第43周佛山市商业周报

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—中铝时光谷首开去化近五成 商业整体交投逐步回升

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

•惠州灿邦新天地正式开业，实现98%招商率以及客流突破32万

湾区项目动态

SUCCESSFUL POWER

➢惠州灿邦新天地正式开业，98%招商率以及客流突破32万

10月26日上午9点30分，惠州灿邦新天地开业盛典在灿邦新天地东广场举行。灿邦集团董事局主席陈江洪、大亚湾区政府部门领导、灿邦集团高层、华南商业地产行业精英、国内外众多知名品牌商家代表、社会各界媒体代表及广大市民群众空前齐聚灿邦新天地，中购联铱星云商也应邀出席活动，共同见证了这一璀璨盛事。

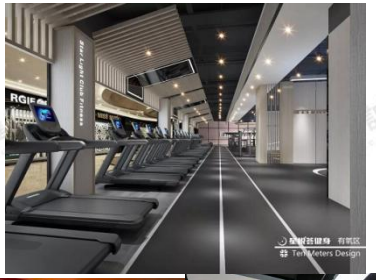
项目介绍

灿邦新天地占地为10万㎡，总建筑面积为43万㎡，商业规模达15㎡（一期面积12万平方，二期面积3万平方）远超未来区域内任何一家商业项目，这里也是大亚湾最大的城市综合体项目。本项目以海洋文化为主题，打造海洋主题商业、城市精品住宅、商务写字楼和精品酒店四类优质物业。购物中心为地上3层，地下2层，停车位：1200个。

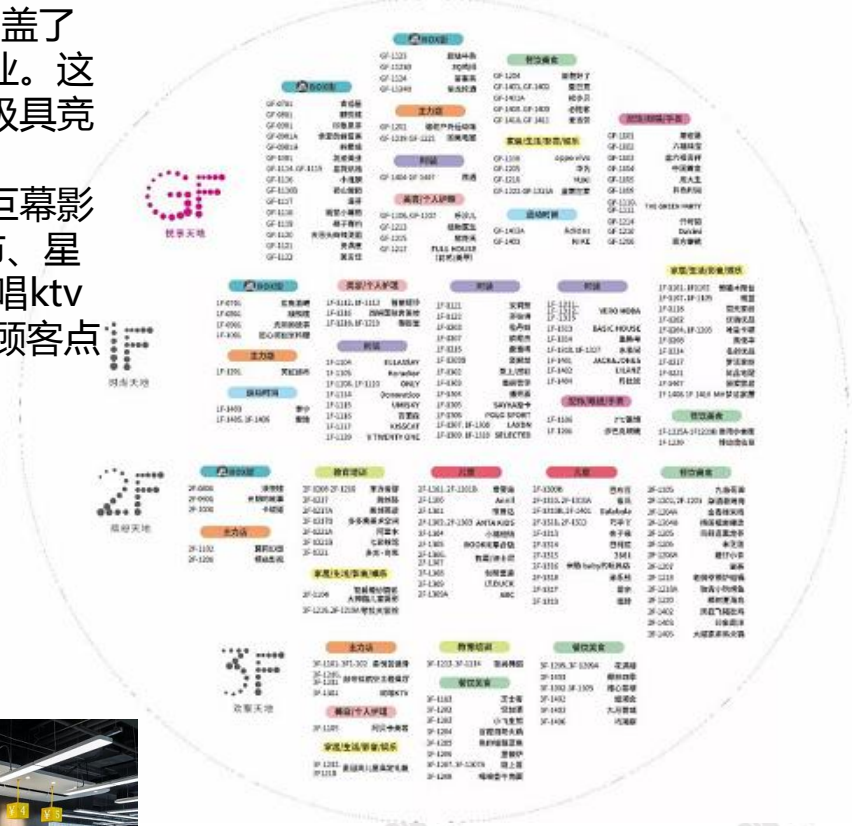
灿邦新天地通过Lifestyle的趣味混搭，将300+国内外知名品牌进行有机组合，涵盖了时尚零售、特色餐饮、休闲娱乐等多元业。这样的业态布局在整个惠州乃至华南区都极具竞争力，为惠湾消费升级注入了新活力。

主力店方面，引入大亚湾首家横店豪华巨幕影院-横店影视、惠湾首家sp@ce天虹超市、星悦荟健身、MollyFantasy莫莉幻想、欢唱ktv等10大主力店，打造品质生活空间，为顾客点亮品质生活;

品牌进驻



楼层业态



目录 Contents

02

公寓市场

供应套数

环比+191%

42周
294

43周
856

网签套数

环比+97%

43周
289

43周
570

备案均价

环比+0%

42周
13507

43周
13478

公寓开盘情况

SUCCESSFUL POWER

位于大沥的中铝时光谷周末加推1座产品，整体去化接近五成

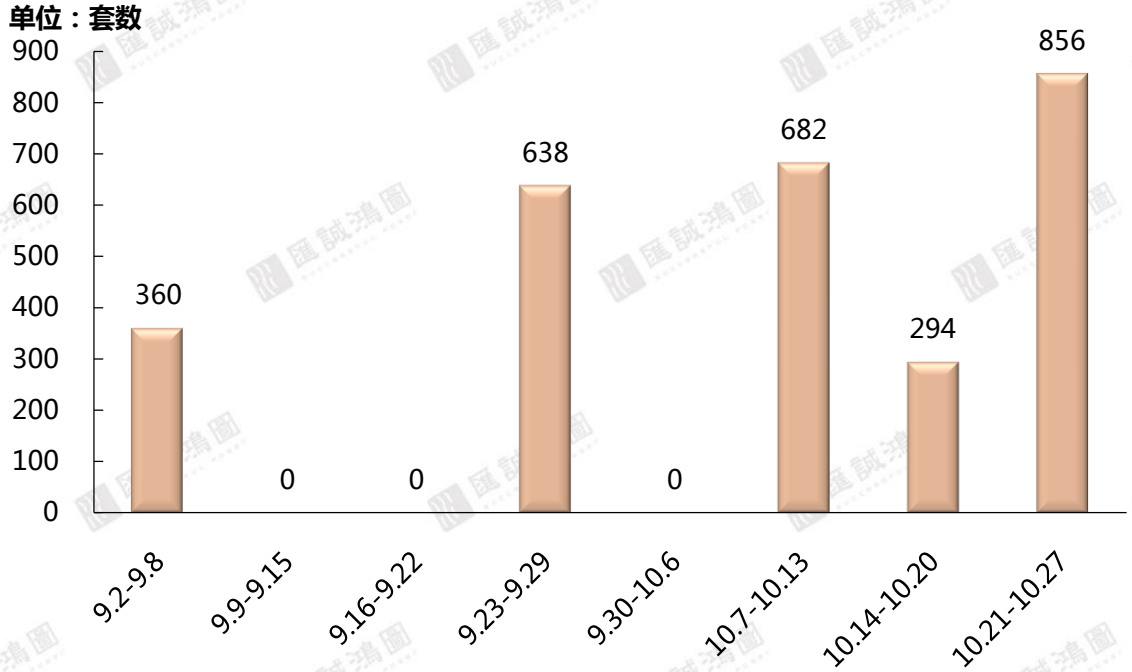
2019年第43周公寓&商办开盘情况统计

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/㎡）	推售套数（套）	成交套数（套）	去化率	折扣
南海	大沥	2019-10-26	中铝时光谷	1座	30-73㎡	12500	377	174	46%	——

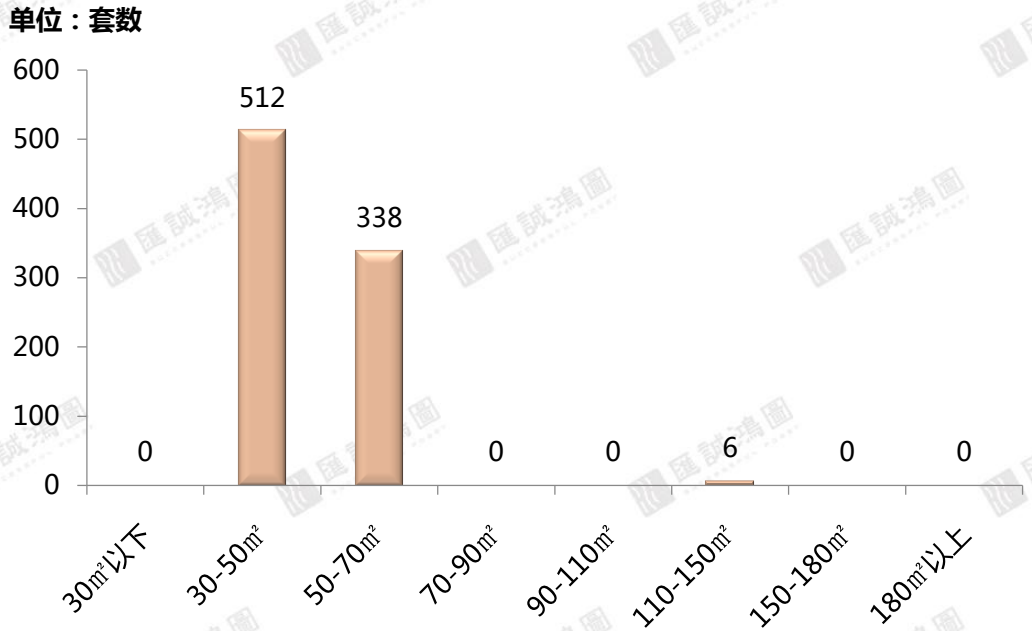
公寓供应情况

禅南顺均有一盘补充市场，时代天韵首获复式商办预售，主打33㎡产品；龙光玖龙郡去化表现不俗，再度推出418套LOFT产品

2019年第43周佛山市公寓&商办近期供应走势



2019年第43周佛山市公寓&商办供应面积段分布



	供应项目个数	供应套数	供应面积（万㎡）
第43周	3	856	4.05
环比	+200%	+191%	+174%

第43周佛山市公寓&商办供应情况

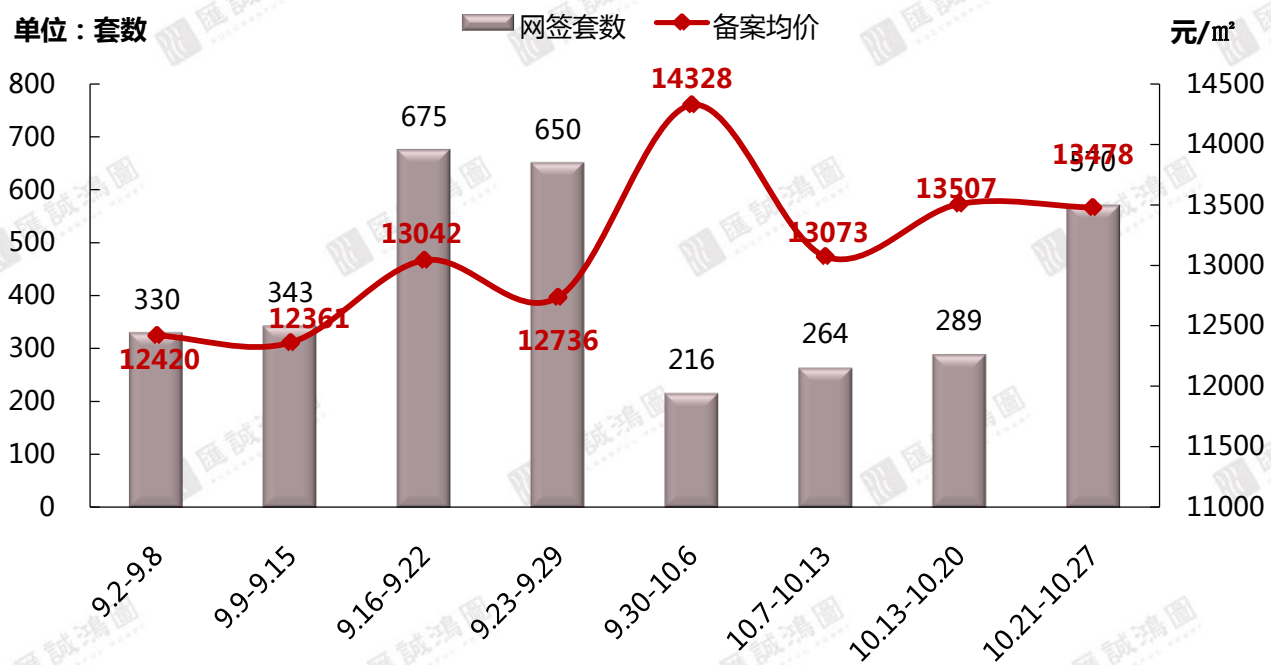
区域	板块	项目名称	产品类型	供应套数	供应面积
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	LOFT	150	8465.5
南海	大沥	时代天韵	LOFT	288	11560.88
顺德	大良	龙光玖龙郡	LOFT	418	20441.16

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

公寓网签情况

近期开盘项目集中签约，本周公寓网签得以大幅增加，均价保持相对稳定；禅顺两区走量项目保持稳定去化，高明、三水共三盘入榜，君御海城上周首推公寓本周强势上榜

2019年第43周佛山市公寓&商办近期网签走势



	签约套数（套）	签约面积（万㎡）	签约金额（万元）	备案均价（元/㎡）
43周	570	2.95	39726.19	13478
环比	+97%	+103%	+102%	0%

第43周佛山市公寓&商办网签套数TOP10

排名	区域-板块	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	高明-西江新城	君御海城	82	4080.2	9492
2	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	81	5219.79	14923
3	禅城-旧城	越秀岭南隽庭	74	2691.44	13983
4	禅城-城南	盈天广场	35	1503.55	14104
5	顺德-大良	龙光玖龙郡	32	1326.35	13219
6	顺德-大良	力合阳光城云谷	26	831.1	13648
7	佛山新城	新鸿基泷景	20	819.97	16580
8	三水-西南	碧桂园奥斯汀	16	660.41	12195
9	顺德-乐从	创智谷	16	642.93	12294
10	三水-三水新城	天聚广场	15	740.05	8975

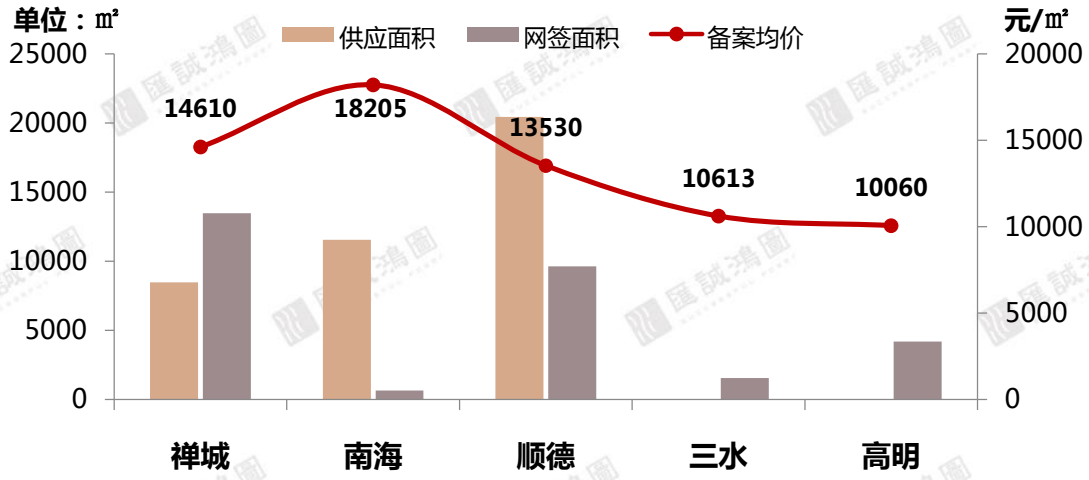
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

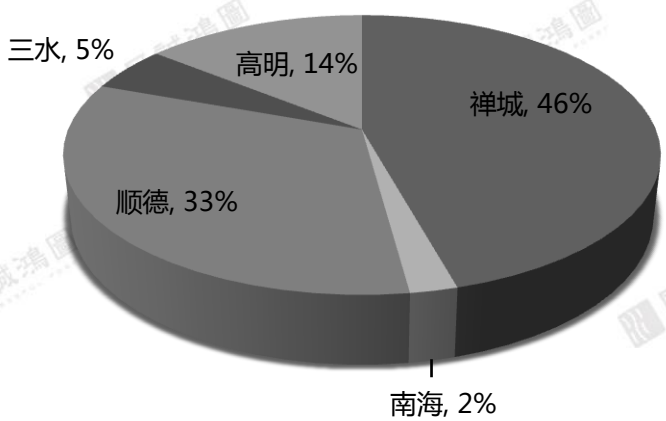
区域&板块公寓情况

区域方面，禅城独挑大梁，顺德紧随其后；板块方面，大良、张槎热销项目持续助力板块领跑

第43周佛山五区公寓&商办供求价情况



第43周佛山五区公寓&商办网签面积占比



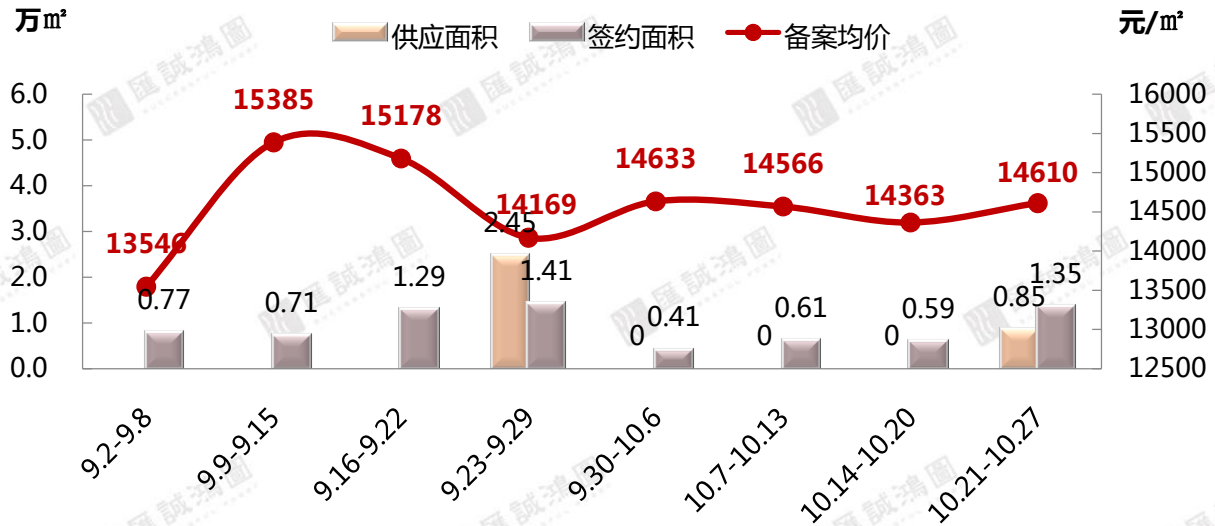
第43周佛山市各板块公寓&商办网签面积情况

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

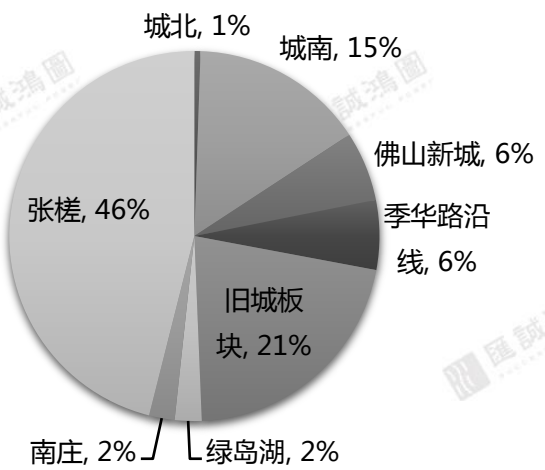
区域网签市场-禅城

禅城本周供求迎来回暖，整体网签呈量价齐升；越秀岭南隽庭近期加推新品攀升至榜单次席，碧桂园世纪滨江稳居榜首助张槎长期处领先位置

2019年第43周禅城区近期公寓&商办网签走势



2019年第43周禅城区各板块成交面积占比



第43周禅城区公寓&商办网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	张槎	碧桂园世纪滨江	81	5219.79	14923
2	旧城板块	越秀岭南隽庭	74	2691.44	13983
3	城南	盈天广场	35	1503.55	14104
4	佛山新城	新鸿基泷景	20	819.97	16580
5	季华路沿线	绿地璀璨天城	15	534.2	14655
6	张槎	绿地未来城	14	744.68	9540
7	城南	新福港鼎峰	8	477.1	19547
8	季华路沿线	鸿翔芮丽国际	6	283.97	16230
9	绿岛湖	绿岛湖壹号	5	315.43	17100
10	张槎	童梦天下	4	178.6	17332

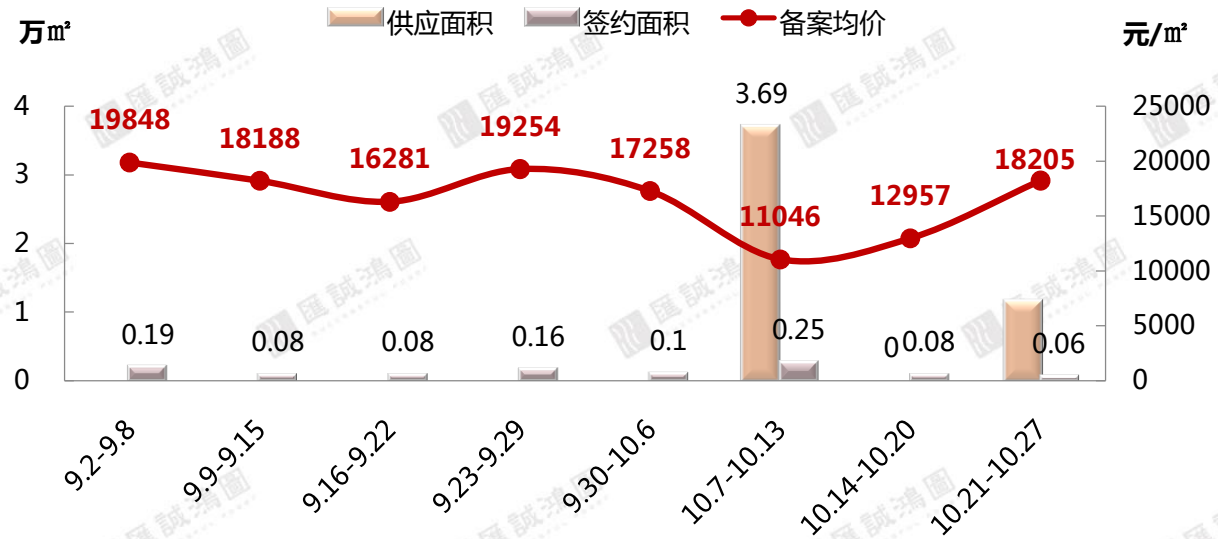
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

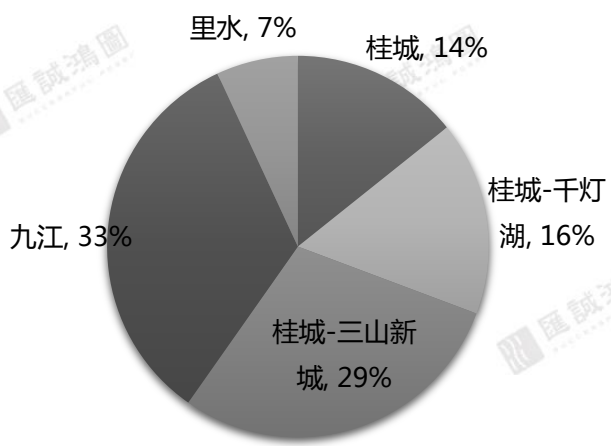
区域网签市场-南海

本周南海公寓获新品补充，交投仍难摆脱低位，榜单项目均为零星网签，中铝时光谷开盘去化较好，后续有望提振市场低迷态势

2019年第43周南海区近期公寓&商办网签走势



2019年第43周南海区各板块成交占比



第43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	大沥	广佛智城国际电商采购中心	3	91.71	23772
2	桂城-千灯湖	德高信中央大道	2	158.89	20998
3	桂城-三山新城	碧桂园广佛上城	2	76.83	19766
4	桂城-三山新城	第壹时区	1	77.61	14533
5	桂城	万科尚都荟	1	60.82	17500
6	桂城-三山新城	海伦堡爱Park	1	59.78	17475
7	桂城	丽日广场	1	44.93	12439
8	罗村	时代倾城	1	44.57	8342
9	桂城-千灯湖	万科金色领域	1	27.73	18061

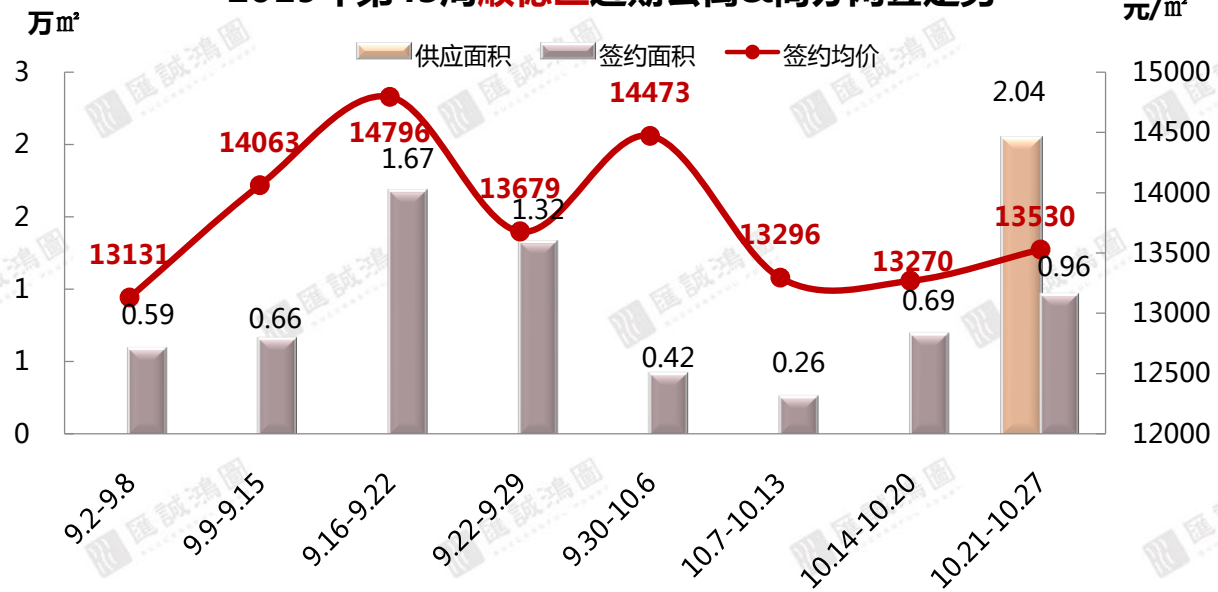
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

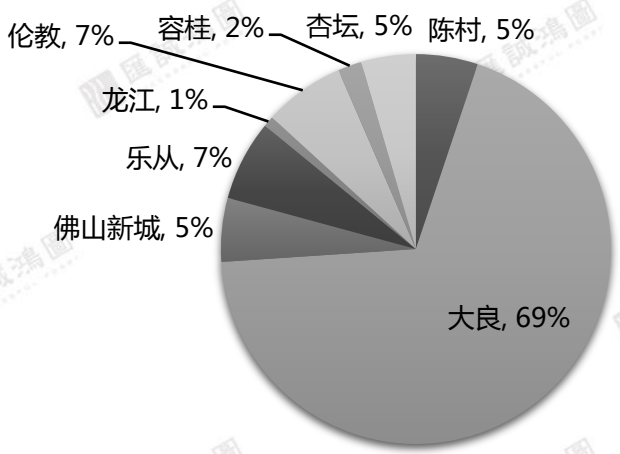
区域网签市场-顺德

顺德时隔近两个月再迎新货，本周表现呈供求价齐升，大良依靠两走量项目持续支撑，板块网签领跑位置难撼动

2019年第43周顺德区近期公寓&商办网签走势



2019年第43周顺德区各板块成交占比



第43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（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	大良	龙光玖龙郡	32	1326.35	13219
2	大良	力合阳光城云谷	26	831.1	13648
3	乐从	创智谷	16	642.93	12294
4	大良	华侨城蓝岸公寓	12	705.99	18964
5	陈村	金锢花园	10	494.99	12987
6	杏坛	顺德智富园	9	436.2202	9385
7	佛山新城	新睿广场	5	315.59	14725
8	大良	海珀名轩	4	189.41	14564
9	容桂	碧桂园凤凰湾	4	189.33	11354
10	大良	Poly The Face	3	118.44	14373

（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——

42周	43周
0	0

网签套数

环比+57%

42周	43周
23	36

备案均价

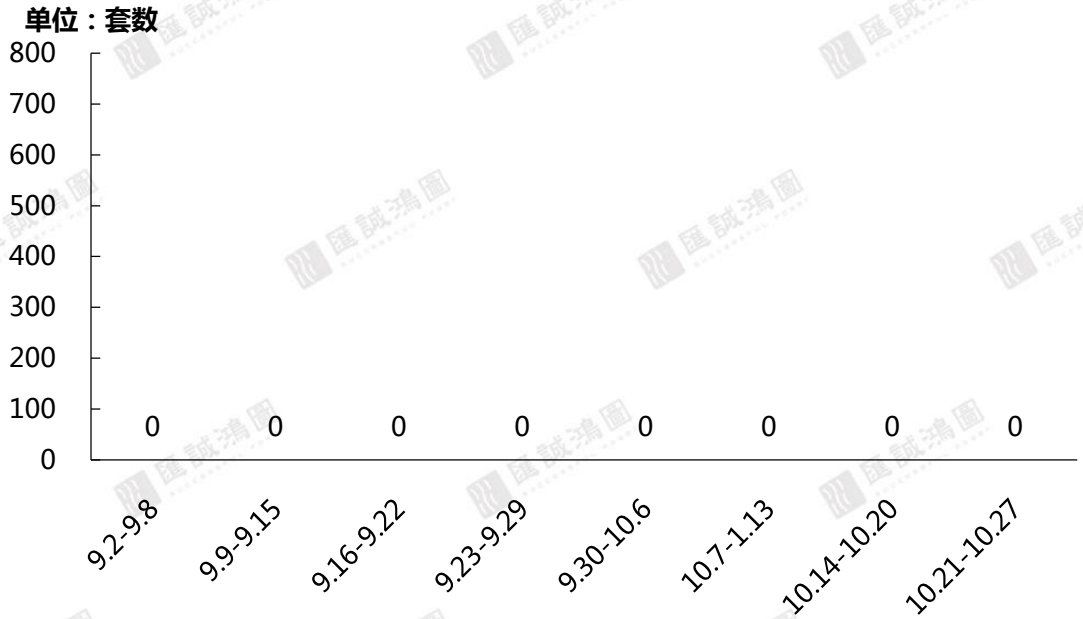
环比-34%

42周	43周
13895	9106

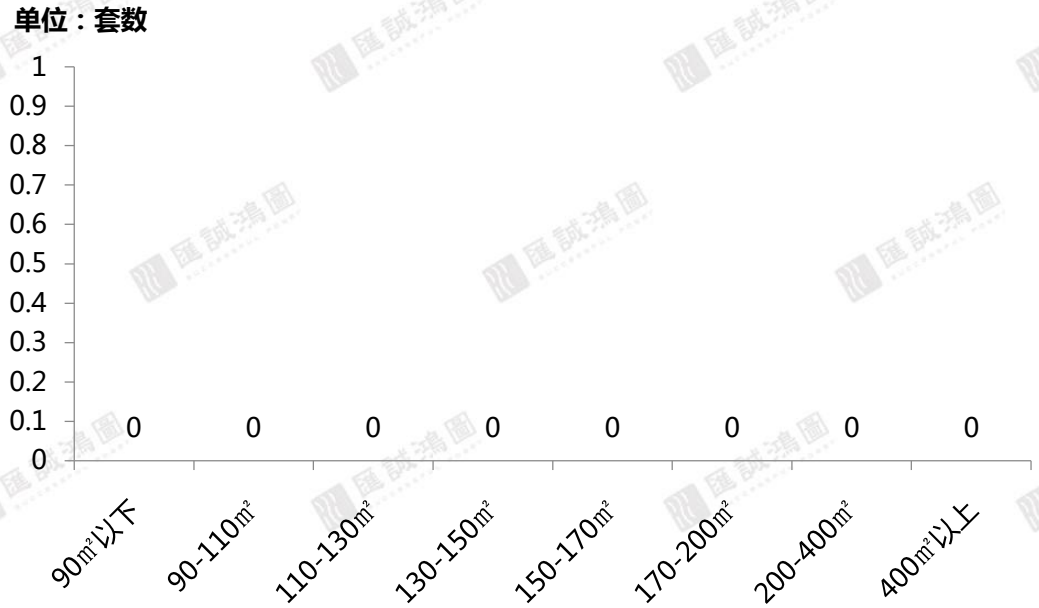
写字楼供应情况

本周写字楼延续无供应状态

2019年第43周佛山市写字楼近期供应走势



2019年第43佛山市写字楼供应面积段分布



第43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43周	——	——	——
环比	——	——	——

第43周佛山市写字楼项目供应情况

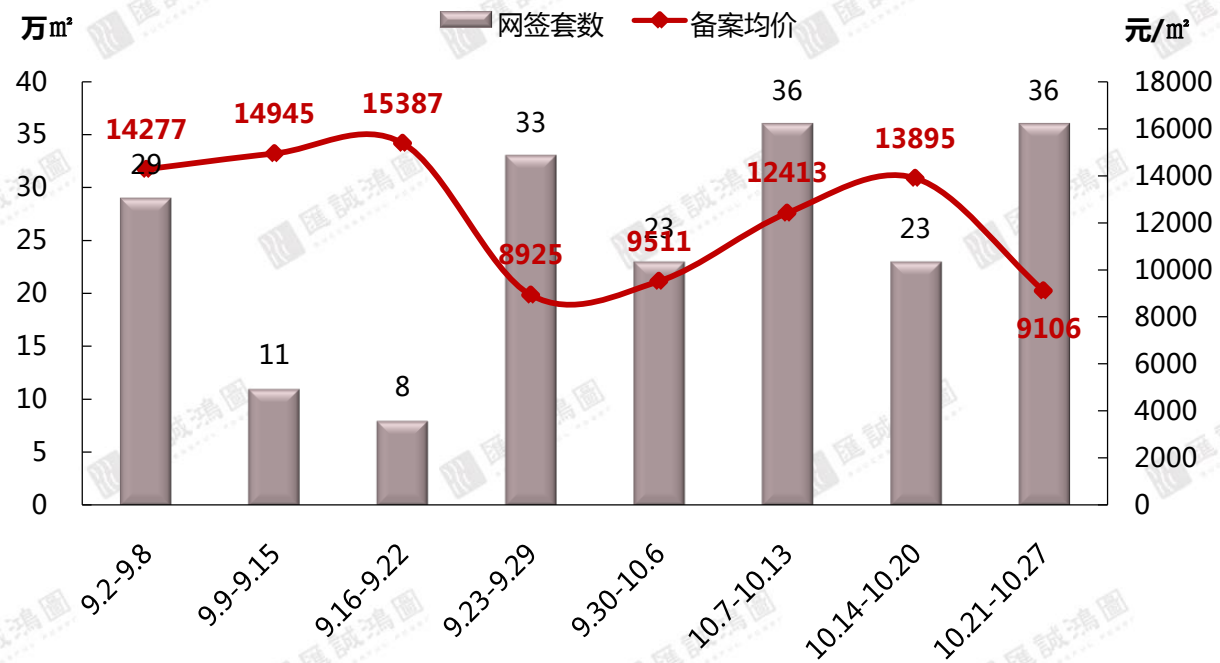
区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积（㎡）
——	——	——	——	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

写字楼网签情况

本周广佛智城迎来集中签约，助力全市网签达近期高位，榜单其他项目签约量均难上双，整体交投低迷态势仍延续

2019年第43周佛山市写字楼近期成交走势



	网签套数（套）	网签面积（万㎡）	网签金额（万元）	备案均价（元/㎡）
43周	36	0.34	3102.76	9106
环比	+57%	+14%	-15%	-34%

第43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	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	南海-大沥	广佛智城国际电商采购中心	14	1037.46	8348
2	顺德-大良	嘉盈楼	9	915.34	7000
3	顺德-大良	顺德新能源汽车小镇	8	418.57	12829
4	禅城-季华路沿线	禅城绿地金融中心	2	276	13336
5	南海-桂城	国际创智园	1	463.16	11840
6	南海-桂城	方舟建筑产业中心	1	186.12	7551
7	禅城-南庄	华夏陶瓷中央广场	1	110.8	11900

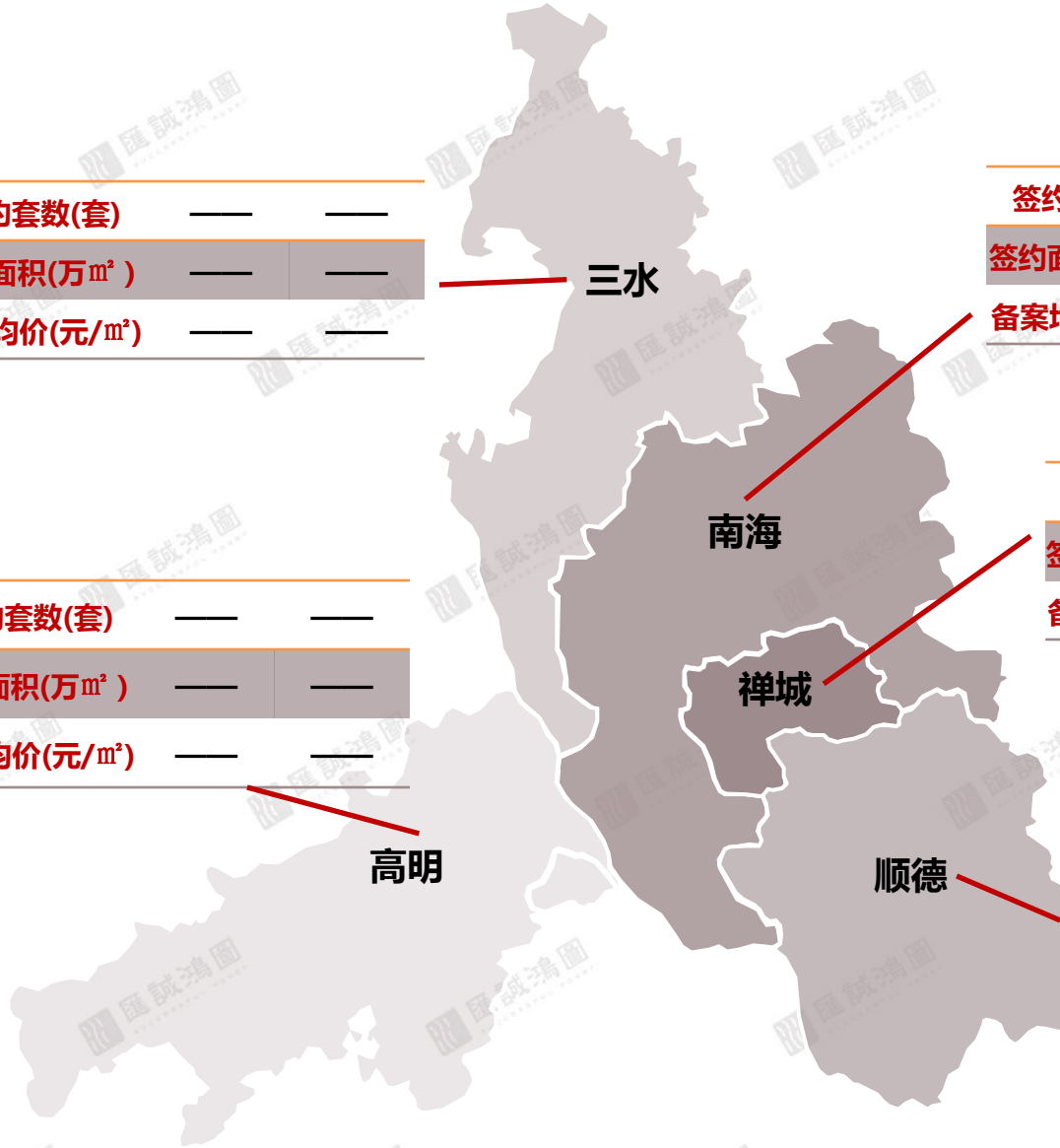
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

各区写字楼市场

SUCCESSFUL POWER

区域方面，南、顺两区仍为交投主战场，签约量整体表现稍好，环比均有显著增幅，禅城仅两盘签约3套



三水		
签约套数(套)	——	——
签约面积(万㎡)	——	——
备案均价(元/㎡)	——	——

南海		
签约套数(套)	16	+433%
签约面积(万㎡)	0.17	+467%
备案均价(元/㎡)	9219	-16%

网签套数TOP3项目
广佛智城国际电商采购中心
国际创智园
方舟建筑产业中心

禅城		
签约套数(套)	3	-70%
签约面积(万㎡)	0.04	-83%
备案均价(元/㎡)	12924	-10%

网签项目
禅城绿地金融中心
华夏陶瓷中央广场

高明		
签约套数(套)	——	——
签约面积(万㎡)	——	——
备案均价(元/㎡)	——	——

顺德		
签约套数(套)	17	+70%
签约面积(万㎡)	0.13	+225%
备案均价(元/㎡)	7856	——

网签项目
嘉盈楼
顺德新能源汽车小镇

【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-95%

42周
1140

43周
60

网签套数

环比+99%

42周
70

43周
139

备案均价

环比-29%

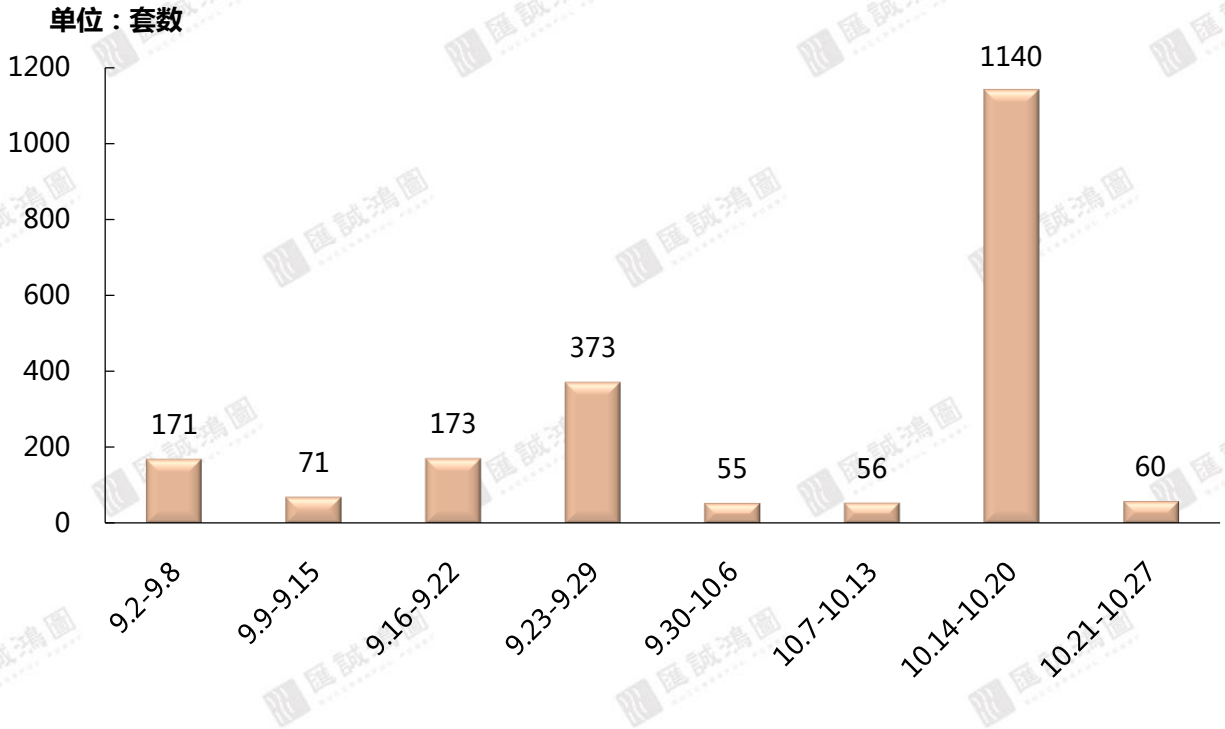
42周
32536

43周
23179

商铺供应情况

本周仅禅南顺三区供应60套商铺，环比减少超过9成，住宅底商供应占比接近8成

2019年第43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㎡）
43周	6	60	0.6
环比	0%	-95%	-74%

第43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	中铁建水岸公馆	18	1884.58
2	顺德-陈村	荔园新天地	14	1826.76
3	南海-桂城	碧桂园广佛上城	14	1072.17
4	禅城-绿岛湖	金茂绿岛湖	11	1081.18
5	顺德-大良	龙光玖龙郡	2	79
6	南海-大沥	时代天韵	1	69.26

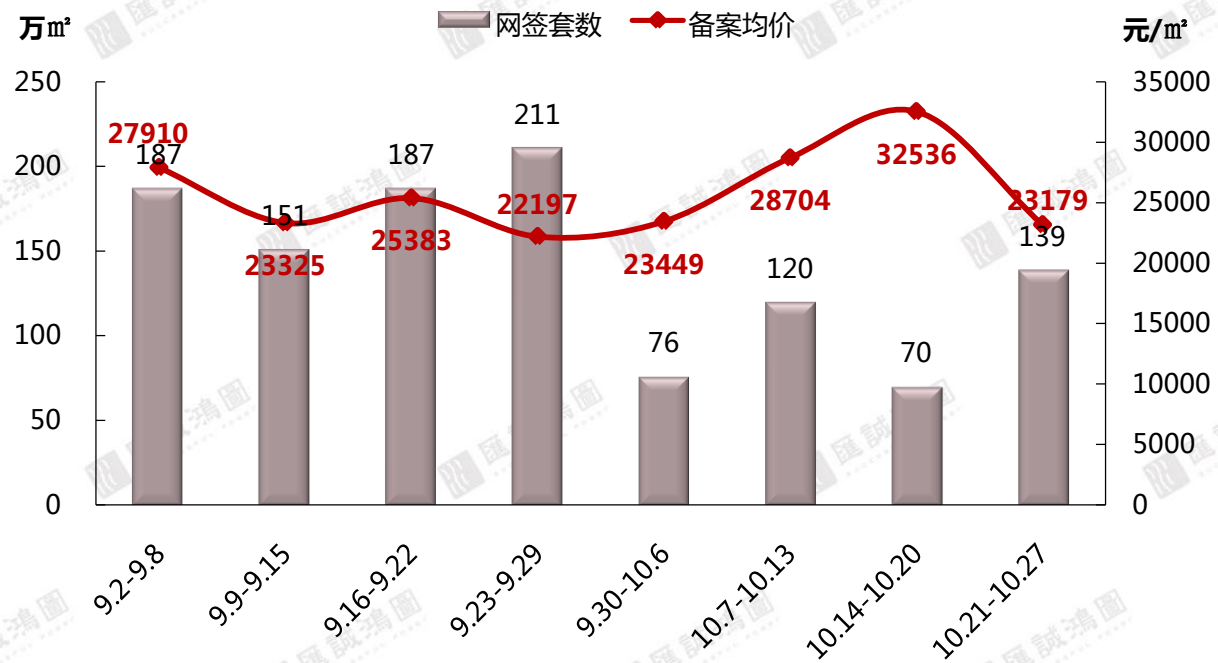
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

商铺网签情况

受多项目网签助推，本周网签量升至近一个月高位，价格呈结构性回落；禅南顺合计8盘入榜，榜单仅三盘签约量达两位数，多盘均为个位数网签量

2019年第43周佛山市商铺近期网签走势



	签约套数（套）	签约面积（万㎡）	签约金额（万元）	备案均价（元/㎡）
43周	139	1.21	28112.71	23179
环比	+99%	+227%	+137%	-29%

第43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（元/㎡）
1	禅城	富力广场	17	1672.75	22947
2	顺德	卡卡名邸	15	1252.78	6176
3	禅城	敏捷金谷国际	13	1039.08	18010
4	三水	三水冠军城	5	340.01	30412
5	禅城	禅城绿地金融中心	5	294.36	63624
6	高明	勤天汇广场	5	190.28	27600
7	禅城	岭南盛世	4	1305.99	30661
8	顺德	恒大龙江翡翠	4	419.57	21799
9	南海	奥园观湖尚居	4	209.05	5832
10	南海	星港国际广场	4	67.16	51800

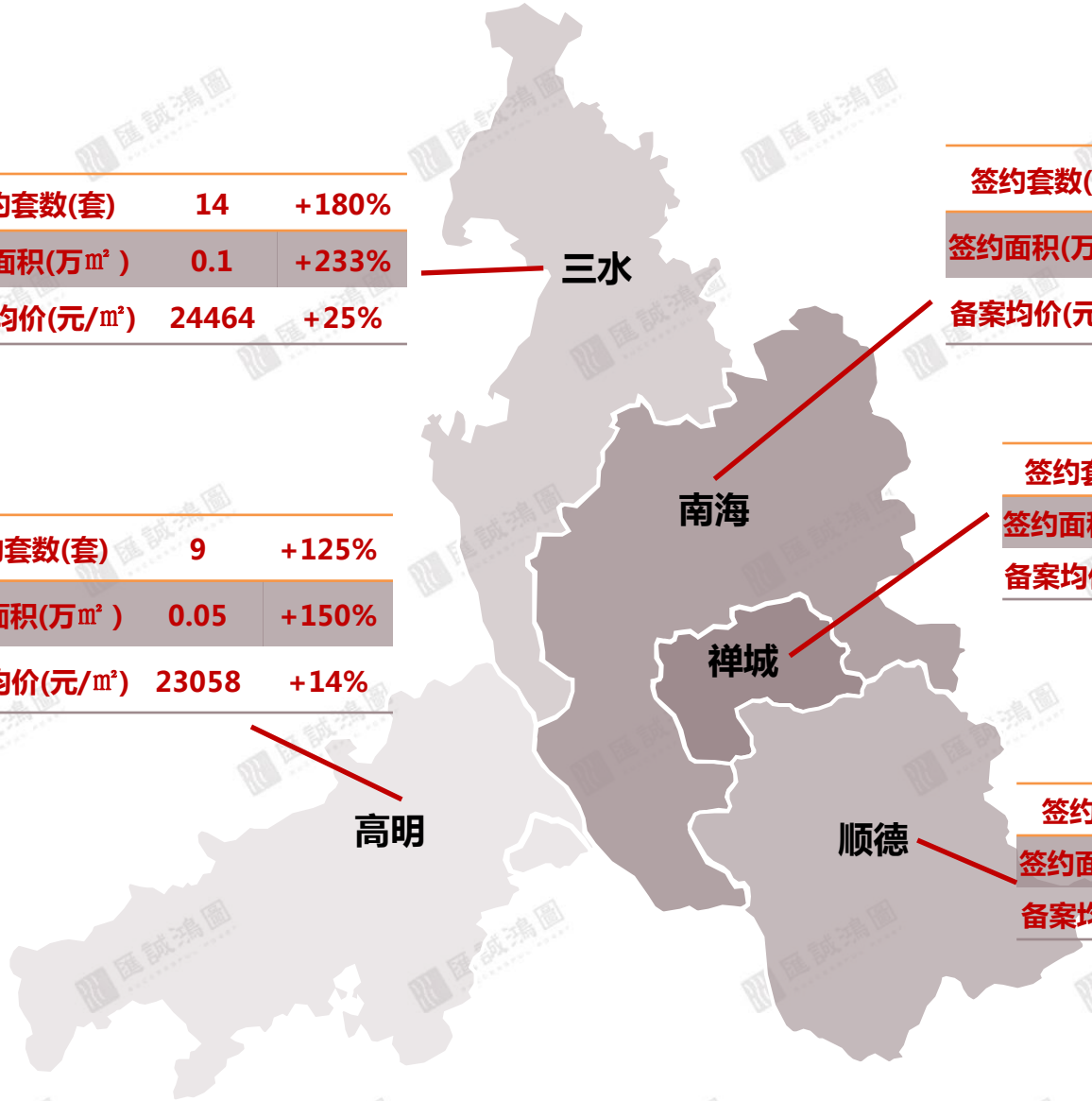
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

各区商铺市场

SUCCESSFUL POWER

区域网签方面，禅南顺三区缺少高价项目支撑，整体网签均呈量升价跌，三水、高明表现量价齐升，但签约量相对较少



三水

签约套数(套)	14	+180%
签约面积(万㎡)	0.1	+233%
备案均价(元/㎡)	24464	+25%

网签套数TOP3项目
三水冠军城
鸿安花园
雍翠新城

南海

签约套数(套)	30	+114%
签约面积(万㎡)	0.25	+317%
备案均价(元/㎡)	20172	-58%

网签套数TOP3项目
奥园观湖尚居
星港国际广场
中铁建水岸公馆

禅城

签约套数(套)	54	+64%
签约面积(万㎡)	0.53	+165%
备案均价(元/㎡)	29098	-8%

网签套数TOP3项目
富力广场
敏捷金谷国际
禅城绿地金融中心

高明

签约套数(套)	9	+125%
签约面积(万㎡)	0.05	+150%
备案均价(元/㎡)	23058	+14%

网签套数TOP3项目
勤天汇广场
恒大山湖郡
保利玥府

顺德

签约套数(套)	32	+129%
签约面积(万㎡)	0.28	+300%
备案均价(元/㎡)	14148	-51%

网签套数TOP3项目
卡卡名邸
恒大龙江翡翠
Poly The Face

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第43周市场总结

第43周，供应方面，禅南顺三盘强势补货公寓市场，写字楼供应仍待破荒，商铺供应量呈断崖式下滑；

第43周，网签方面：近两周均有新盘入市，且去化表现均较好，市场交投有所提振，后续网签量有望持续走高；写字楼市场：南海单盘放量支撑大市交投处近期高位，但整体项目多为零星网签现象持续，去库速度仍较缓慢；商铺市场：全市交投量稍有回升，五区个盘均以零星网签为主，高价项目网签占比下滑，禅南顺坐稳主力位置。

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1606
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