

第27周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—涛汇广场招商率超过八成 新睿广场自然加推表现较差

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、深圳出台租赁新政，促进住房租赁平稳健康发展；
- ▶ 涛汇广场招商率超过八成；广州时尚天河主题街区8号公路即将亮相

公寓市场

写字楼市场

商铺市场



广州新增租赁住房租期不得超20年，防范以租代售

7月1日，广州市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局联合印发《关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》（以下简称《通知》），《通知》对自持型租赁住房的不动产登记进行了规定，主要是两点，一是明确用途为“自持租赁住房”，二是“不得改变性质”，目的是促进此类住房用途明确，防范明租实售等情况的出现。

新增租赁住房不限定承租主体。租金价格由租赁双方参考《广州市房屋租金参考价》并结合市场水平协商确定。经政府部门按市场价格团租后用作公共租赁住房（人才公寓）的，按照公共租赁住房（人才公寓）相关规定执行。押金鼓励押一付一，最高不得超过月租金三倍，一次性收取租金的不宜超过一年，要求住房租赁合同期限不得超过二十年。

并且要求经营新增租赁住房的房地产开发企业、住房租赁企业、房地产经纪机构、村集体等应将其出租的房源信息如实录入广州市房屋租赁信息服务平台。在项目宣传推广时，不得诱导、强迫、引导承租人参与任何有金融风险的行为。

深圳租房新政：不在政府平台备案将追溯应缴税款

7月4日，深圳市住房和建设局出台《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）》，《意见》中提出了多项政策措施，以进一步规范租赁市场行为，促进深圳住房租赁市场平稳健康发展。

在增加租赁住房供应方面，《意见》提出力争到2022年新增建设筹集各类住房60万套，其中租赁住房不少于30万套。此外，提高新增建设用地中租赁住房用地供应比例；新增商品住房中，自持租赁住房供应比例原则上不低于30%；新增人才住房、安居型商品房、公共租赁住房中，租赁住房总体供应比例原则上不低于50%；产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，新增加部分主要用于建设租赁住房、公共租赁住房。

《意见》提出建立住房租赁行业主体备案制度和租赁合同登记备案制度；建立住房租赁指导价格发布制度，引导市场合理定价。

【佛山项目动态】

SUCCESSFUL POWER



▶ 涛汇广场招商率达82%，将打造顺德大良第三商圈

在粤港澳大湾区三年行动计划刚发布不久，佛山顺德便率先迎来商业新发展。2019年7月5日，位于佛山顺德大良的涛汇广场举办了《曜启凤城·荃新商圈》招商发布会。

据悉，涛汇广场为顺德大良凤城首个商业综合体，总建筑面积近9万方，集购物中心、公寓、酒店为一体。其中购物中心体量约3.2万平，以“吃喝玩乐学健购”的商业定位，也表达了涛汇广场带给周边未来活力生活的愿景。

从现场招商启动仪式了解到，涛汇广场引入Ele'精品超市、凤城酒楼、活力无限KTV、麦当劳、台湾懿品、圣尔曼健身房、游戏童年乐园、星际玩家、爱婴岛、厨嫂当家、瑞涛酒店等实力品牌，目前招商率已达82%，体验业态占比50-60%，预计将于今年下半年正式开业，目标打造顺德大良第三商圈，提升大良西城区整体商业氛围。

值得一提的是，涛汇广场还分别打造商务休闲街、风情女人街、亲子欢乐场、江湖美食街、运动娱乐场等场景式街区，并在屋顶设计浪漫玻璃屋与西式园景花园，为顾客提供互动体验的第三空间。

涛汇广场作为涛汇房产首个商业项目，由专业团队统筹运营，提供一站式招商运营服务，综合品牌资源为商家保驾护航。此次发布会，聚集了众多优质的商户品牌，标志着涛汇广场曜启凤城的良好开端，为以后大良的荃新商圈带来精彩。



【粤港澳大湾区项目动态】

SUCCESSFUL POWER



广州时尚天河又一主题街区——8号公路即将亮相

据了解，继4月份宣布打造3000m²时尚北极小镇冰雪主题乐园后，时尚天河又一个主题街区——8号公路即将于8月亮相。

8号公路主题街区的设计，是以世界著名景点美国66号公路为原型，将霓虹灯闪烁的汽车旅馆，狂野不羁的西部小镇等美国公路文化带到广州。主题街区内的店铺设计，融入了美式双层复式建筑、工业风元素，实现店景一体，让顾客购物同时体验美式风情和文化。此外，整体主题街区还应时制宜，植入科技元素打造“黑科技”购物专区，“引进AR、VR设备、智慧客流系统等赋能实体商业，”时尚天河方面表示。

而据时尚集团总裁田鸿女士介绍，8号公路主要由时尚天河西三、西五两条街改造而成，改造前，这两条街处于满铺状态，年客流已逾千万；此次主动改造，希望为时尚天河注入更多新鲜元素。此外，改造后的8号公路主题街区仅规划了69间店铺，为的是，让品牌商铺展示面有效延伸，“8号公路摒弃了传统直线街区的设计形态，采用曲型动线，让消费者在30米内无视觉障碍看到品牌橱窗。”

据了解，主题街区改造计划一经提出，时尚天河已与辣么窜串串火锅、FAB自由买手联盟、谭木匠、卡漫星、亚信芒椰奶花、POOLGUY、唯合服饰、LC猪扒包、瑞幸咖啡、霓裳茶舞、多喝汤等品牌达成合作意向。



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

- 物联创智谷推新补充市场；全市网签量回落逾六成；
- 禅南顺主力项目交投放缓，新睿广场加推去化表现较差

写字楼市场

商铺市场

【上周公寓开盘情况统计】

SUCCESSFUL POWER

在缺乏渠道带客和户型较为一般的情况下，新睿广场自然加推仅去化5%

2019年第27周公寓开盘情况统计

区域	板块	推售日期	项目名称	推售楼栋	推售户型	折后均价 (元/m ²)	推售套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	折扣
顺德	佛山新城	2019-7-6	新睿广场	西塔, 32层和39层	53-118m ²	14000	200	10	5% (自然加推)	无折扣

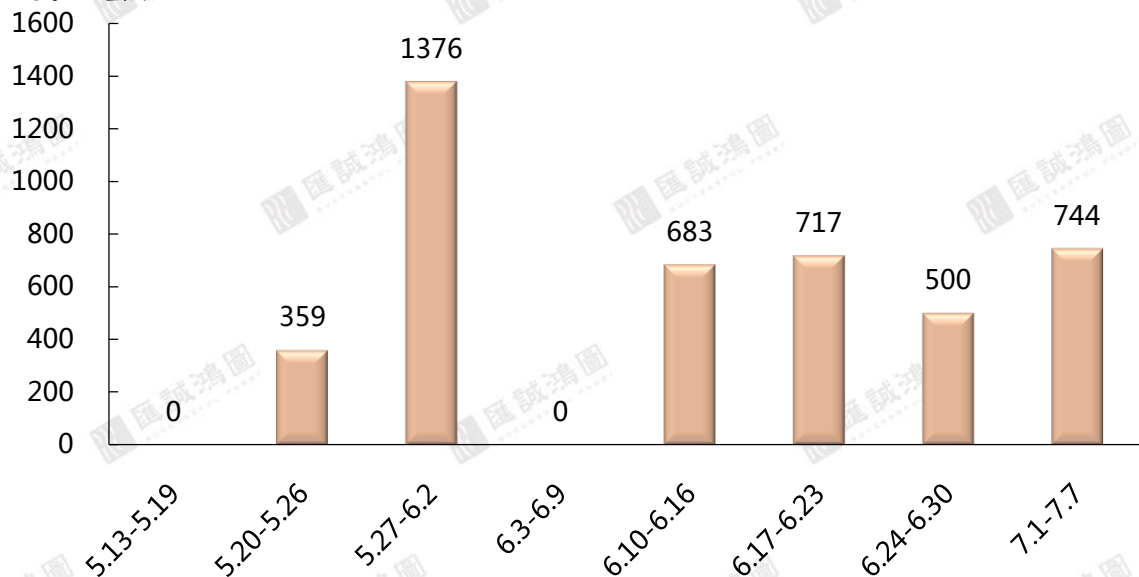
【公寓供应市场】

SUCCESSFUL POWER

公寓市场持续迎来新货补充，物联创智谷时隔近两年再度推新，面积涵盖30-76m²

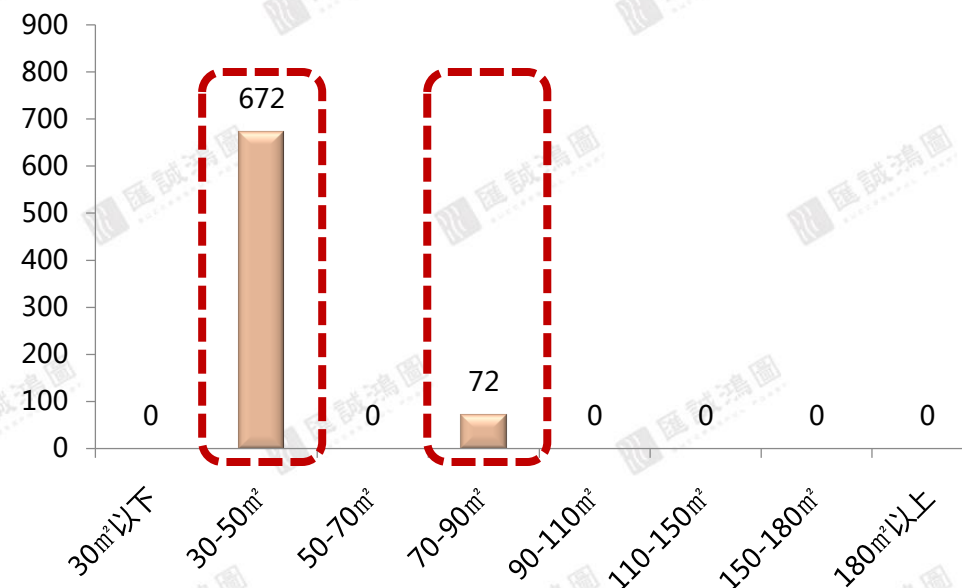
2019年第27周佛山市公寓近期供应走势

单位：套数



2019年第27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27周	1	744	3.12
------	---	-----	------

环比

0%

+48%

+50%

第27周佛山市公寓供应情况

区域	板块	项目名称	楼栋/ 产品类型	供应 套数	供应 面积 (m ²)
顺德	乐从	物联创智谷	5座/LOFT	744	31172.92

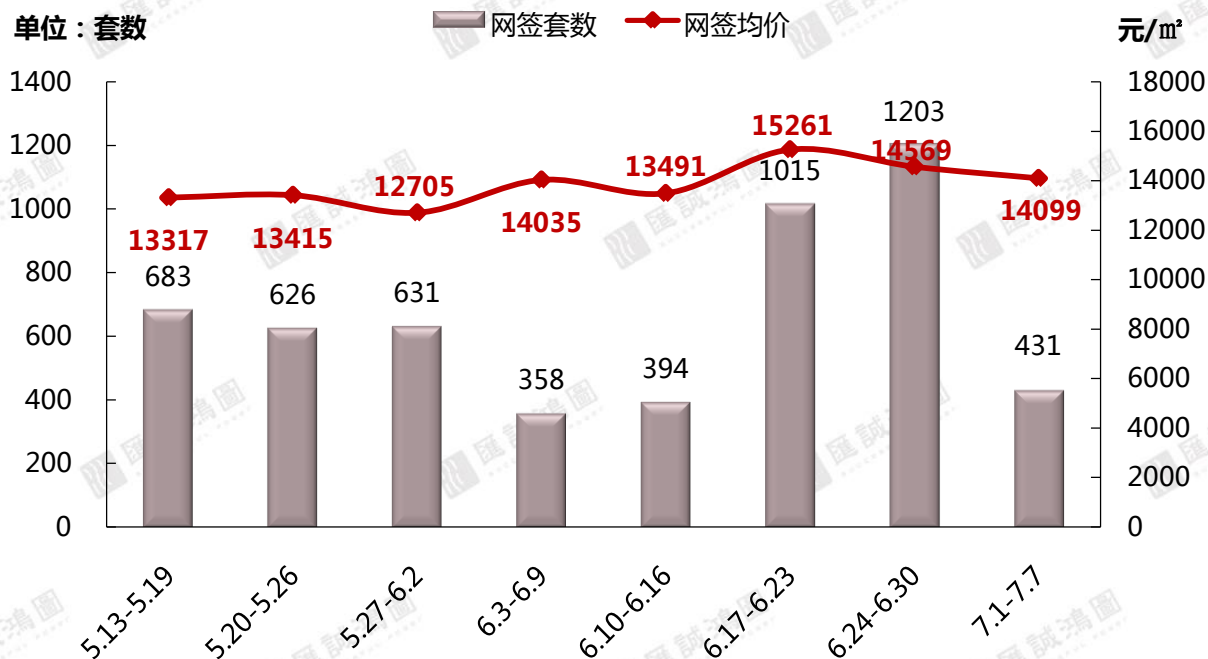
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓成交市场】

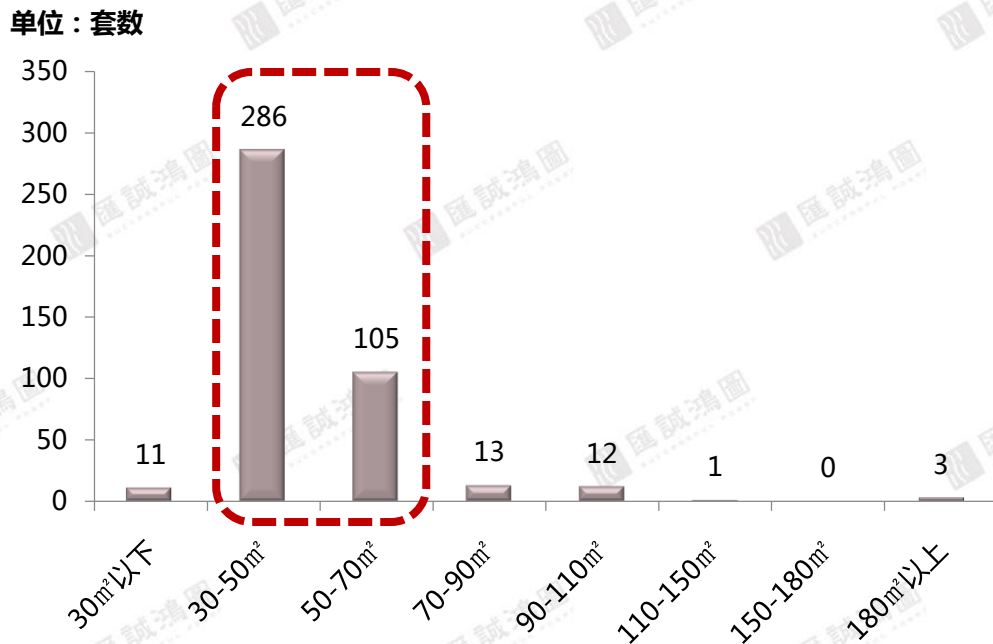
SUCCESSFUL POWER

7月首周公寓网签量腰斩，环比减少逾六成，网签面积段仍集中在30-70m²，占比九成

2019年第27周佛山市公寓近期网签走势



2019年第27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)
27周	431	2.05	28922.48	14099
环比	-64%	-60%	-61%	-3%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓排行榜&板块对比】

禅、顺合计占九席，走量项目网签有所放缓，桂城、大良板块保持强势

SUCCESSFUL POWER

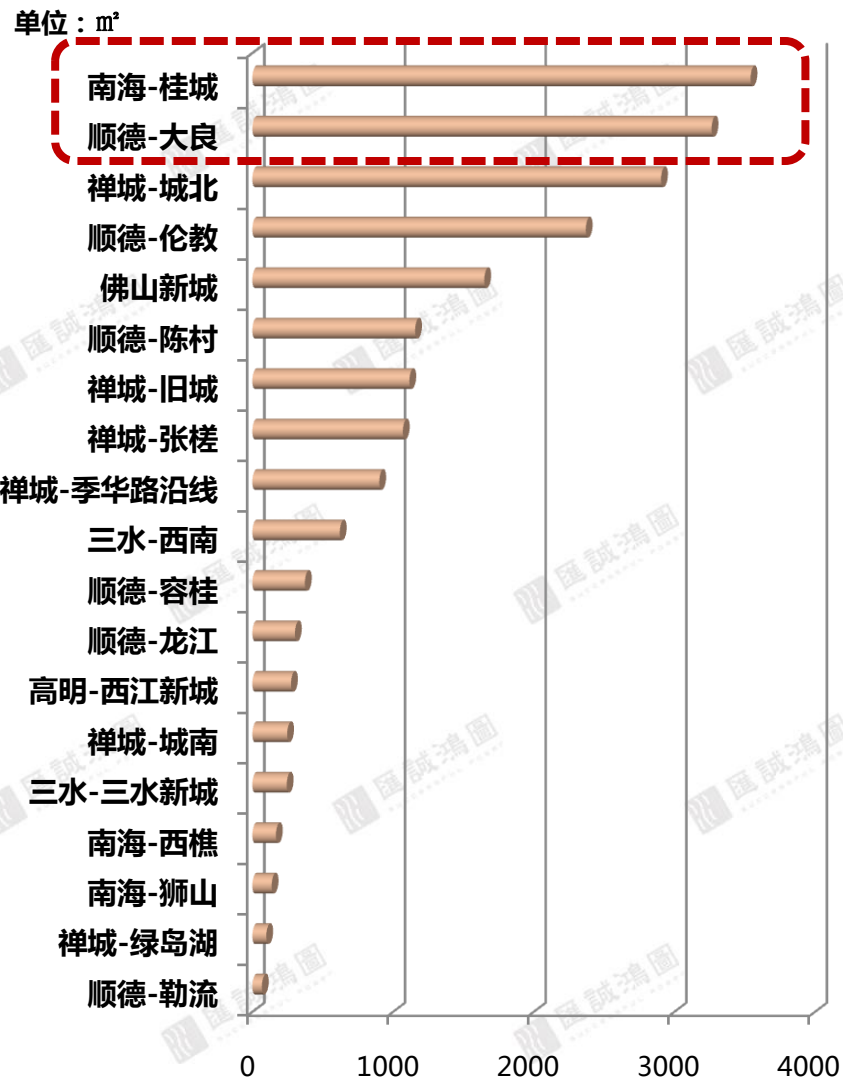


第27周佛山市公寓网签套数TOP10

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	53	2563.55	2896.33	11298
2	顺德-大良	力合阳光城云谷	36	1518.78	1981.95	13050
3	顺德-陈村	藏珑华府	21	908.52	1177.35	12959
4	禅城-季华路沿线	绿地璀璨天城	20	902.19	1683.90	18665
5	佛山新城	中国德国港	18	1116.6	1675.17	15002
6	三水-西南	碧桂园奥斯汀	16	621.56	637.41	10255
7	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	14	674.22	996.25	14776
8	禅城-旧城	时代云图	14	653.01	986.07	15100
9	顺德-大良	龙光玖龙郡	14	588.07	774.46	13170
10	顺德-伦教	顺德汽车产业园	9	799.06	703.17	8800

(注：统计数据不包含万科项目)

第27周佛山市各板块公寓网签面积情况

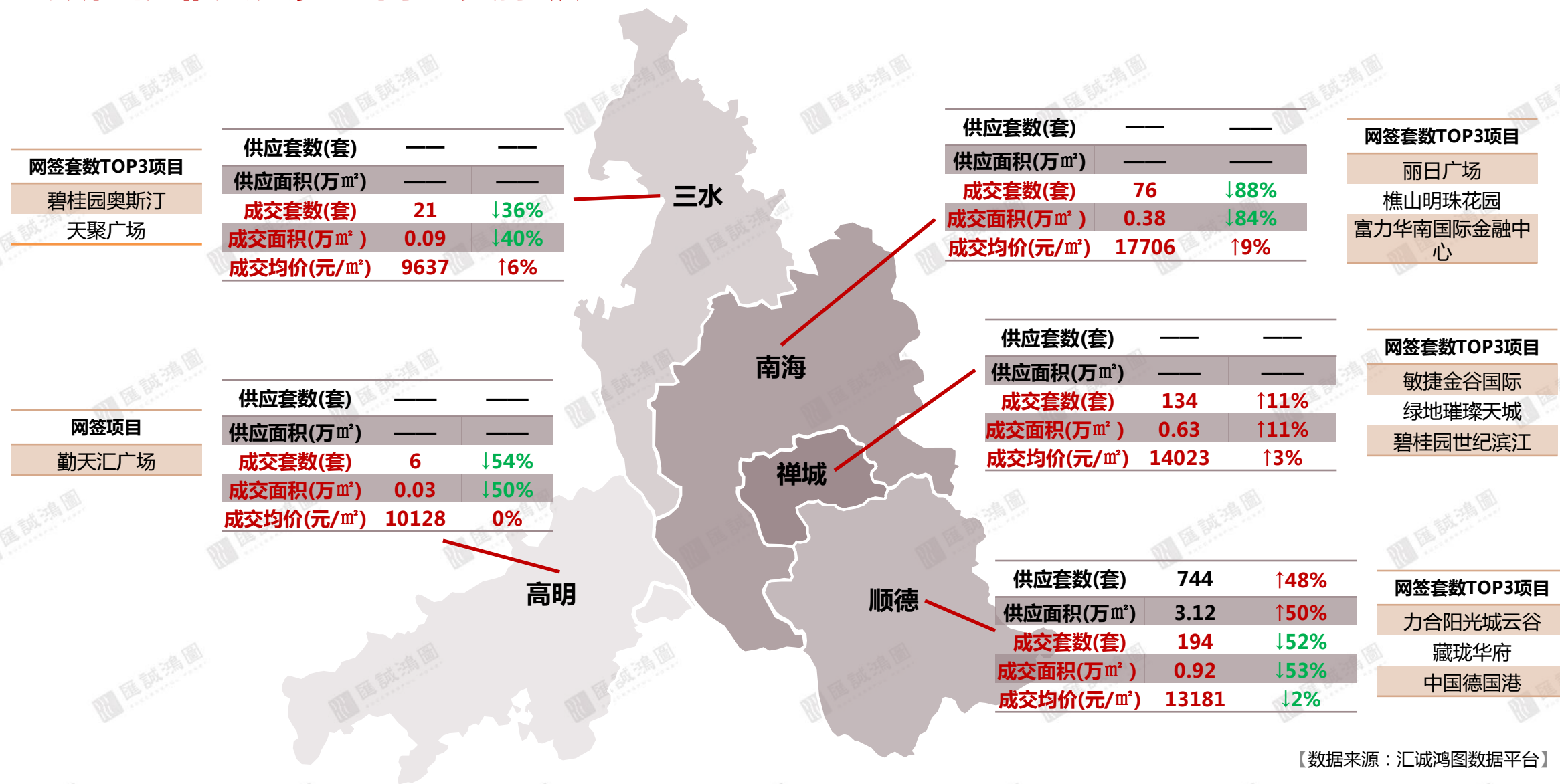


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

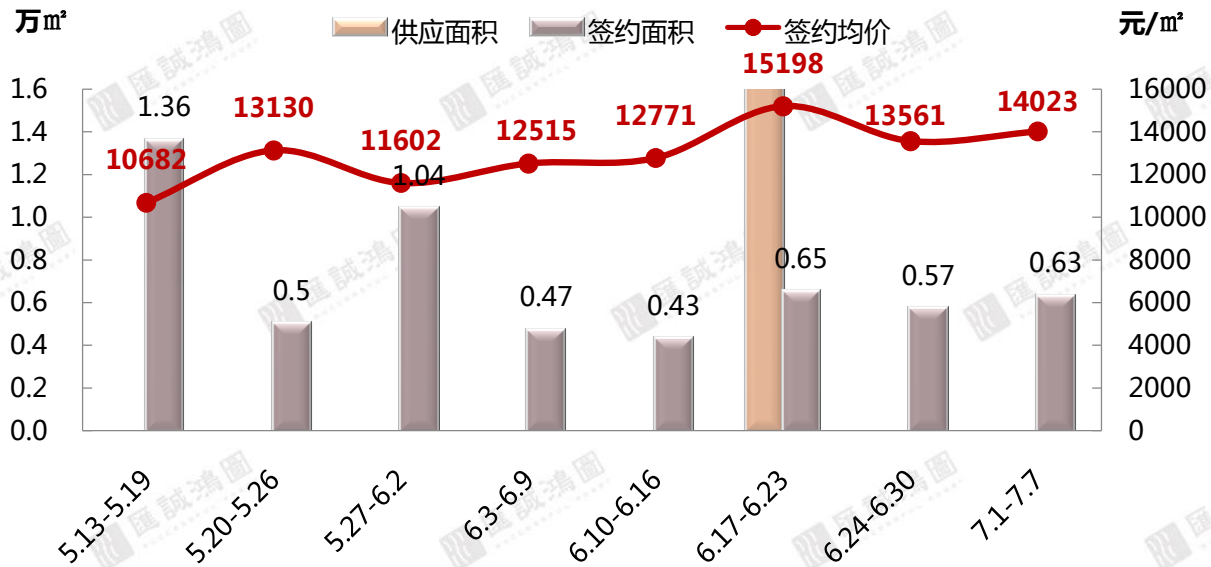
区域成交方面，除禅城网签表现量价齐升外，其他四区网签量均下滑超过30%，顺德依靠大良多盘网签支撑领跑五区



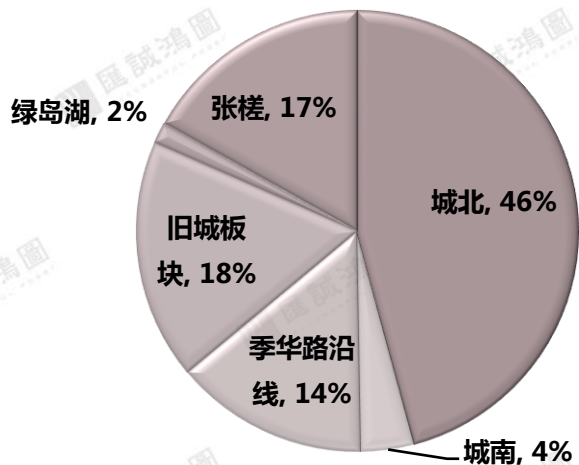
【区域成交市场-禅城区】

敏捷金谷国际助力城北板块占比近五成，绿地璀璨天城高价走量表现不俗，全区网签呈量价小升

2019年第27周禅城区近期公寓网签走势



2019年第27周禅城区各板块成交面积占比



第27周禅城区网签套数TOP10

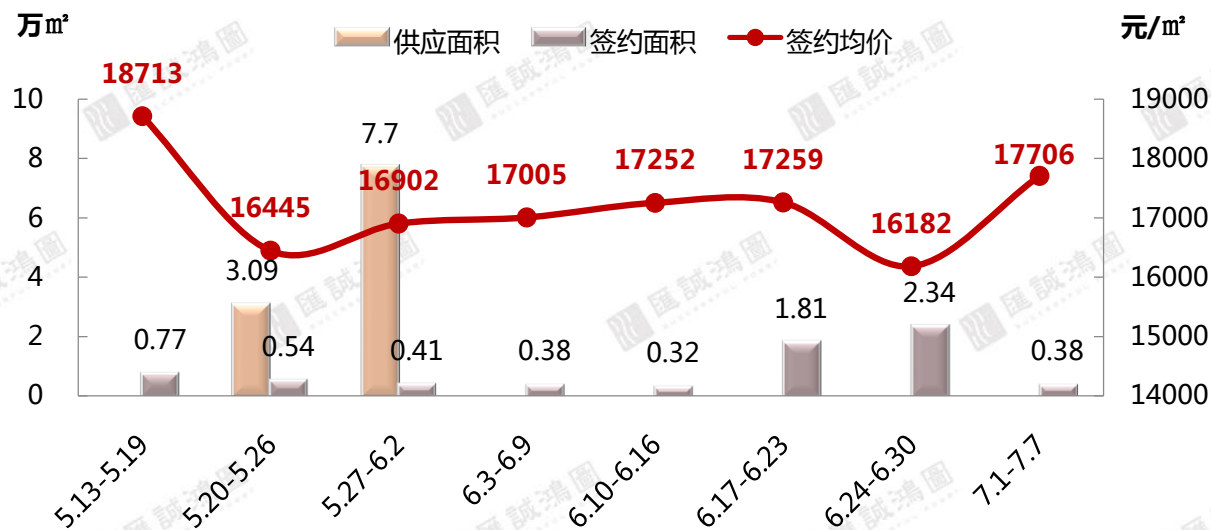
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (m²)	签约均价 (元/m²)
1	城北	敏捷金谷国际	53	2563.55	11298
2	季华路沿线	绿地璀璨天城	20	902.19	18665
3	张槎	碧桂园世纪滨江	14	674.22	14776
4	旧城板块	时代云图	14	653.01	15100
5	旧城板块	兆阳O立方	9	463.23	18824
6	张槎	童梦天下	9	395.72	14066
7	城北	旭辉公元	6	310.04	10626
8	城南	盈天广场	6	247.37	14967
9	绿岛湖	绿岛湖壹号	2	99	16418

(注：统计数据不包含万科项目)

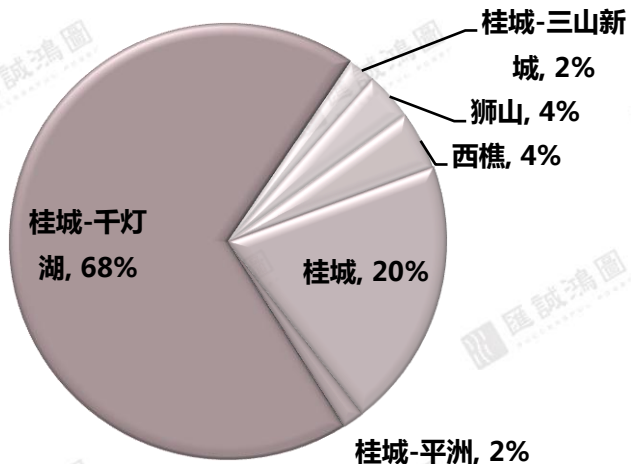
【区域成交市场-南海区】

干灯湖板块受单盘放量支撑占比近七成，其他项目网签量多为个位数，全区网签表现量跌价升

2019年第27周南海区近期公寓网签走势



2019年第27周南海区各板块成交占比



第27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	丽日广场	9	416.4	10309
2	西樵	樵山明珠花园	4	167.27	11977
3	桂城-干灯湖	富力华南国际金融中心	3	458.29	19389
4	狮山	长华国际商业中心	2	137.17	14879
5	桂城-干灯湖	保利天际	1	116.54	22237
6	桂城-三山新城	第壹时区	1	77.61	14556
7	桂城	海伦堡爱Park	1	59.78	17364

(注：统计数据不包含万科项目)

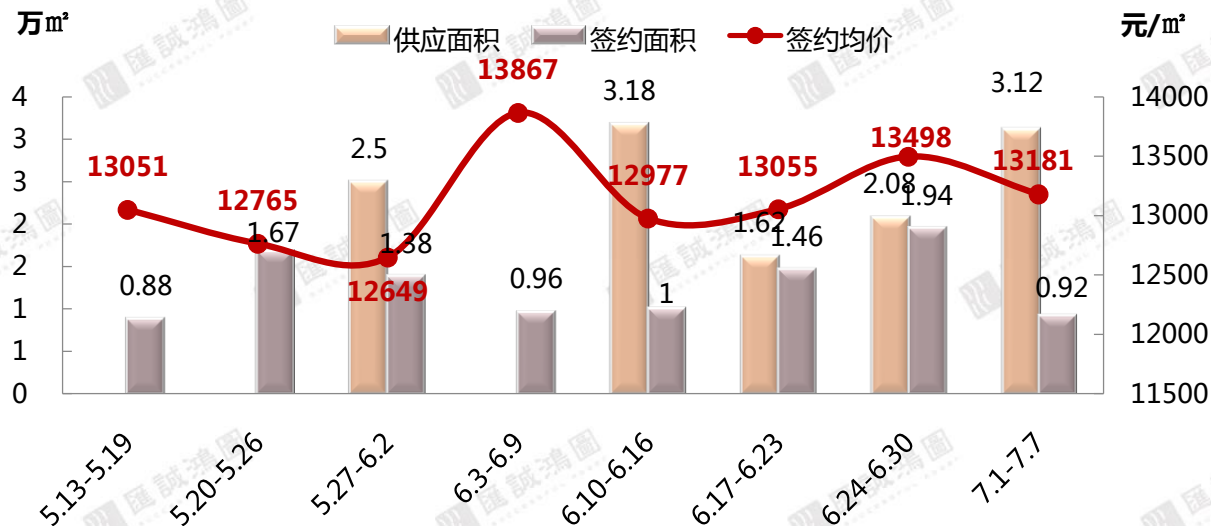
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-顺德区】

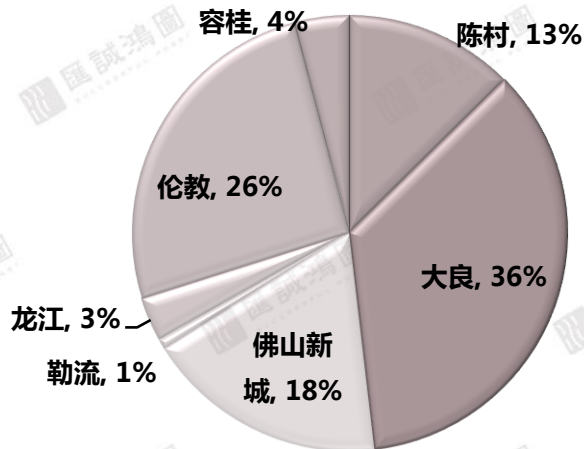
SUCCESSFUL POWER

顺德市场延续供货热度，物联创智谷再度获批新增，区域网签量价齐跌，大良项目占据榜单半数席位

2019年第27周顺德区近期公寓网签走势



2019年第27周顺德区各板块成交占比



第27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 (m²)	签约均价 (元/m²)
1	大良	力合阳光城云谷	36	1518.78	13050
2	陈村	藏珑华府	21	908.52	12959
3	佛山新城	中国德国港	18	1116.6	15002
4	大良	龙光玖龙郡	14	588.07	13170
5	伦教	顺德汽车产业园	9	799.06	8800
6	容桂	碧桂园凤凰湾	8	297.69	10266
7	大良	涛汇广场	8	272.93	17938
8	龙江	中汇嘉园	4	262.1143	6002
9	大良	海珀名轩	4	188.2	14330
10	大良	华侨城蓝岸公寓	3	218.91	18872

(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

- 办公供应市场连续五周断供
- 禅南顺三区交投持续低迷，全市网签滑落至近期低位

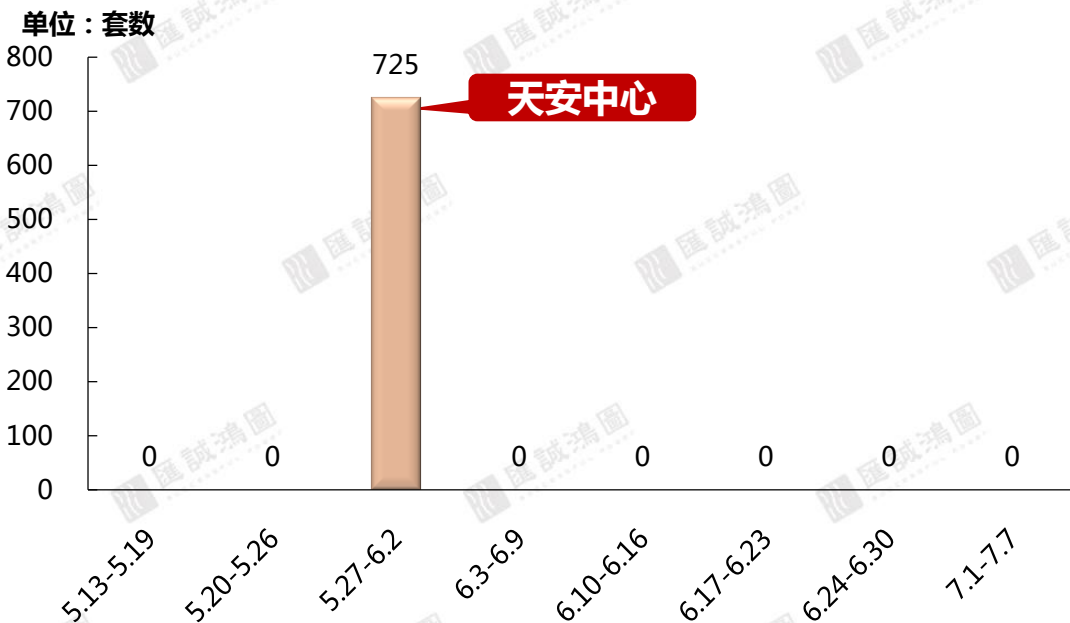
商铺市场

【写字楼供应市场】

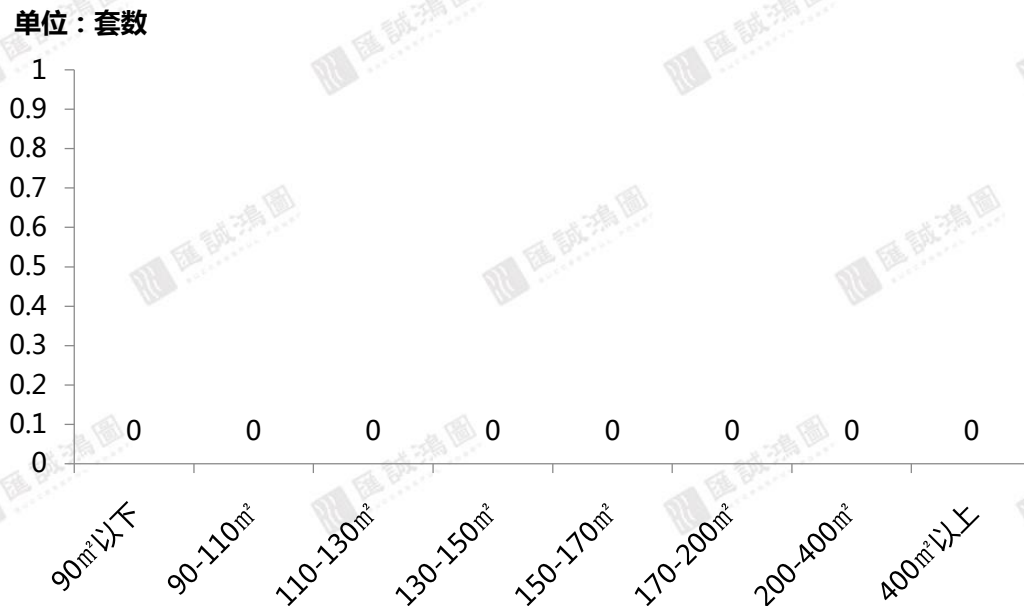
SUCCESSFUL POWER

办公市场供货活跃度持续较低，天安中心备案价约13000元/m²

2019年第27周佛山市写字楼近期供应走势



2019年第27周佛山市写字楼供应面积段分布



第27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27周	—	—	—
环比	—	—	—

第27周佛山市写字楼项目供应情况

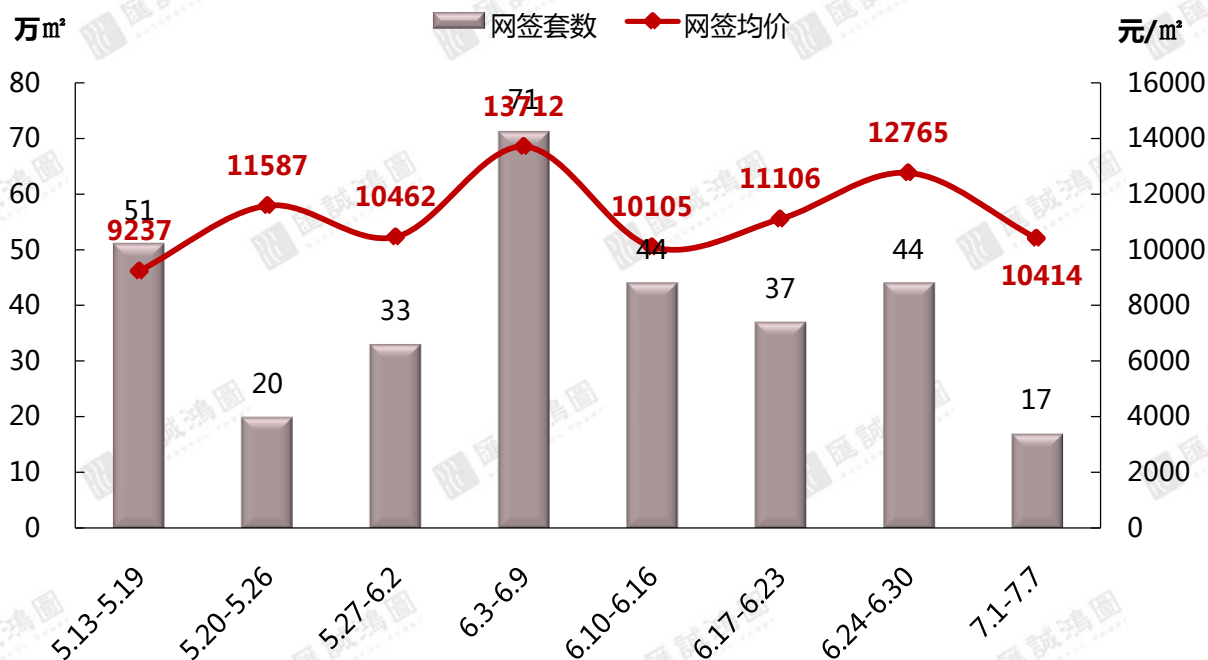
区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积 (m ²)
—	—	—	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼成交市场】

全市网签量下滑至近两月低位，高骏科技创新中心网签大面积低价单位，致使全市均价下跌近20%

2019年第27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/㎡)
27周	17	0.29	2999.78	10414
环比	-61%	-62%	-69%	-18%

第27周佛山市写字楼网签套数TOP10

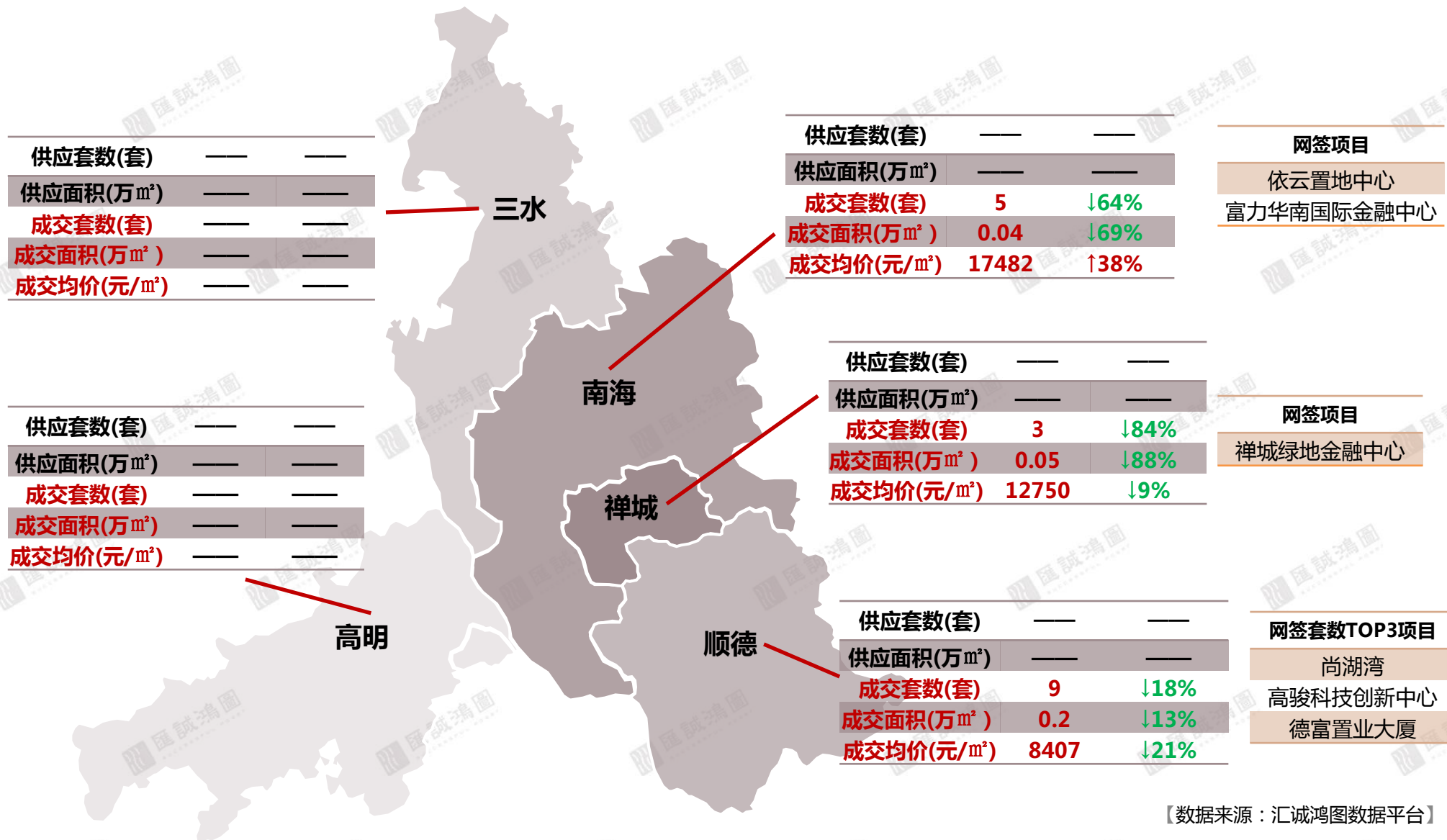
排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	禅城-季华路沿线	禅城绿地金融中心	3	452.93	12750
2	顺德-伦教	尚湖湾	3	200.98	9630
3	南海-桂城	依云置地中心	3	190.65	14690
4	顺德-容桂	高骏科技创新中心	2	1311.45	7280
5	南海-桂城	富力华南国际金融中心	2	229.71	19799
6	顺德-乐从	德富置业大厦	2	178.71	12073
7	顺德-陈村	金铝花园	1	227.44	9553
8	顺德-大良	顺德新能源汽车小镇	1	88.58	11979

(注：统计数据不包含万科项目)

【写字楼区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域成交方面，禅、南、顺三区持续低迷表现，合计网签量持续两周不超20套，禅桂优质商办写字楼项目撑场



【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

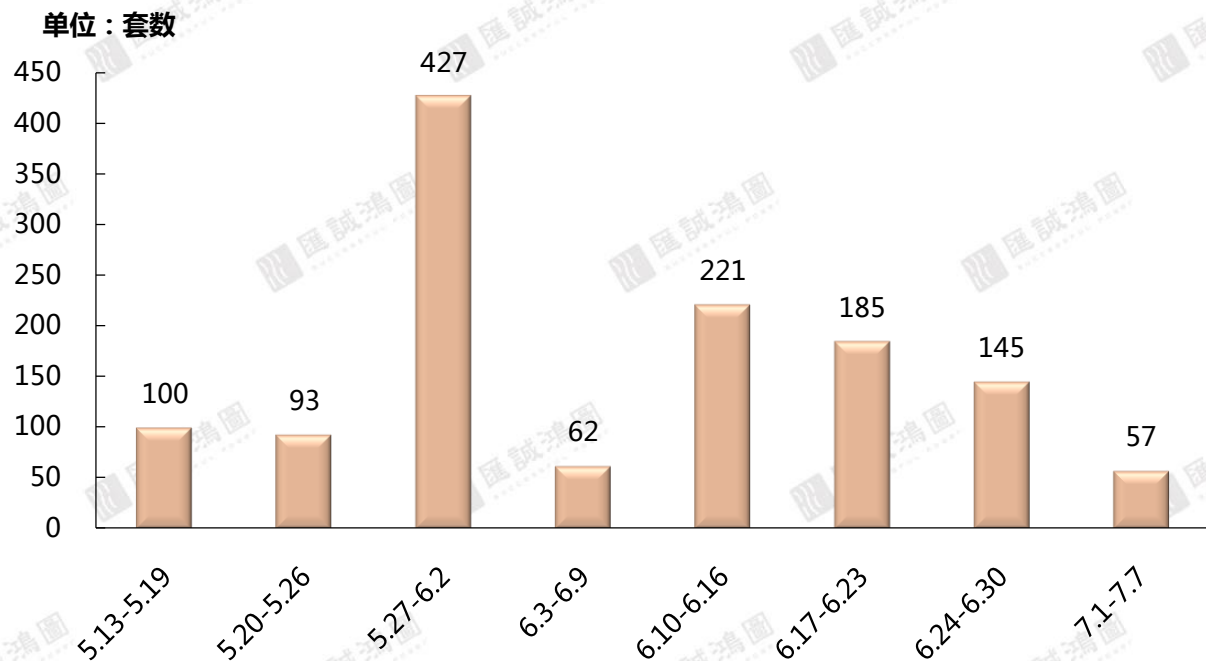
- 商铺供应创近两月新低；全市网签表现量价齐跌
- 禅南顺仍为交投主战场，顺德汽车产业园助力顺德网签领跑

【商铺供应市场】

SUCCESSFUL POWER

商铺供货量遭遇四连跌，融创浅水湾新增35套住宅底商居首

2019年第27周佛山市商铺近期供应走势



第27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	三水-三水新城	融创浅水湾	35	1650.27
2	南海-罗村	龙光君悦龙庭	11	2594.6
3	顺德-乐从	物联创智谷	8	4166.28
4	顺德-大良	Poly The Face	3	3148.53

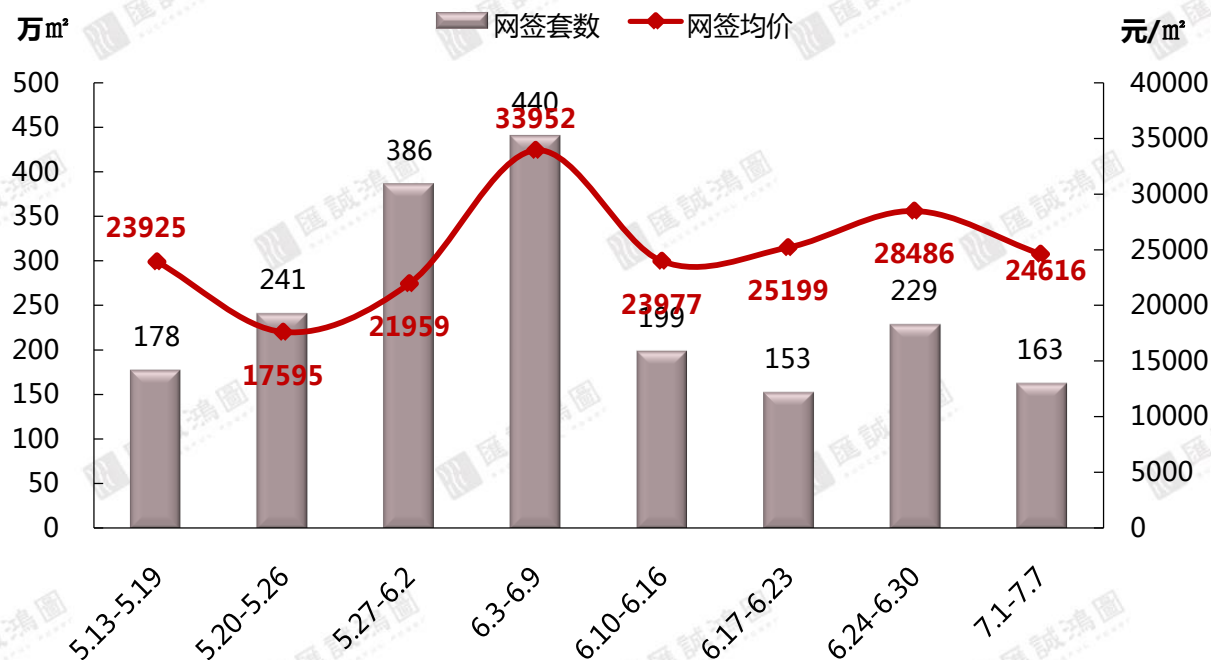
(注：统计数据不包含万科项目)

	供应项目个数 (个)	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)
27周	4	57	1.16
环比	-50%	-61%	+66%

【商铺成交市场】

受高价项目成交占比减少的影响，全市网签表现量价齐跌，禅城、三水均有三盘上榜，顺德汽车产业园持续登顶

2019年第27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)
27周	163	0.97	23819.97	24616
环比	-29%	-35%	-44%	-14%

第27周佛山市商铺网签套数TOP10

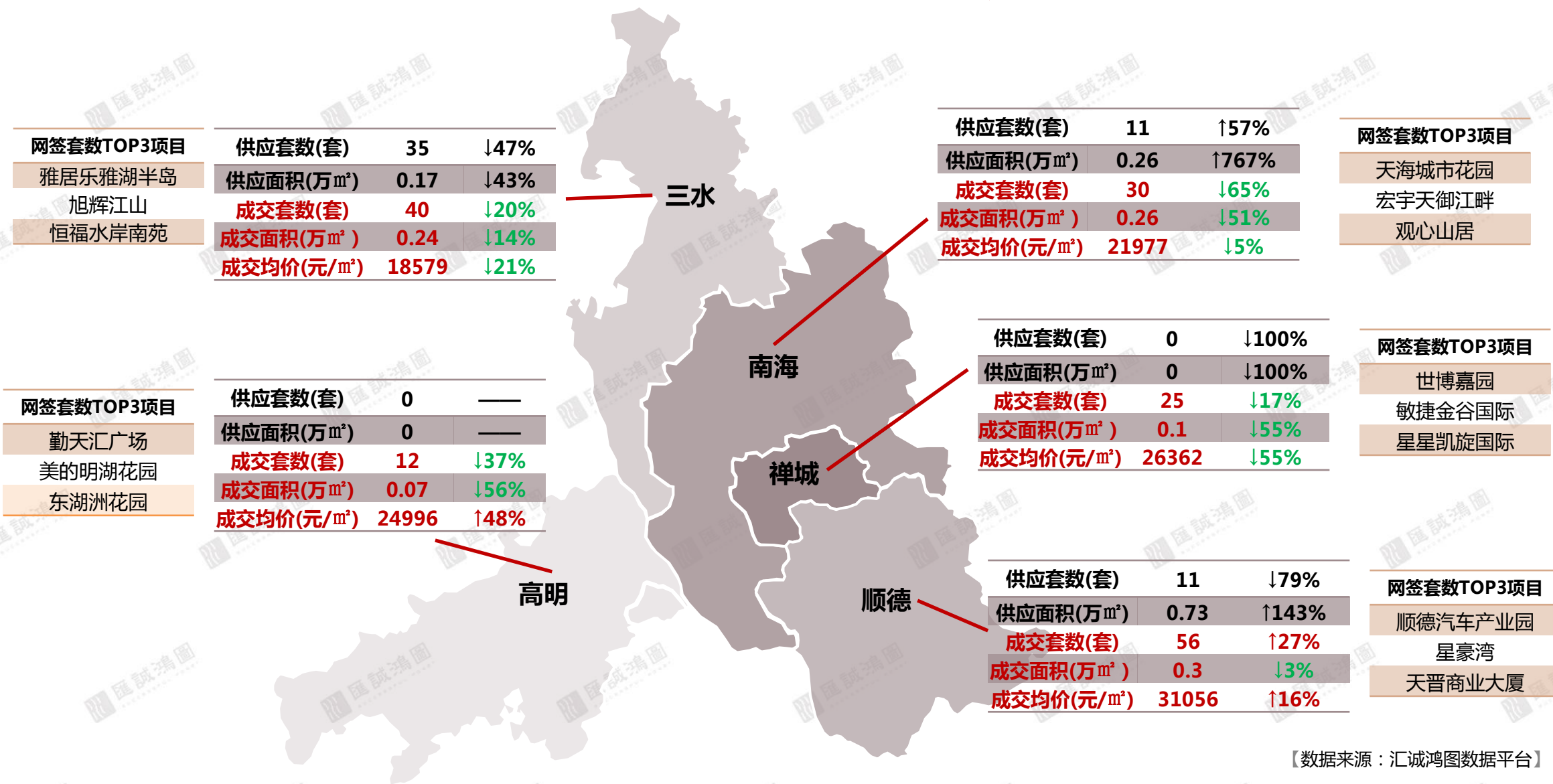
排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	顺德-伦教	顺德汽车产业园	37	864.09	33527
2	三水-三水新城	雅居乐雅湖半岛	18	1334.37	14799
3	禅城-城南	世博嘉园	9	199.25	19155
4	高明-西江新城	勤天汇广场	8	285.7	29351
5	南海-大沥	天海城市花园	7	701.82	19569
6	三水-三水新城	旭辉江山	5	253.6	23798
7	禅城-城北	敏捷金谷国际	5	232.39	19002
8	三水-芦苞	恒福水岸南苑	5	203.97	30000
9	顺德-均安	星豪湾	4	295.03	24693
10	禅城-季华路沿线	星星凯旋国际	4	242.65	27221

(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，三水受融创浅水湾支撑供应领跑；区域成交方面，除顺德区外，其它四区网签量呈同步下滑状态，禅南顺三区合计占比近七成



结语

第27周市场总结

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

第27周，供应方面，物联创智谷时隔两年再推新，三水单盘供货支撑商铺市场；

第27周，成交方面，公寓市场：本周位于佛山新城的新睿广场迎来自然加推，但整体去化率仅为个位数，近期市场交投较疲软；写字楼市场：市场活跃度持续低下，禅南顺三区交投呈现低迷态势，城央优质写字楼去化亦较一般；商铺市场：市场供货遇冷，伦教在顺德汽车产业园的支撑下，持续成为近期成交主战场。

特别声明：本报告仅供参考

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

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