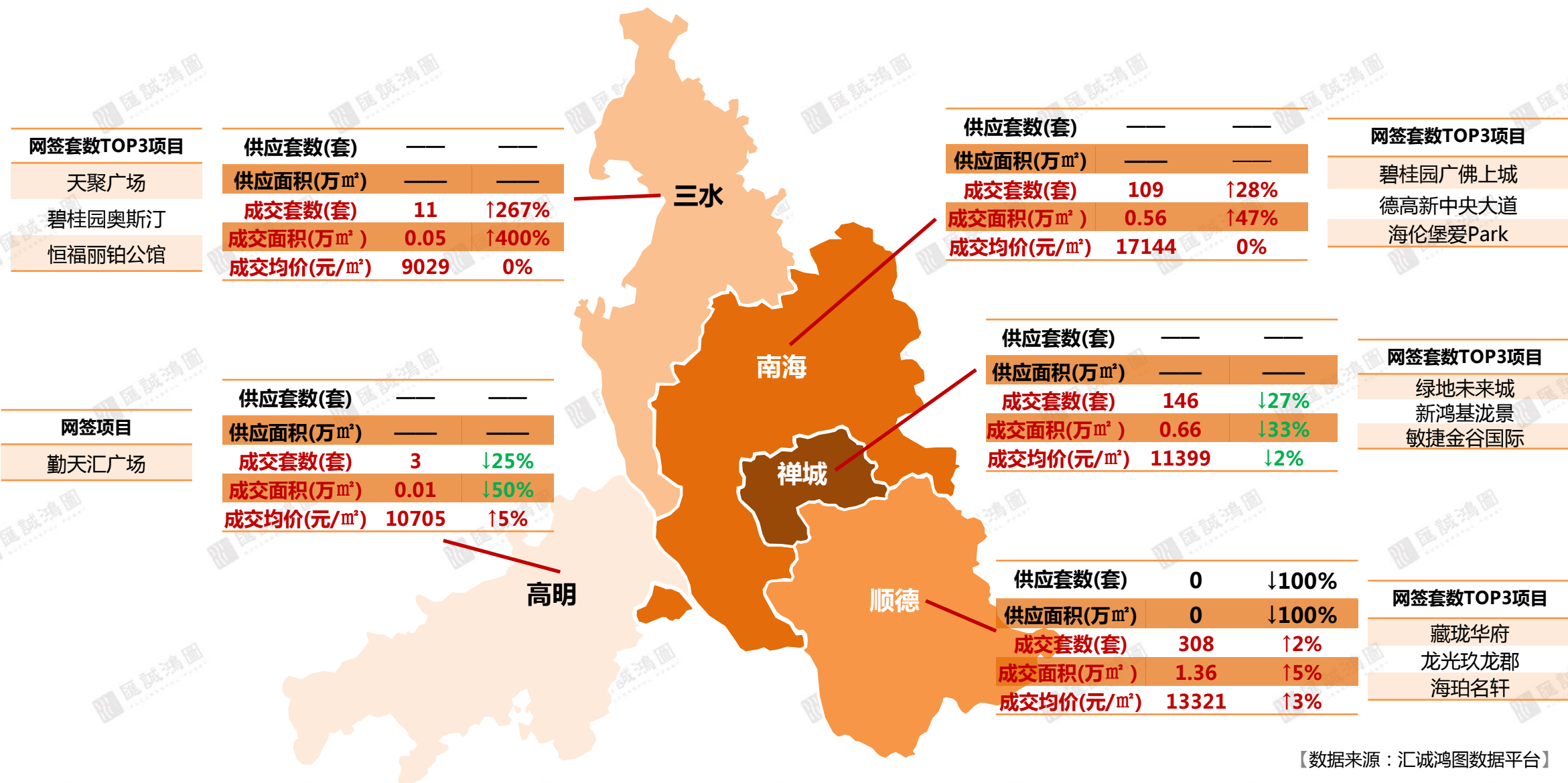


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

顺德、南海近期有新货开盘，两区网签量持续上升；禅城项目交投活跃度稍有下滑，成交呈量价齐跌；三水、高明成交量持续处于低位



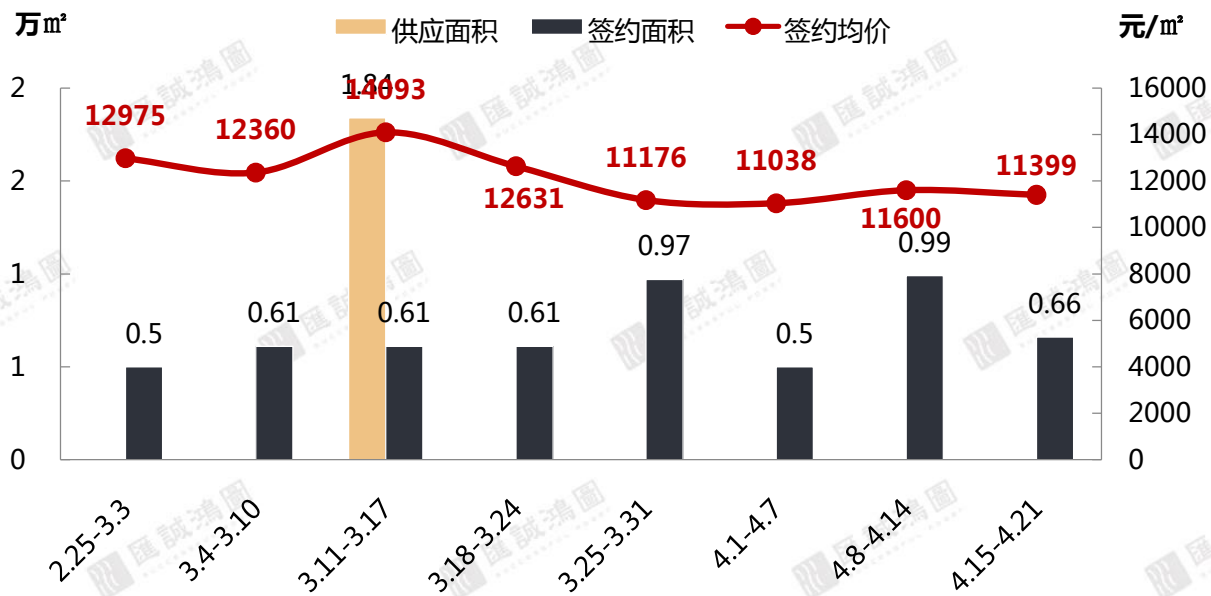
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

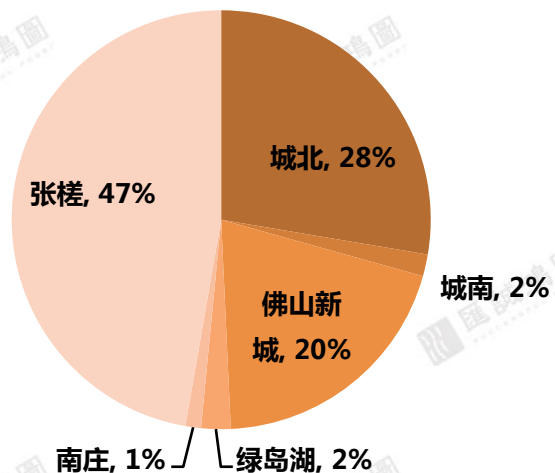
SUCCESSFUL POWER

禅城成交呈量价齐跌，低价项目引领榜单成交，张槎占比近五成领跑

2019年第16周禅城区近期公寓网签走势



2019年第16周禅城区各板块成交面积占比



第16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	签约均价
1	张槎	绿地未来城	37	1700.5	9626
2	佛山新城	新鸿基珑景	35	1318.26	11520
3	城北	敏捷金谷国际	32	1624.97	10904
4	张槎	童梦天下	22	930.12	15101
5	张槎	碧桂园世纪滨江	8	496.2	13191
6	城北	旭辉公元	5	204.91	11058
7	绿岛湖	绿岛湖壹号	3	150.03	15191
8	城南	新福港鼎峰	2	111.46	19544
9	南庄	绿岛明珠花园	2	79.21	10470

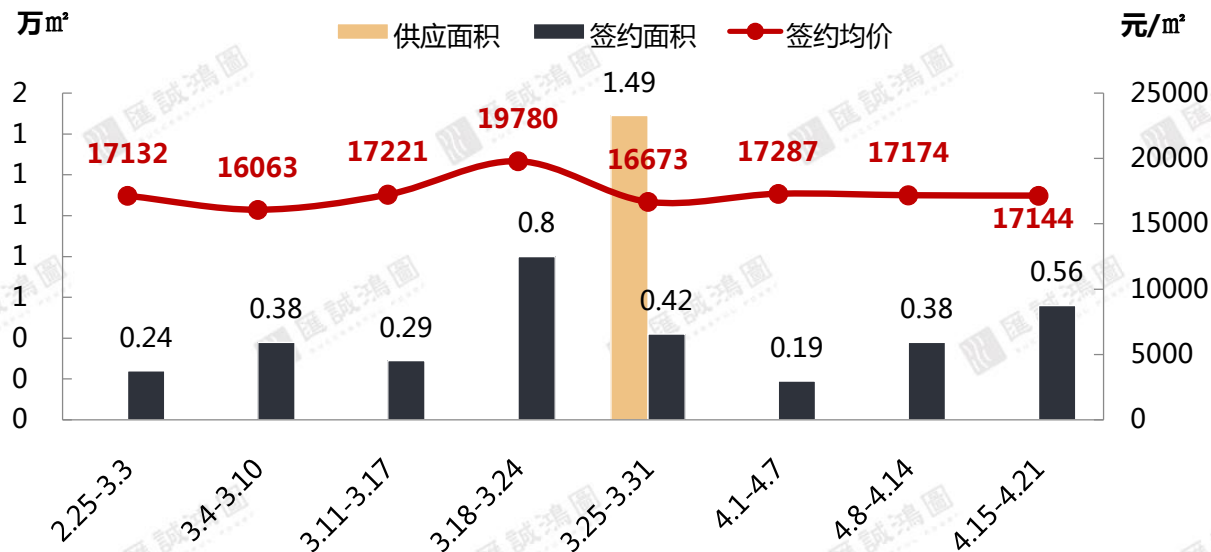
(注：统计数据不包含万科项目)

【区域成交市场-南海区】

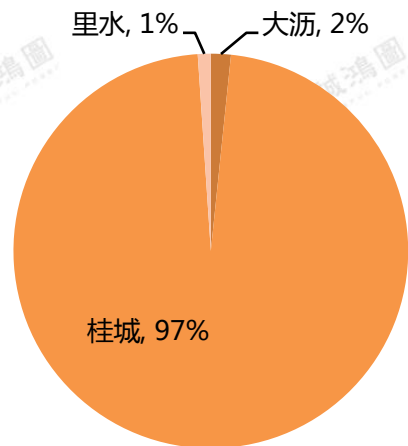
SUCCESSFUL POWER

碧桂园广佛上城持续网签助力桂城占比97%，南海成交表现量升价稳

2019年第16周南海区近期公寓网签走势



2019年第16周南海区各板块成交占比



第16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	签约均价
1	桂城	碧桂园广佛上城	46	1650.73	18527
2	桂城	德高信中央大道	10	753.52	21610
3	桂城	海伦堡爱Park	5	323.74	17164
4	桂城	京华广场	2	148.97	14045
5	大沥	广佛智城国际电商采购中心	2	91.77	16199
6	桂城	南舜广场	2	89.63	7015
7	里水	峰景湾	1	59.7	10385

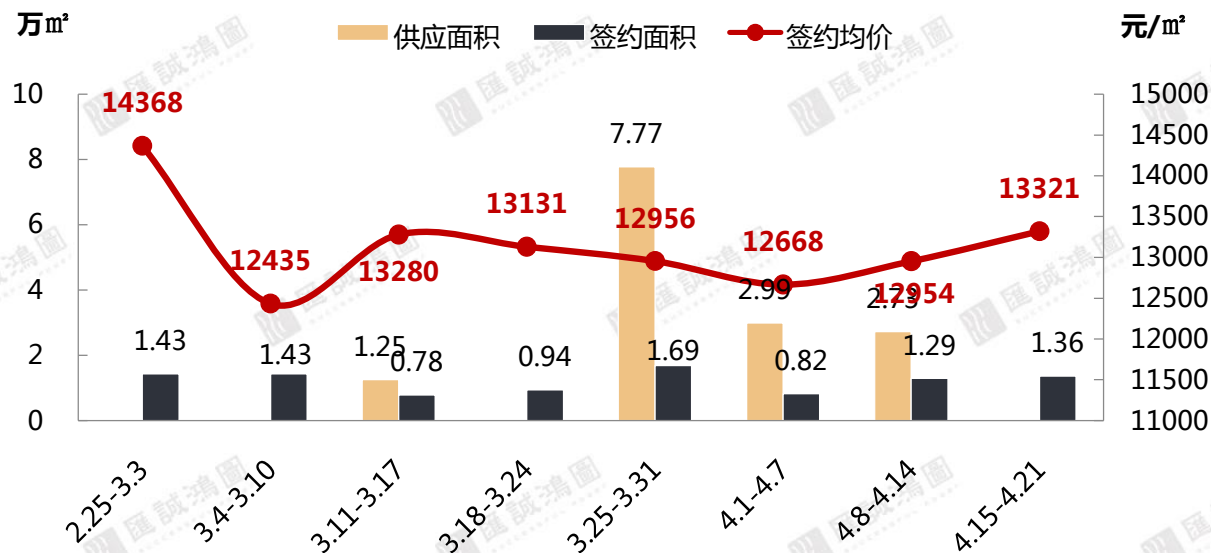
(注：统计数据不包含万科项目)

【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

顺德成交连续两周上升，大良六盘霸榜，藏珑华府持续三周占据榜首

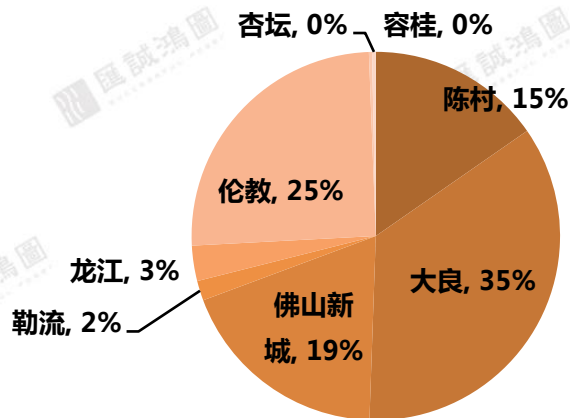
2019年第16周顺德区近期公寓网签走势



第16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
1	陈村	藏珑华府	47	1908.53	12645
2	大良	龙光玖龙郡	19	791.19	11876
3	大良	海珀名轩	15	694.68	13937
4	龙江	利保米兰公馆	10	421.81	10586
5	大良	力合阳光城云谷	8	359.46	13881
6	勒流	碧桂园云空间	7	236.49	10837
7	大良	中怡名都广场	6	252.71	18925
8	佛山新城	依云国际财富中心	4	238.3	9371
9	大良	华侨城蓝岸公寓	3	153.08	17728
10	大良	涛汇广场	3	97.09	18116

2019年第16周顺德区各板块成交占比



(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

- 市场维持零供应局面
- 产业型项目拉低全市均价，依云置地中心集中签约夺魁

商铺市场

【写字楼供应市场】

SUCCESSFUL POWER



市场维持零供应局面，短期内仍为消化库存为主

2019年第16周佛山市写字楼近期供应走势

单位：套数



第16周佛山市写字楼项目供应套数排行

排名	区域	项目名称	供应套数	供应面积
—	—	—	—	—

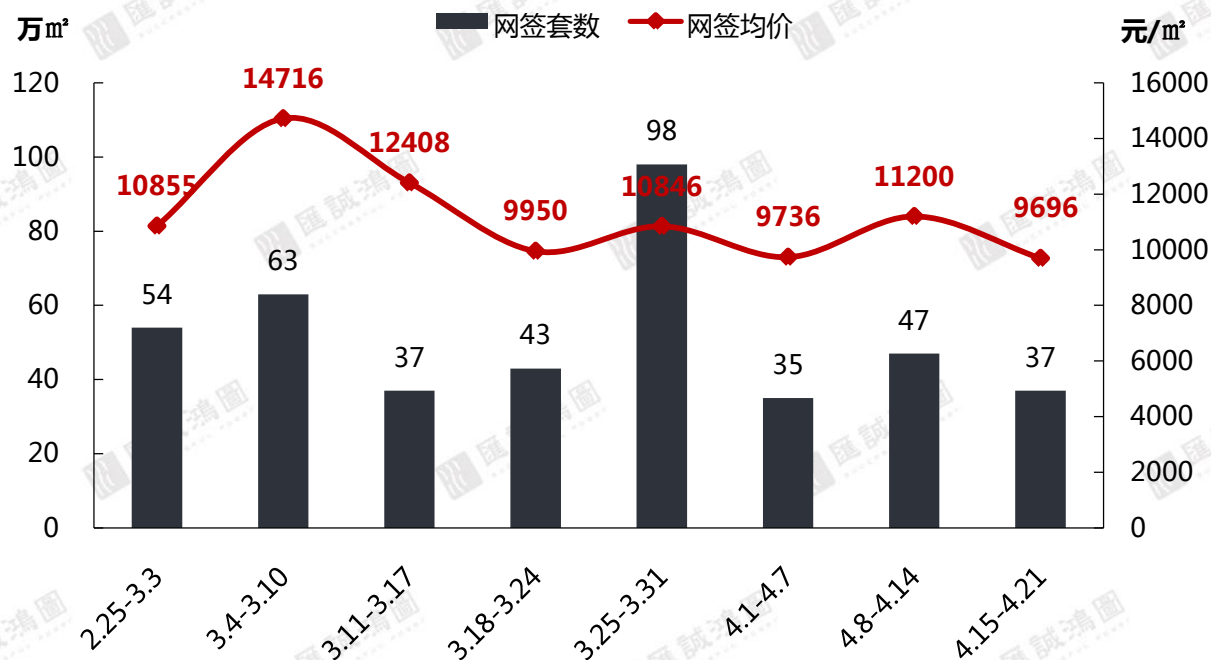
第16周佛山市写字楼供应情况

	供应项目个数 (个)	供应套数(套)	供应面积(万m ²)
第16周	0	0	0
环比	—	—	—

【写字楼成交市场】

全市成交稍有回落，产业型办公项目成交占比增加，一举拉低全市均价，依云置地中心重返榜首

2019年第16周佛山市写字楼近期成交走势



第16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	成交均价
1	南海	依云置地中心	11	809.16	14882
2	南海	国际创智园	9	3149.34	8935
3	顺德	顺德新能源汽车小镇	5	878.8	10379
4	南海	华南医博城	4	486.85	6500
5	南海	天安中心	2	277.71	12783
6	南海	大正小成广场	1	1237.3	7100
7	南海	三山科创中心	1	265.3	8330
8	南海	嘉邦国金中心	1	197.08	13181
9	顺德	欧雅典大厦	1	154.26	12629
10	禅城	兴发盛世	1	136.29	11122

(注：统计数据不包含万科项目)

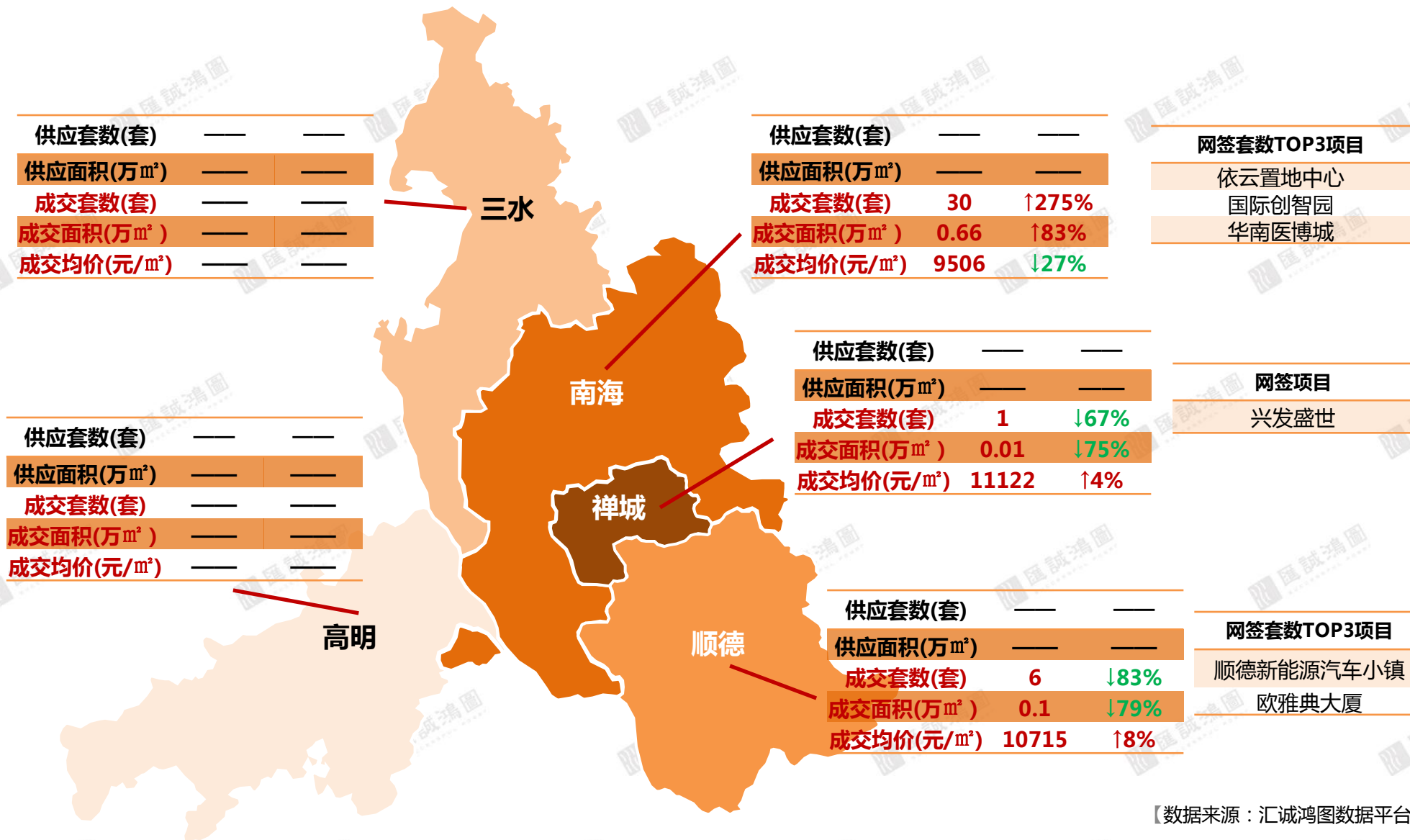
	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m²)
16周	37	0.77	7486.98	9696
环比	-21%	-12%	-24%	-13%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼区域市场】

SUCCESSFUL POWER

南海成交量显著增加，均价受产业型项目影响跌幅较大；禅城、顺德共三个项目获得网签，两区成交均表现量跌价升



【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

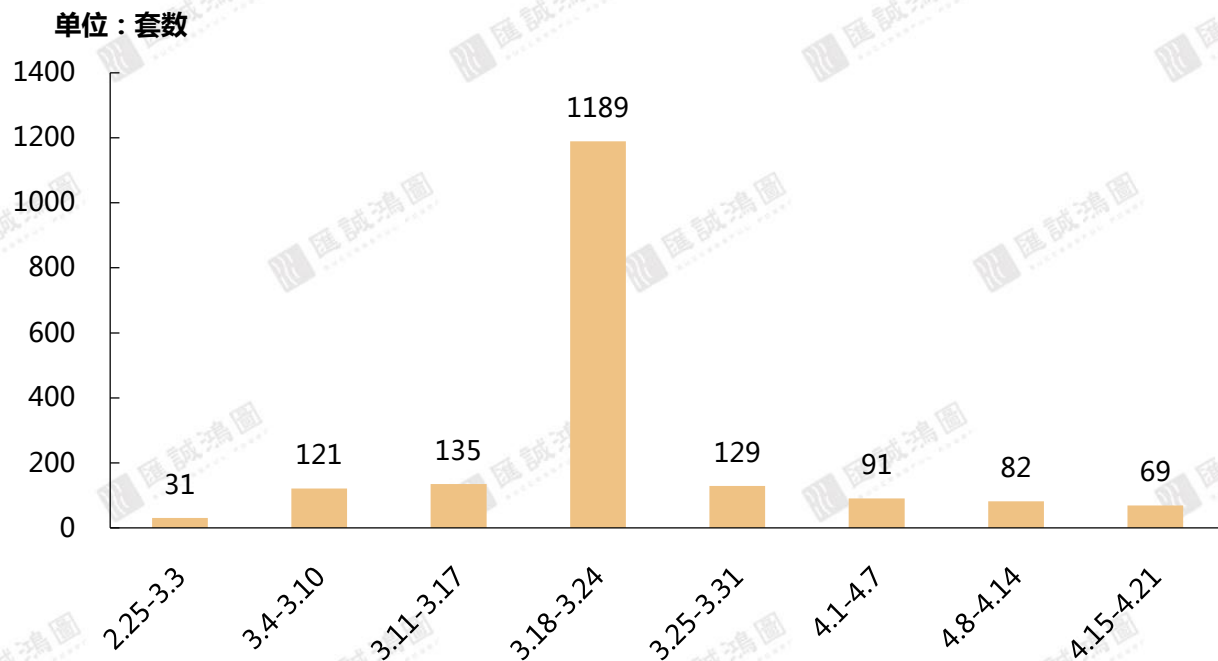
- 保利茉莉公馆单盘支撑市场供应；全市成交量升价跌
- 南海、顺德成交量显著上升，世博嘉园稳固榜首

【商铺供应市场】

SUCCESSFUL POWER

商铺供应持续四周缩量，狮山保利茉莉公馆新增42套商铺高居榜首

2019年第16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)
16周	7	69	0.53
环比	+40%	-16%	-12%

第16周佛山市商铺供应套数TOP10

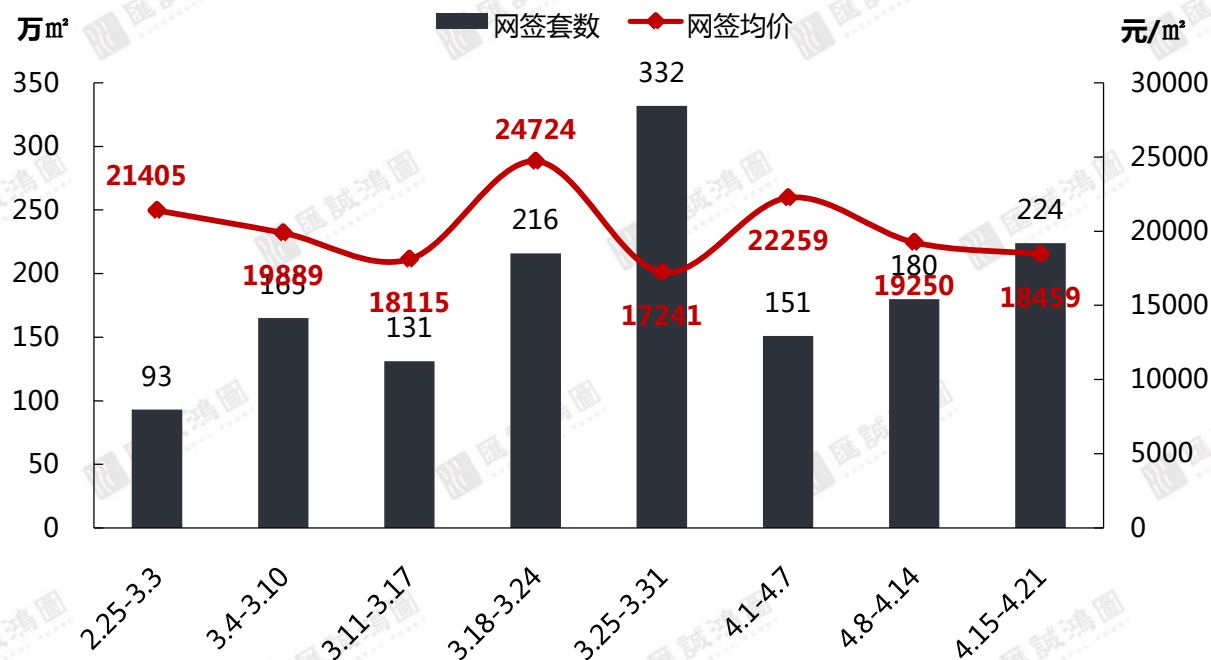
排名	区域	项目名称	供应套数	供应面积 (m ²)
1	南海-狮山	保利茉莉公馆	42	2124.26
2	三水-三水新城	远洋华远天骄	7	555.11
3	顺德-容桂	碧桂园凤凰湾	7	497.56
4	三水-三水新城	碧桂园佛山双子星城	5	538.18
5	高明-荷城	中南滨江国际	4	237.11
6	禅城-佛山新城	沿海馨庭	3	434.14
7	禅城-绿岛湖	金茂绿岛湖	1	903.83

(注：统计数据不包含万科项目，标红为新盘)

【商铺成交市场】

商铺成交量持续两周攀升，均价则连续两周结构性下滑，世博嘉园延续强势表现

2019年第16周佛山市商铺近期网签走势



	签约套数 (套)	签约面积 (万m ²)	签约面积 (万元)	签约均价 (元/m ²)
16周	224	1.14	20995.45	18459
环比	+24%	+30%	+24%	-4%

第16周佛山市商铺网签套数TOP10

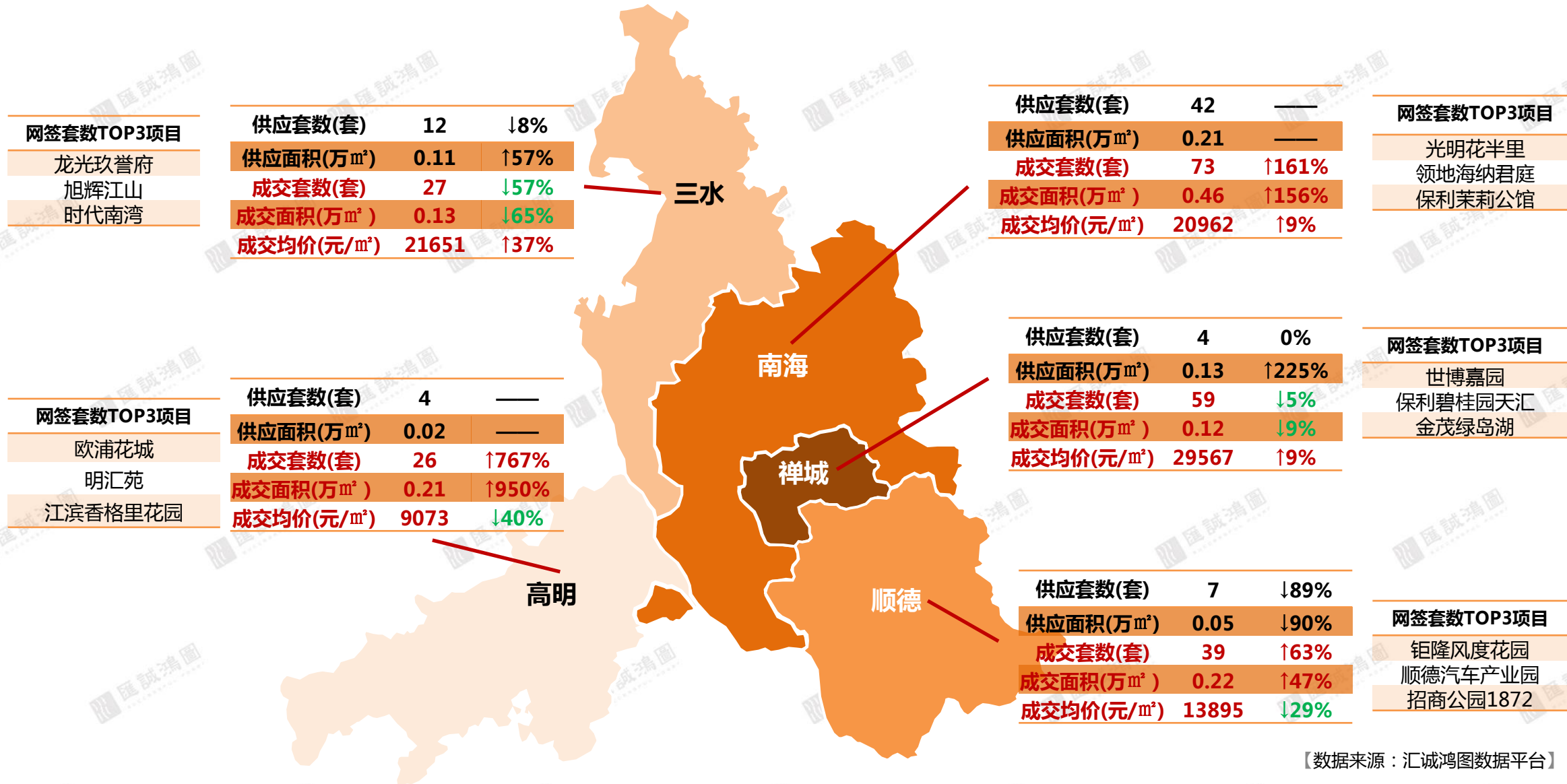
排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	禅城-城南	世博嘉园	41	685	25842
2	顺德-乐从	钜隆风度花园	17	311.95	27326
3	南海-罗村	光明花半里	14	1172.21	26541
4	顺德-伦教	顺德汽车产业园	12	467.83	8857
5	南海-大沥	领地海纳君庭	11	640.33	5706
6	南海-狮山	保利茉莉公馆	11	513.88	24907
7	高明-杨和	欧浦花城	9	357.54	5400
8	三水-乐平	龙光玖誉府	8	361.89	16087
9	三水-三水 新城	旭辉江山	7	405.59	34669
10	高明-明城	明汇苑	7	358.13	4297

(注：统计数据不包含万科项目)

【商铺区域市场】

SUCCESSFUL POWER

供应方面，南海受单盘供应支撑居首，其他四区供应量较少；成交方面，南海、顺德成交量双双增加，禅城成交维稳居次席，三水、高明成交相当



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



第16周市场总结

结语

第16周，供应方面，全市供货以商铺为主，保利茉莉公馆借助近期商铺开卖去化超九成的表现，本周再有42套商铺获批；

第16周，成交方面，公寓市场：全市成交表现稳中小滑，近期开盘项目持销表现强劲，低价走量项目仍为市场主力；写字楼市场：市场继续呈零供应局面，产业型项目以价换量策略明显，桂城板块为全市成交主战场；商铺市场：狮山、乐从板块助力南海、顺德成交量显著上升，多项目低价走量表现不俗。

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