

第13周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—广州融创茂将定年中开业 公寓供求攀升至近期高位

一、市场资讯

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



市场资讯

- ▶ 广州融创茂将于年中开业，拟规划八大主题业态
- ▶ 华侨城150亿布局东莞，将打造南城水濂山特色小镇

公寓市场

写字楼市场

商铺市场

广州融创茂6月15日开业 融合Mall+雪世界+水世界+体育世界

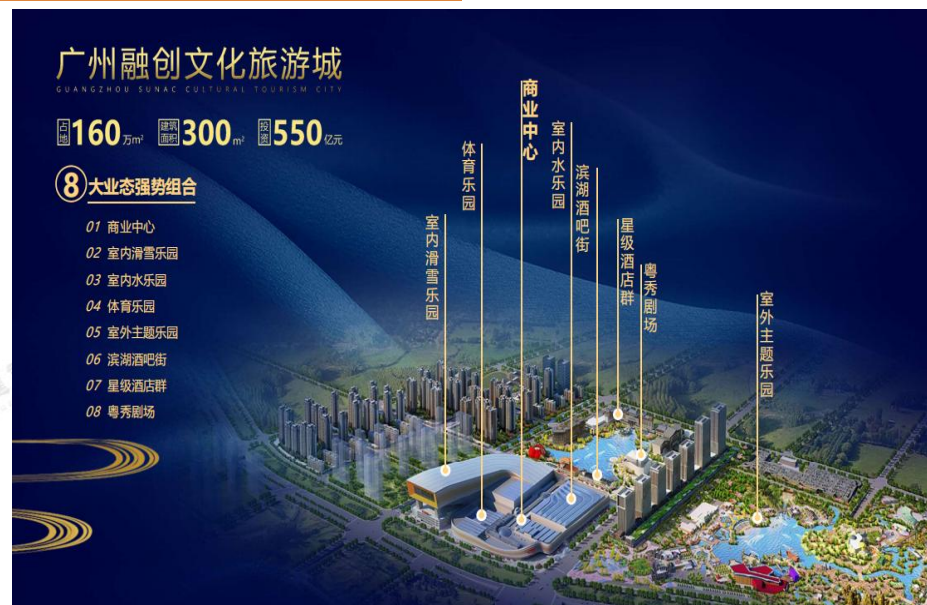
2018年，融创先后两次出手，最终收购万达文化旅游创意集团有限公司100%股权，及其旗下13个万达文旅城项目的设计、建设和管理公司。

据了解，前述13个万达文旅项目分别位处西双版纳、南昌、合肥、哈尔滨、无锡、青岛、广州、成都、重庆、桂林、济南、昆明、海口。如今，西双版纳、海南、桂林项目已重新定位为融创旅游度假区，其余10个项目对外名号则调整为融创文化旅游城，形成融创文旅集团三大产品线的两个核心部分。

其中，广州融创文旅城位处花都区空港经济圈CBD中轴，是目前首座落子一线城市的融创文旅城，占地面积约160万m²，总建筑面积约300万m²，由八大主题业态组成，分别为：10.65万m²商业中心广州融创茂、雪世界、水世界、体育世界、融创乐园、滨湖酒吧街、星级酒店群、融创广州大剧院。整体定位为全天候娱乐生活体验中心。

从广州融创文旅城项目布局图来看，广州融创茂位于整个文旅城的西南面，商业体量约10.65万m²，拥有-1F、1F、2F、3F共计4个楼层，其中1-3F与室内雪世界、室内水世界、体育乐园相连。这意味着，广州融创茂将融合购物中心、雪世界、水世界、体育世界四大消费体验模块。而雪世界、水世界也将在6月15日同步开放。

据广州融创茂总经理吴玉华介绍，由于消费者对体验感的要求越来越高，广州融创茂的规划思路是“购物中心的升级版”，也就是“把乐园与Mall进行结合”。





► 华侨城再度布局东莞 150亿打造南城水濂山特色小镇

3月21日上午，东莞南城街道办事处与深圳华侨城文化置业投资有限公司签订《战略合作意向书》。深圳华侨城文化置业投资有限公司计划在水濂山片区打造华侨城新一代“生态+”的大型综合性文旅项目，将水濂山片区建设成为一个生态环境优美、人文气息浓厚、产业特色鲜明、多种功能叠加、富有活力魅力的高品质生态文化旅游特色小镇。

据悉，项目位于水濂片区及蛤地片区，规划范围面积约19.6平方公里，预计投资150亿元。将遵循生态观光、度假休闲、文化体验、科技创意四位一体的开发运营理念，最终建设成为生态、生活、生产互相融合发展，宜创、宜业、宜居、宜游的新型城镇化典范区和城市新名片。

据了解，这并非华侨城在东莞的第一个文旅项目，此前，华侨城就多有布局东莞。2019年1月9日，华侨城与东莞道滘镇签约，将投资300亿在东莞打造欢乐水岸、水乡道滘特色小镇等项目。此外还有谢岗银瓶湿地公园项目、万江的“东莞记忆”项目、塘厦额的文旅综合项目。

► 粤长租公寓房源明年将超70万套

当前，广东正加快住房制度改革和长效机制建设。在省住房城乡建设厅的指导下和省住房政策研究中心支持下，南方日报社南方经济智库南方评估、广东省公寓管理协会联合开展调研，近日发布《广东长租公寓发展报告》。《报告》显示，截至2019年初，广东规模以上长租公寓品牌企业运营管理房源50多万套，预计2020年房源总量突破70万套。据省公寓管理协会梳理，广东集中式长租公寓优秀品牌前三名依次为泊寓、世联红璞、魔方公寓，分散市场租公寓优秀品牌前三名依次为自如公寓、蛋壳公寓、心中公寓。

► 广州工业用地新政出台 新型产业地价可打两折

近日，广州市政府公布工业用地新政，新型产业迎来政策大礼包。根据广州市政府常务会议审议通过的该市《提高工业用地利用效率实施办法》，新型产业地价标准按同地段的办公用途地价的20%计收。该实施办法明确新型产业用地是指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地。

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

- 本周供应量创近期新高；市场交投热度持续上升
- 顺德成交占比全市逾五成领跑；张槎、城北助力禅城成交攀升

写字楼市场

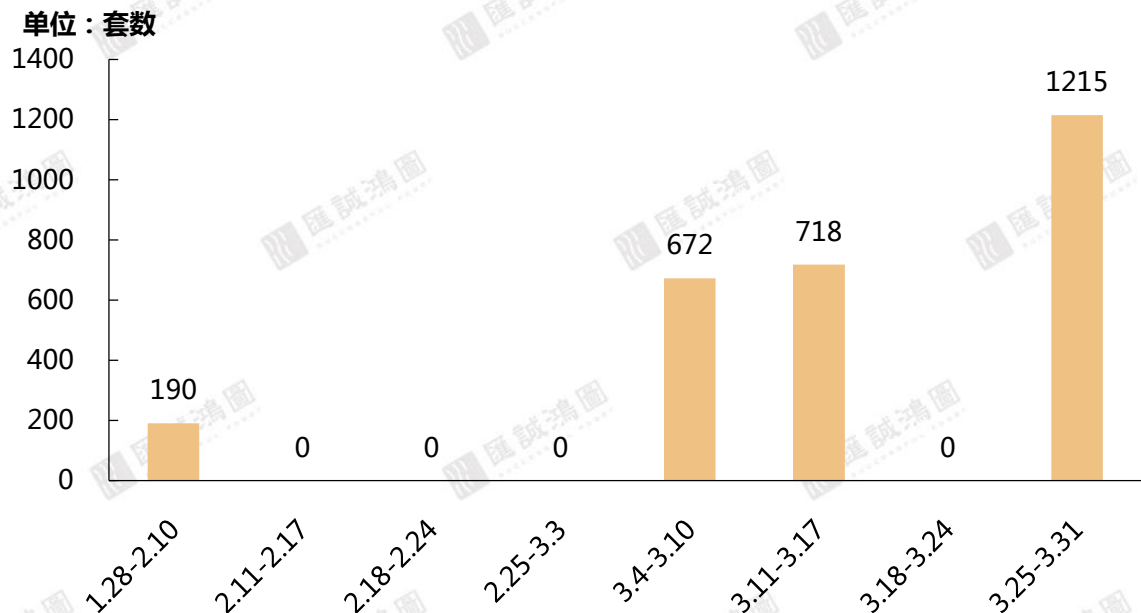
商铺市场

【公寓供应市场】

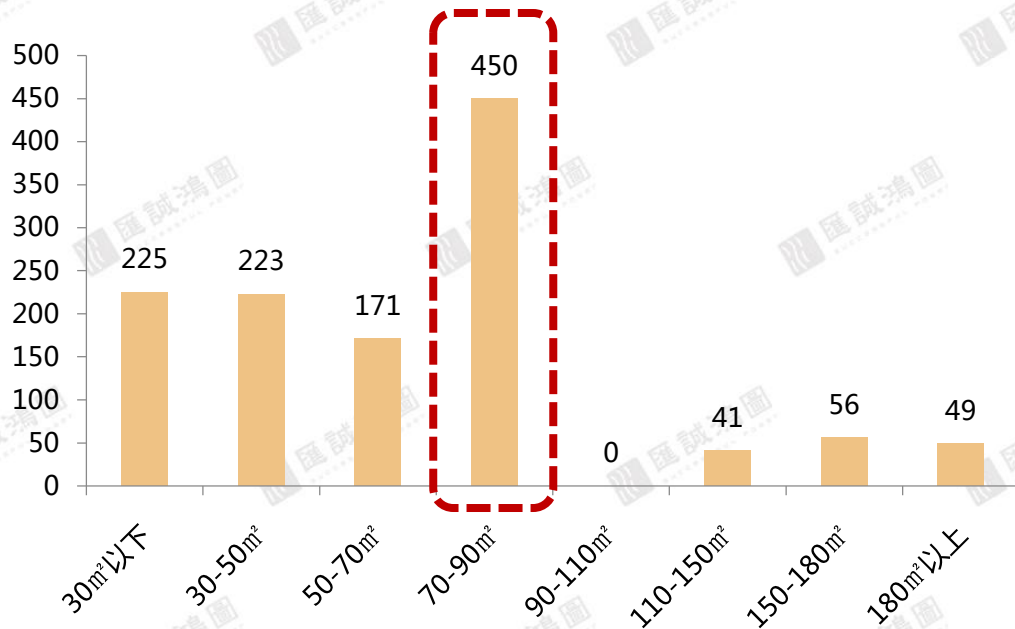
SUCCESSFUL POWER

本周全市公寓新增货量创近期新高，70-90m²面积段占比近四成

2019年第13周佛山市公寓近期供应走势



2019年第13周佛山市公寓供应面积段分布



供应项目个数 (个) 供应套数 (套) 供应面积 (万m²)

第13周	2	1215	9.26
------	---	------	------

环比 +100% +100% +100%

第13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)	备案均价
南海	桂城-三山新城	碧桂园广佛上城	LOFT	435	14939.7	18264
顺德	佛山新城	M-CITY	平层	780	77685.68	—

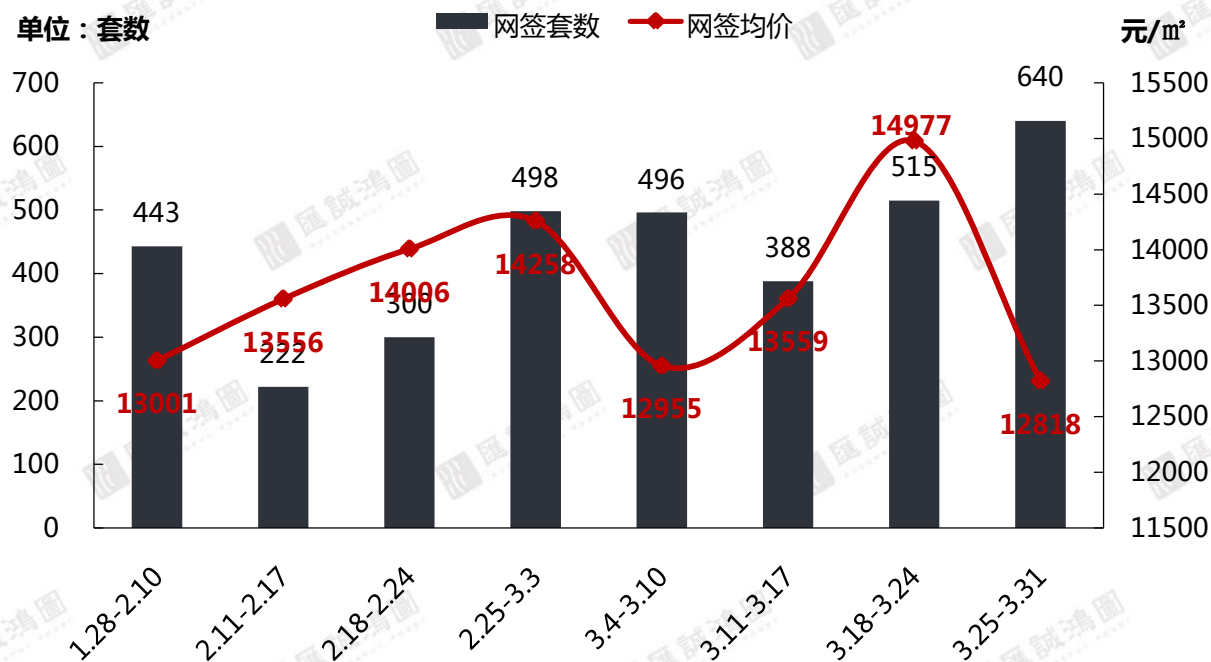
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓成交市场】

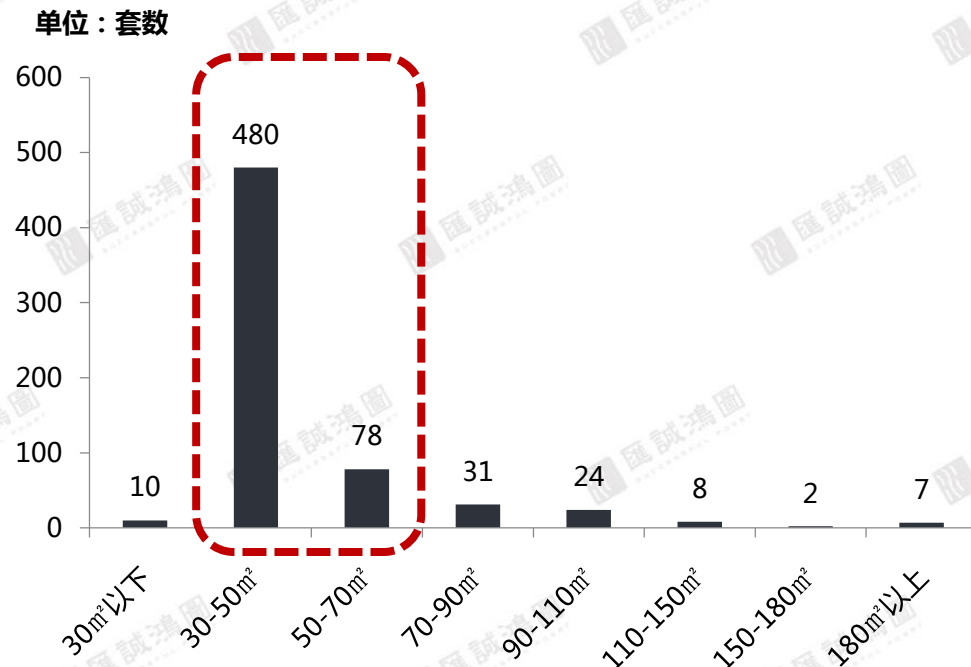
SUCCESSFUL POWER

公寓成交量保持增长态势，均价则呈结构性下滑，市场整体交投热度持续上升

2019年第13周佛山市公寓近期网签走势



2019年第13周佛山市公寓网签面积段分布



	签约套数 (套)	签约面积 (万m²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m²)
13周	640	3.18	40716.77	12818
环比	+24%	+29%	+10%	-14%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓排行榜&板块对比】

SUCCESSFUL POWER

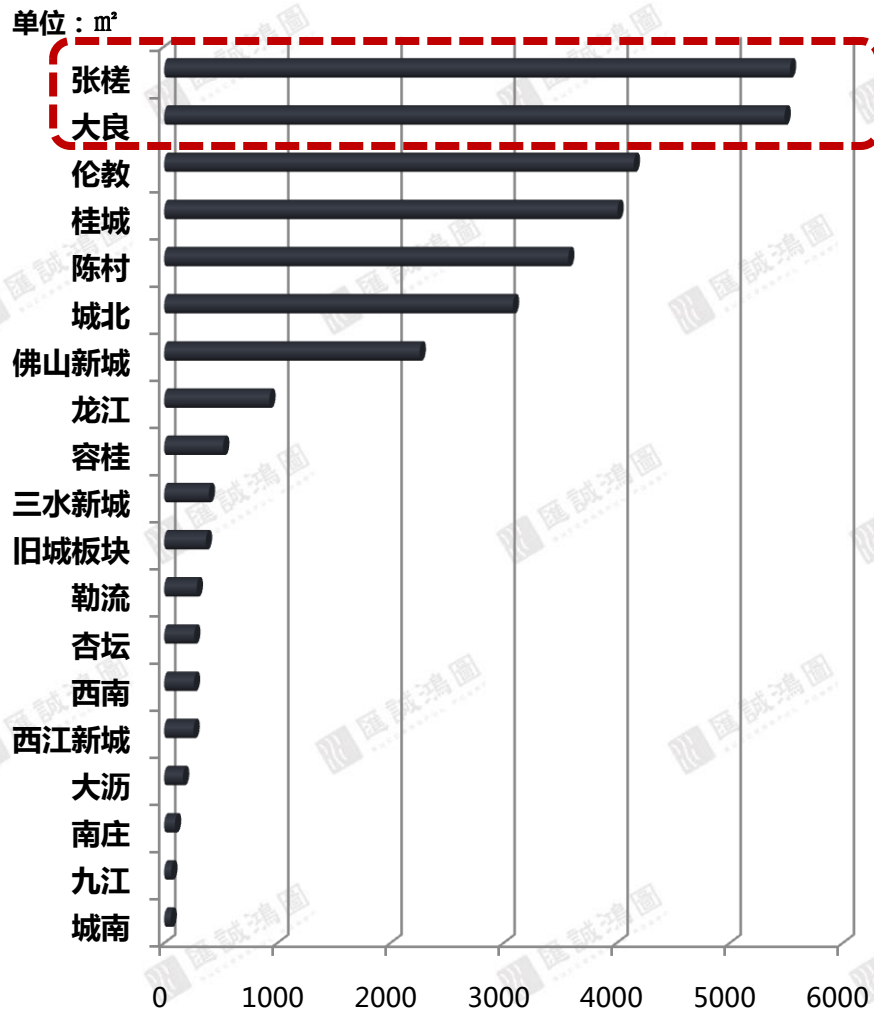
张槎、大良板块齐头并进，绿地未来城以价换量去化领跑

第13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	禅城-张槎	绿地未来城	78	4106	3859.16	9399
2	禅城-城北	敏捷金谷国际	44	2240.22	2499.14	11156
3	顺德-陈村	藏珑华府	40	1822.47	2214.83	12153
4	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	20	1175.16	1607.99	13683
5	禅城-城北	旭辉公元	20	843.27	1002.52	11888
6	顺德-龙江	利保米兰公馆	19	804.77	818.91	10176
7	顺德-大良	海珀名轩	14	657.87	898.15	13652
8	顺德-大良	保利中环广场	14	537.97	754.68	14028
9	禅城-佛山新城	新鸿基珑景	14	525.56	645.37	12280
10	顺德-容桂	碧桂园凤凰湾	14	521	527.00	10115

(注：统计数据不包含万科项目)

第13周佛山市各板块公寓网签面积情况

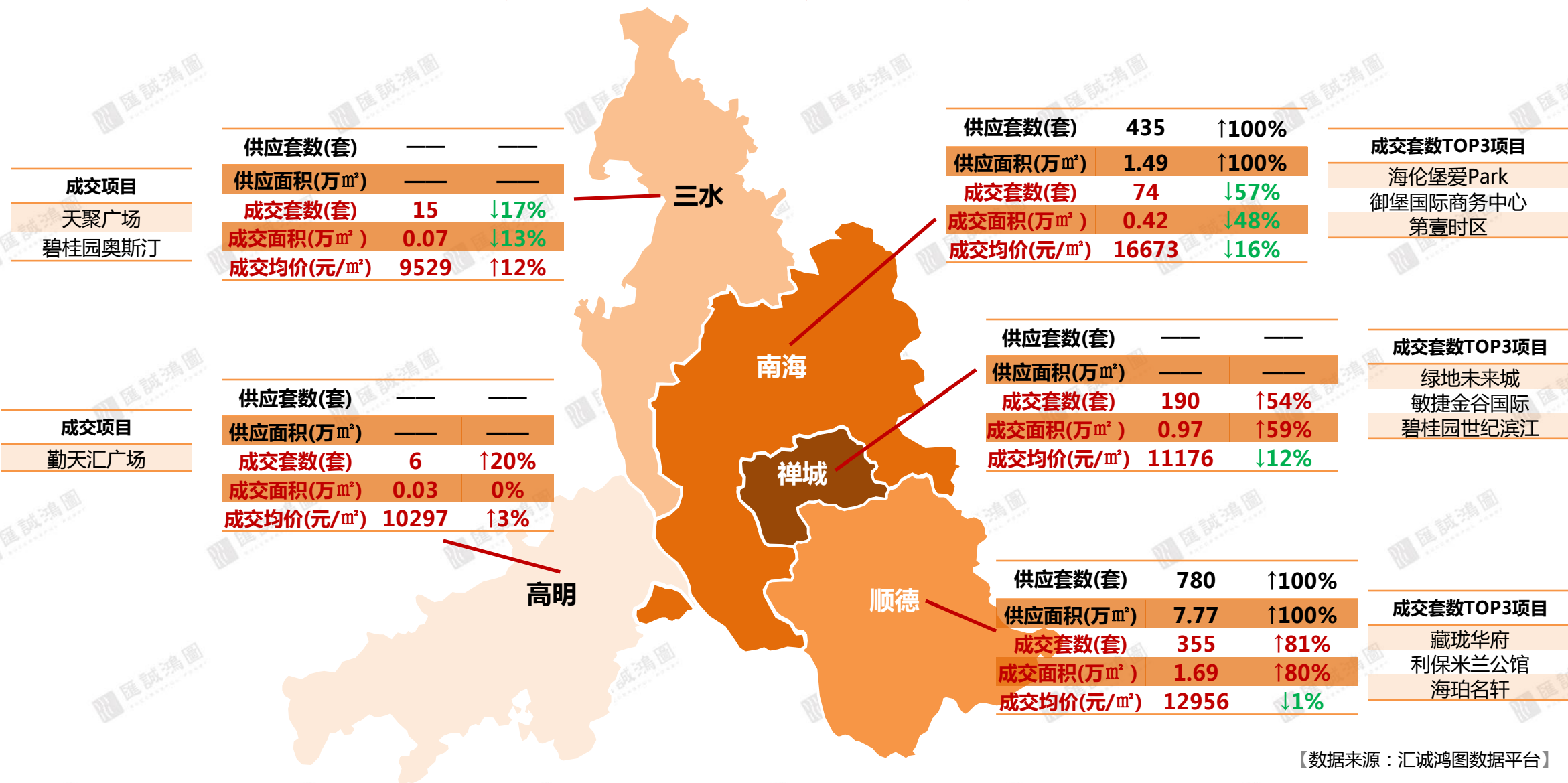


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

禅、顺两区在热点板块交投积极助推下，整体成交均呈量升价跌；南海缺乏走量项目支撑，成交表现量价齐跌；三水、高明成交持续处于低位



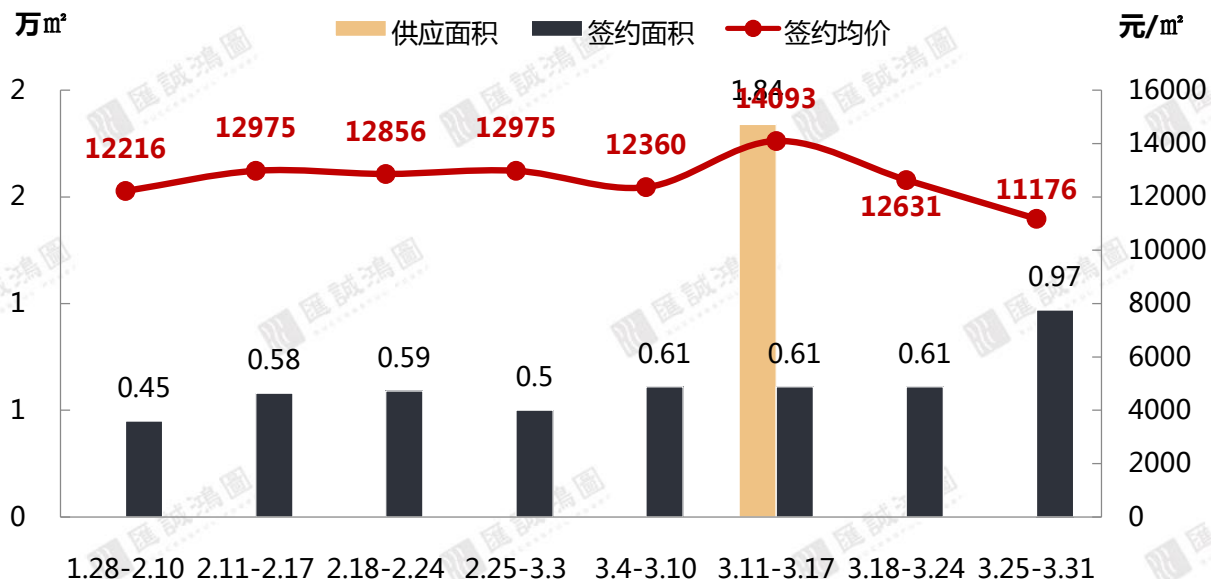
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

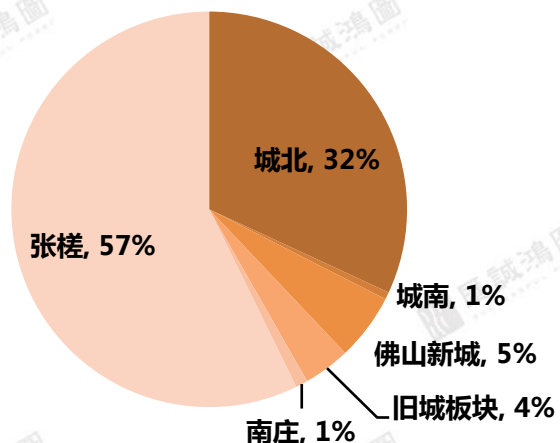
SUCCESSFUL POWER

禅城成交量升价跌，张槎三盘上榜合计网签占比近六成，绿地未来城居首

2019年第13周禅城区近期公寓网签走势



2019年第13周禅城区各板块成交面积占比



第13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	78	4106	9399
2	城北	敏捷金谷国际	44	2240.22	11156
3	张槎	碧桂园世纪滨江	20	1175.16	13683
4	城北	旭辉公元	20	843.27	11888
5	佛山新城	新鸿基珑景	14	525.56	12280
6	旧城板块	兆阳O立方	5	257.63	19749
7	张槎	童梦天下	5	251.64	14706
8	南庄	华夏陶瓷中央广场	1	95.64	9517
9	旧城板块	越秀岭南隽庭壹公馆	1	67.05	16360
10	城南	新福港鼎峰	1	57.36	19879

(注：统计数据不包含万科项目)

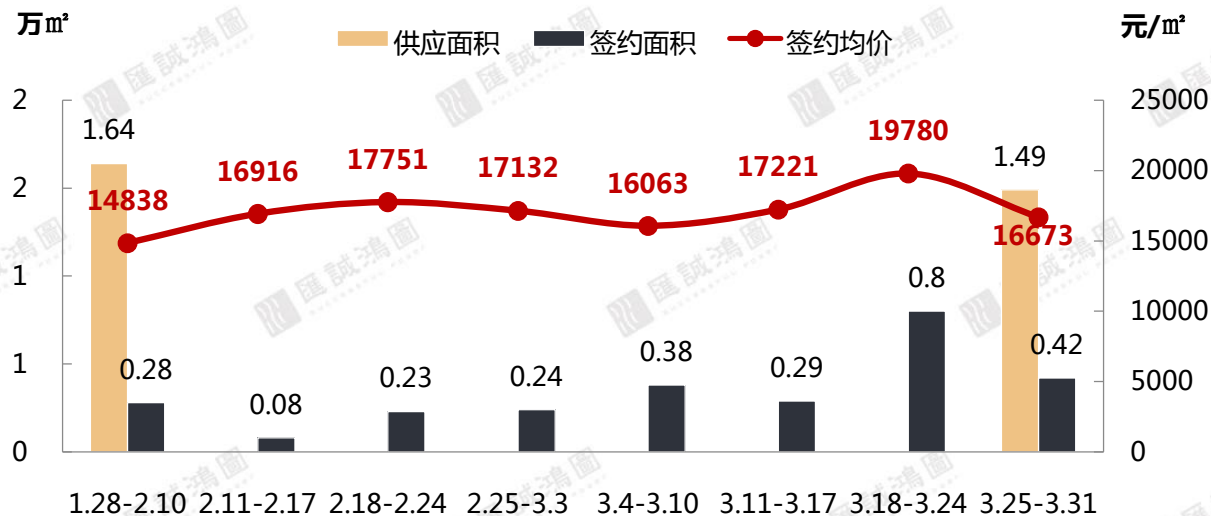
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-南海区】

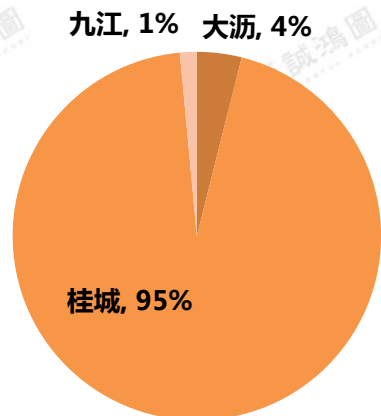
SUCCESSFUL POWER

南海时隔六周再获公寓新增，榜单仅海伦堡爱Park单盘网签达两位数

2019年第13周南海区近期公寓网签走势



2019年第13周南海区各板块成交占比



第13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	海伦堡爱Park	10	572.5	17223
2	桂城	御堡国际商务中心	5	264.26	12528
3	桂城	第壹时区	3	232.11	19154
4	桂城	德高信中央大道	3	223.88	19018
5	大沥	广佛智城国际电商采购中心	2	109.7	17169
6	桂城	京华广场	1	111.31	14995
7	九江	信基广场	1	62.72	9475
8	大沥	星港国际广场	1	56.43	5156
9	桂城	南舜广场	1	48.61	10588
10	桂城	丽日广场	1	38.48	10135

(注：统计数据不包含万科项目)

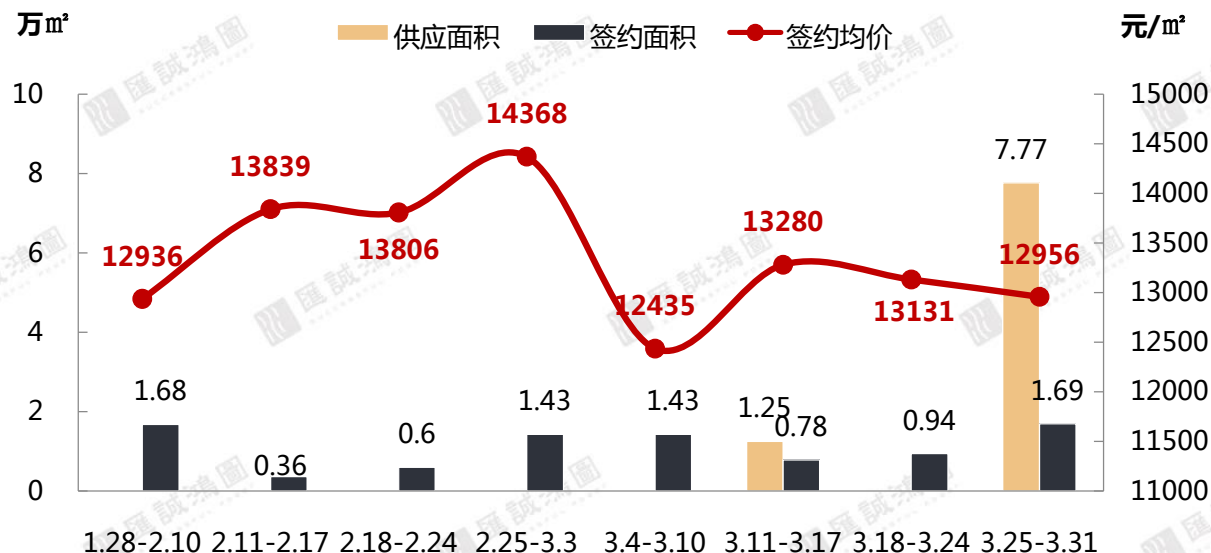
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-顺德区】

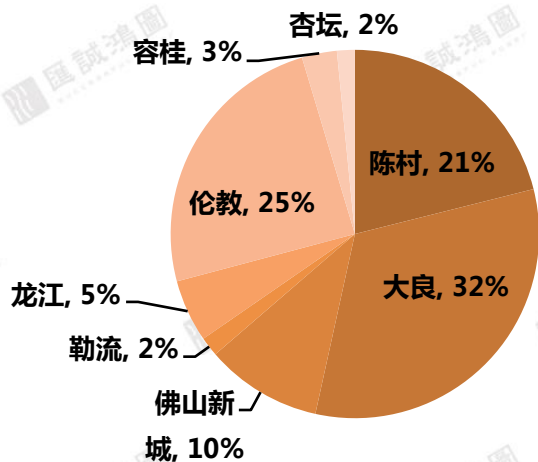
SUCCESSFUL POWER

顺德公寓单盘供应近8万m²，藏珑华府近期开盘网签放量，助力陈村成交占比逾20%

2019年第13周顺德区近期公寓网签走势



2019年第13周顺德区各板块成交占比



第13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	40	1822.47	12153
2	龙江	利保米兰公馆	19	804.77	10176
3	大良	海珀名轩	14	657.87	13652
4	大良	保利中环广场	14	537.97	14028
5	容桂	碧桂园凤凰湾	14	521	10115
6	大良	华侨城蓝岸公寓	12	781.17	19694
7	陈村	国通广场	11	1749.899	9387
8	大良	龙光玖龙郡	8	329.23	10966
9	勒流	碧桂园云空间	8	288.15	11566
10	大良	力合阳光城云谷	6	267.24	13173

(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

- 全市持续缺乏新货补充
- 全市成交量刷新近两月新高，顺德新能源汽车小镇持续支撑大市

商铺市场

【写字楼供应市场】

SUCCESSFUL POWER

在持续缺少新货补充的情况下，全市写字楼成交以去库存为主基调

2019年第13周佛山市写字楼近期供应走势

单位：套数



本周无写字楼新增

第13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
——	——	——	——	——

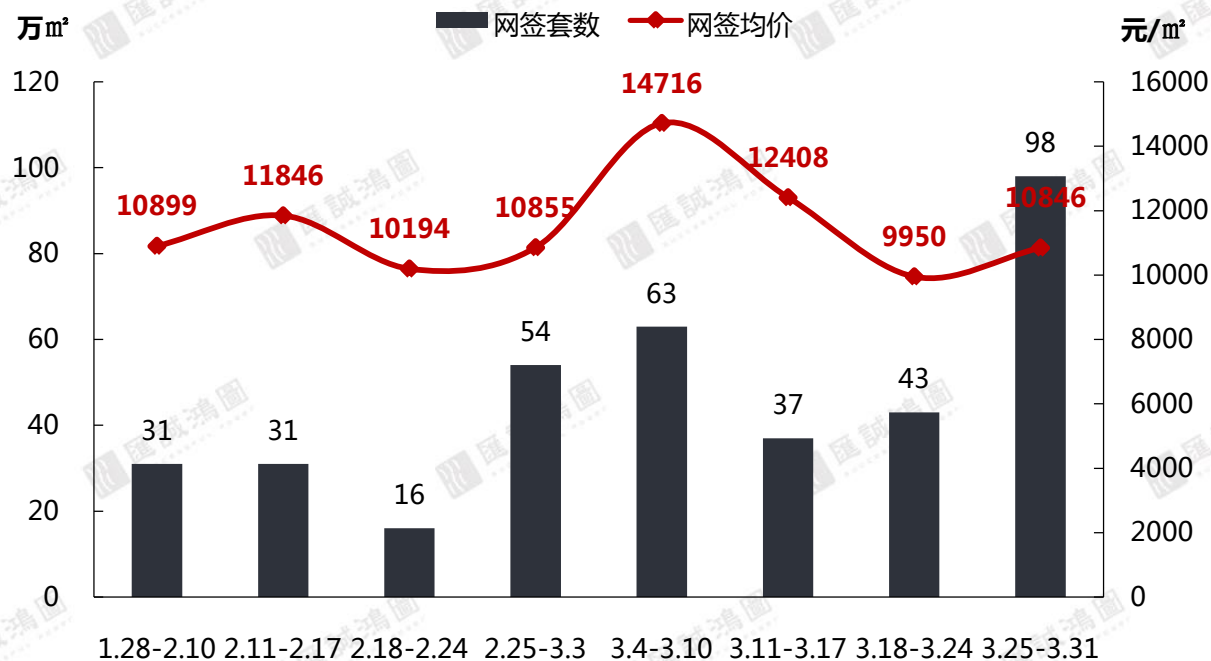
第13周佛山市写字楼供应情况

	供应项目个数 (个)	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)
第13周	0	0	0
环比	——	——	——

【写字楼成交市场】

全市成交量达近两个月高位，而产业型低价写字楼成交占比的减少，使得均价呈结构性上涨

2019年第13周佛山市写字楼近期成交走势



成交套数 (套) 成交面积 (万m²) 成交金额 (万元) 成交均价 (元/m²)

13周 98 1.37 14867.10 10846

环比 +128% +154% +176% +9%

第13周佛山市写字楼网签套数TOP10

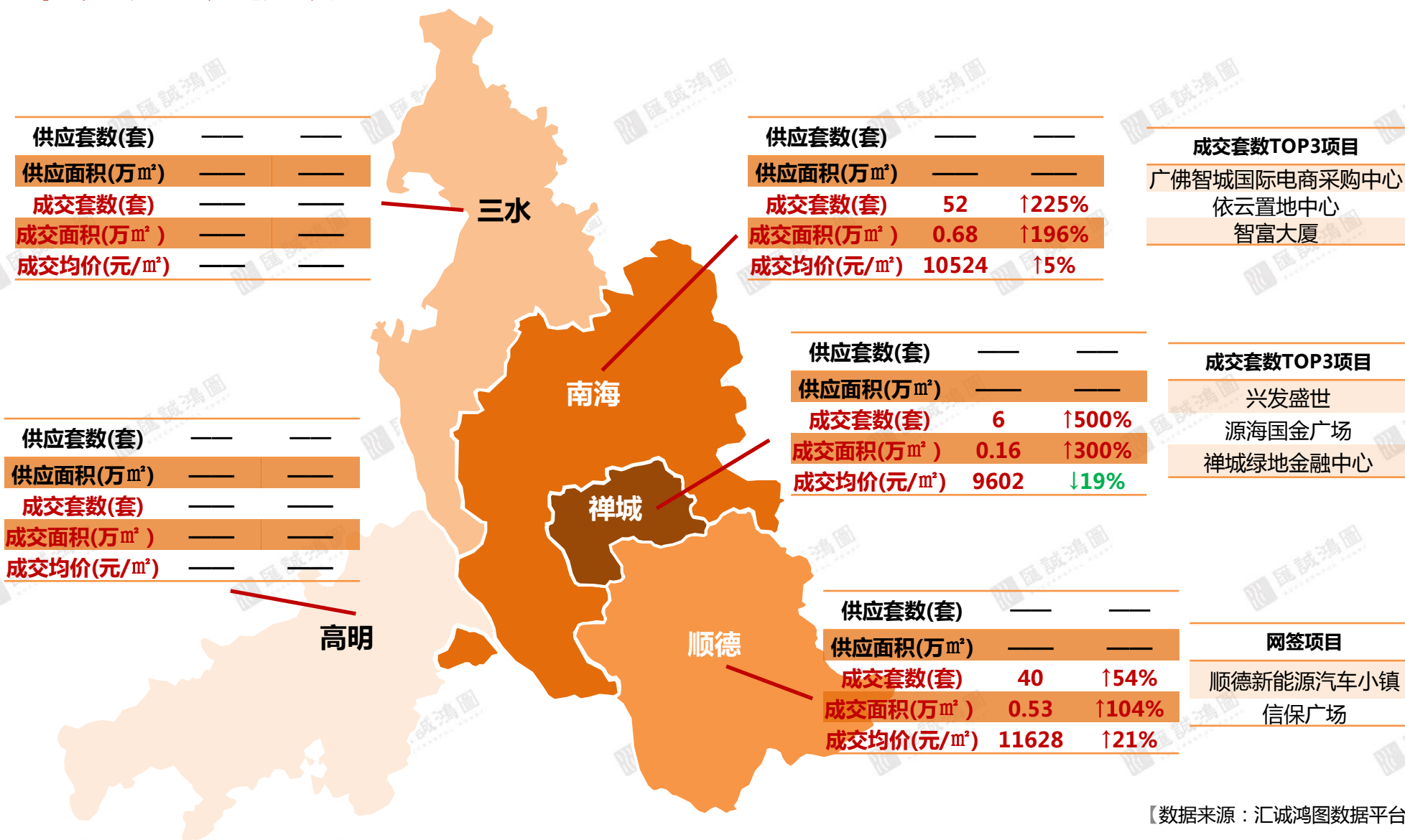
排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积	成交均价
1	顺德	顺德新能源汽车小镇	28	3509.99	10601
2	南海	广佛智城国际电商采购中心	24	1775.22	11266
3	顺德	信保广场	12	1827.76	13600
4	南海	依云置地中心	9	656.69	14272
5	南海	智富大厦	6	1900.59	8999
6	南海	华亚广场	4	474.09	14297
7	禅城	兴发盛世	3	383.08	11119
8	禅城	源海国金广场	2	1082.44	8800
9	南海	大正小成广场	2	779.21	7520
10	南海	国际创智园	2	592.74	8594

(注：统计数据不包含万科项目)

【写字楼区域市场】

SUCCESSFUL POWER

南海、顺德在单盘集中网签的助推下，整体成交量价均有显著上升；而禅城仍为零星成交量，表现量升价跌



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

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

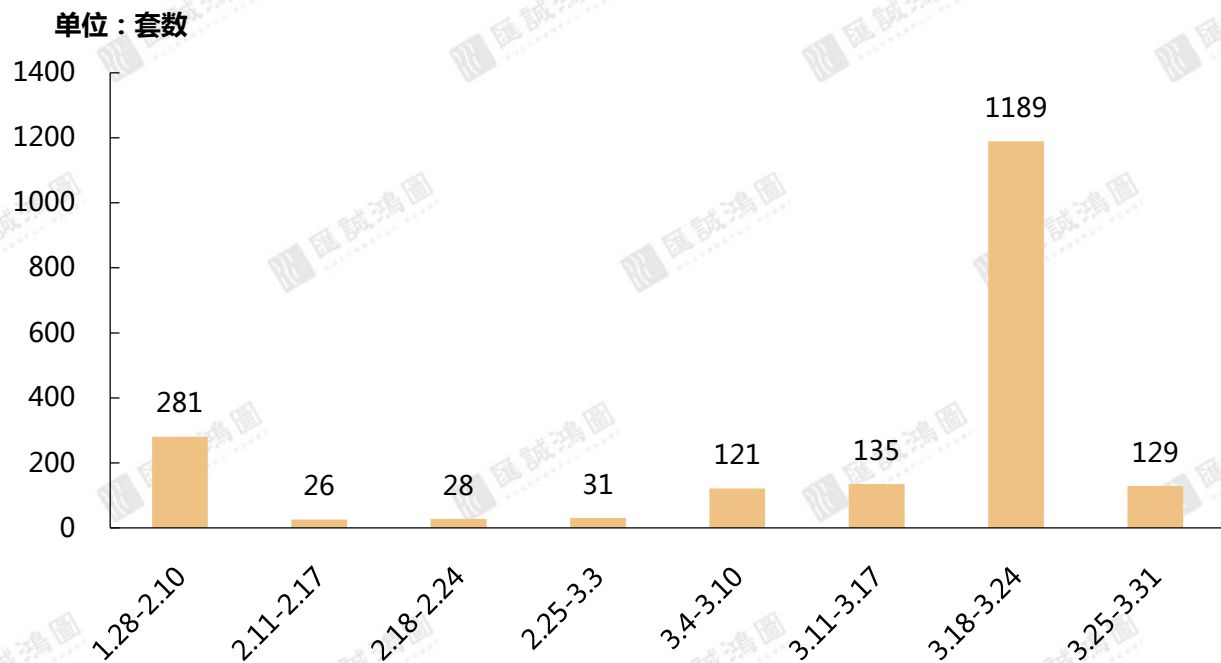
- 商铺供货量呈大幅减少态势；全市成交表现量升价跌
- 世博嘉园、钜隆风度花园助推禅城、顺德成交破百齐领跑

【商铺供应市场】

SUCCESSFUL POWER

缺乏大批量供应的支撑，全市商铺供货量显著减少，顺德四盘上榜

2019年第13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)
13周	14	129	2.06
环比	+133%	-89%	-68%

第13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	顺德	泰禾佛山院子	18	1077.33
2	三水	中南远洋漫悦湾	17	684.68
3	高明	国邦御林湖	15	1424.73
4	三水	旭辉江山	15	724.23
5	顺德	美的西江府	10	464.64
6	南海	碧桂园广佛上城	8	568.42
7	禅城	新鸿基珑景	8	425.15
8	南海	樵悦名居	8	410.56
9	顺德	碧桂园凤凰湾	7	497.51
10	顺德	保利碧桂园悦公馆	7	270.4

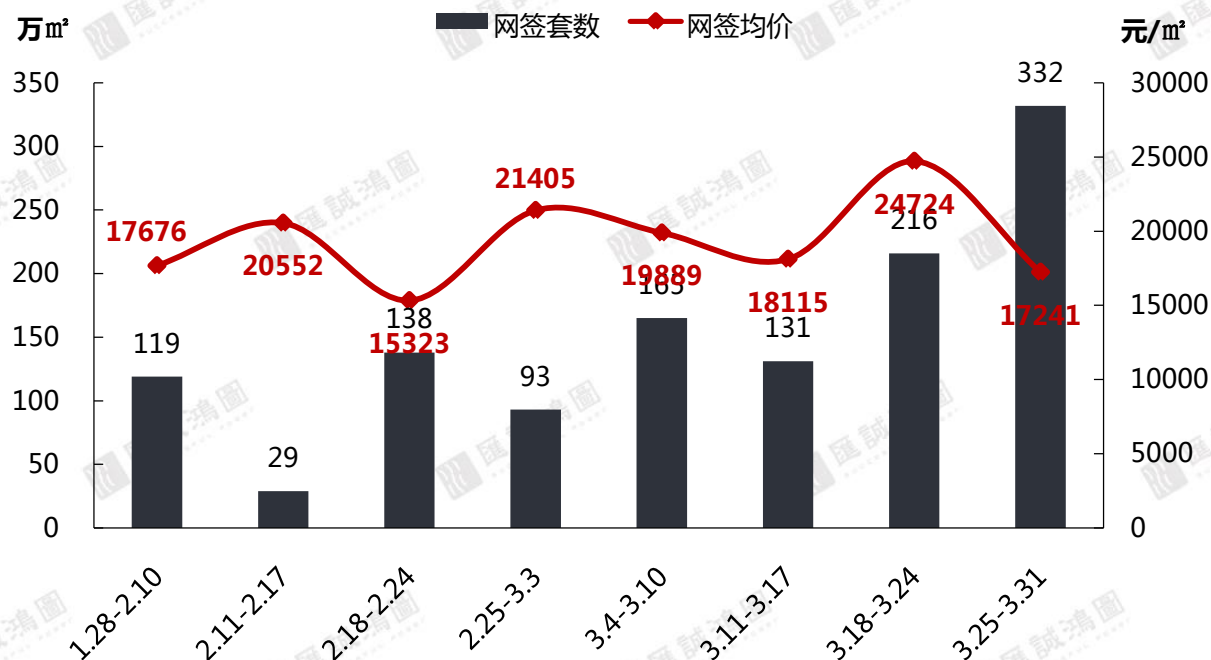
(注：统计数据不包含万科项目)

【商铺成交市场】

SUCCESSFUL POWER

全市成交表现量升价跌，世博嘉园网签破百稳固榜首

2019年第13周佛山市商铺近期网签走势



第13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	世博嘉园	107	1659.05	30485
2	顺德	钜隆风度花园	82	1766.35	17459
3	顺德	保利中环广场	10	1209.36	20655
4	南海	金名都	9	1707.57	19140
5	高明	汇兴苑	8	3180.89	5630
6	顺德	星际半岛花园	8	846.56	—
7	南海	长华国际商业中心	6	1063.44	39146
8	顺德	保利中央公园	5	381.57	18442
9	高明	明汇苑	5	319.49	6330
10	三水	恒福水岸南苑	5	173.51	12415

(注：统计数据不包含万科项目)

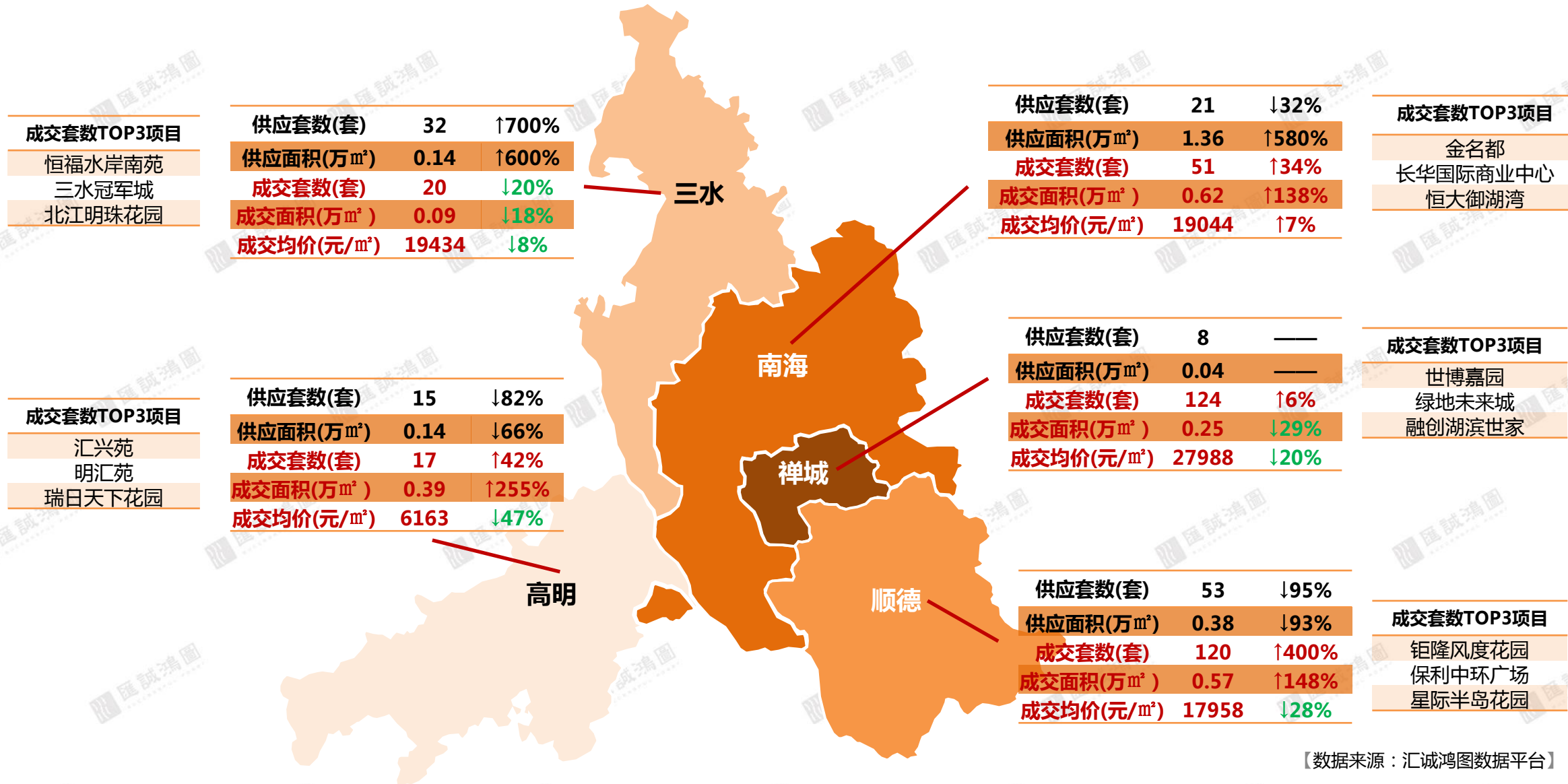
	签约套数 (套)	签约面积 (万m²)	签约面积 (万元)	签约均价 (元/m²)
13周	332	1.92	33048.18	17241
环比	+54%	+81%	+27%	-30%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【商铺区域市场】

SUCCESSFUL POWER

供应方面，五区均有商铺获新增，顺德、三水供货量领跑；成交方面，禅城、顺德成交相当齐领跑，南海成交呈量价齐升，三水、高明成交稍弱



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第13周市场总结

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

第13周，供应方面，碧桂园广佛上城、M-CITY将推出不同类型的公寓产品补充市场；

第13周，成交方面，公寓市场：禅、顺区域整体交投表现积极，随着碧桂园广佛上城开卖在即，桂城板块公寓热度有望提升；写字楼市场：受近期产业型写字楼低价成交的影响，全市均价波动较为明显，顺德新能源汽车小镇持续支撑大市；商铺市场：禅城、顺德为交投主力区域，城南、乐从均有单盘表现突出助力全市成交上行。

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