



# 第32周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖  
SUCCESSFUL POWER

—凯达尔印象城预计年底开业 商业整体表现量价齐跌

# 一、市场资讯

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



## 市场资讯

- 广州凯达尔印象城进行三大创新，超过40%品牌首进增城，近13家主次力店将进驻

公寓市场

写字楼市场

商铺市场

# 【粤港澳大湾区项目动态】

SUCCESSFUL POWER



## ➤ 广州凯达尔印象城三大创新与40%品牌首进增城，预计年底将迎开业

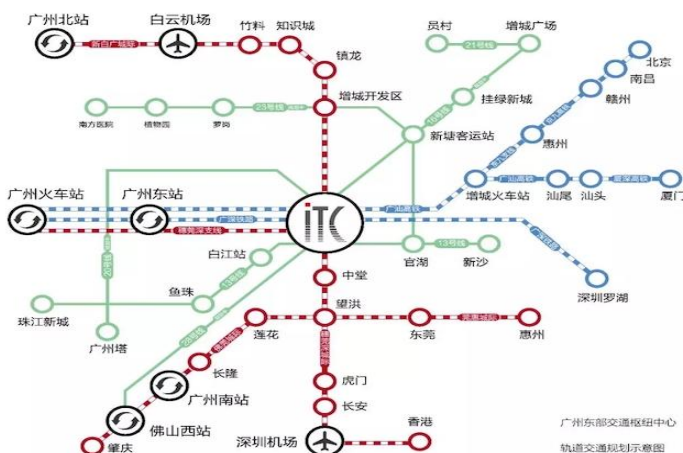
2019年7月28日，据了解，广州首座印象城购物中心，位于增城区港口大道，是粤港澳大湾区TOD大型交通枢纽综合体——凯达尔枢纽国际广场的商业部分，商业体量约11万m<sup>2</sup>

### ① 项目效果图



- 创新一：从空间结构上看，项目创造性采用“车站核”与“城市走廊”融合商业楼体设计，拥有“四大首层”，通过立体空间的最大化利用，进行高密度开发，有效引导亿计客流，形成湾区新坐标。
- 创新二：广州凯达尔印象城由世界著名的TOD建筑设计单位——株式会社日建设计NIKKEN担纲设计，整体建筑以山岩为灵感，以山谷、溪谷为主题，形成“高山流水式”建筑风景线。
- 创新三：凯达尔印象城定位为“湾区全体验式购物中心”，规划了十个楼层，以全体验式潮流生活主场、创新格局，重新定义体验式商业，首入广州东部商圈品牌占比超40%。

### ② 项目交通路网



项目坐拥3条国家铁路（广深铁路、广汕高铁、京九高铁广州东支线）、2条城际轨道（穗莞深城轨、新白广城轨）、4条城市地铁（广州地铁13号线、16号线、20号线、28号线）、1条广州首个“空中云巴”，以及出租车、汽车客运等一体化公交网络系统，打造新时代的“轨道高速生活圈”。

### ③ 主次力店品牌



目前13家主次力店也已明确进驻，包括G-super超市、星耀荟影城、星聚会KTV、古德菲力V会所、宝贝王、漫奈斯电玩、天梭、周生生、热风、江博士、小龙坎、蛙来哒、八合里等品牌。

# 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

- 本周公寓市场零供应；全市网签量下滑超过四成
- 顺德网签减少逾三成仍大幅领跑，龙江、乐从近期推新项目居前二

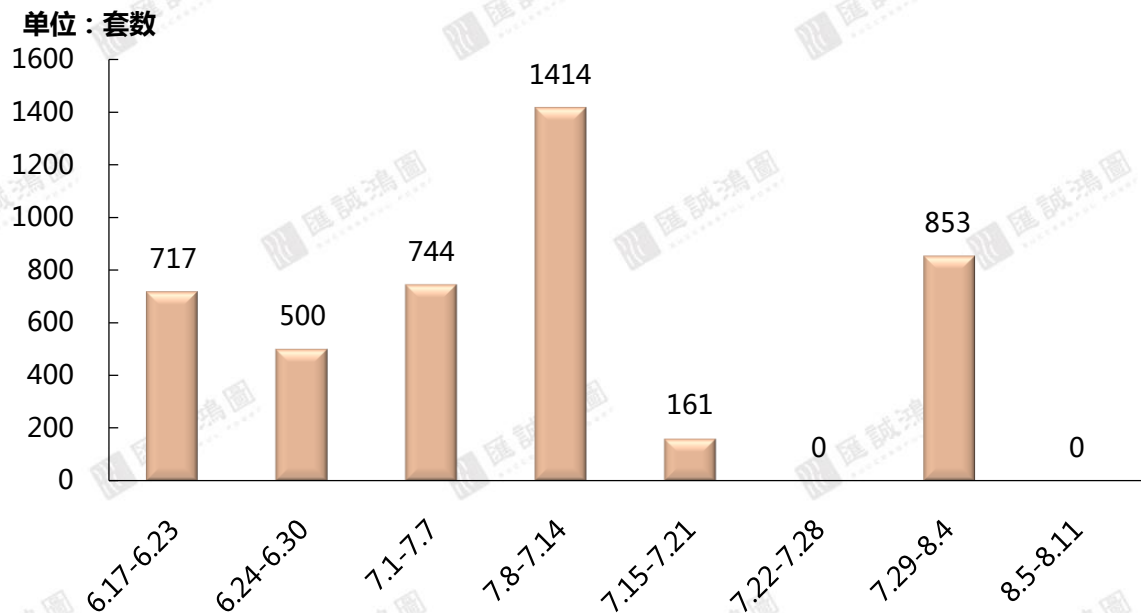
## 写字楼市场

## 商铺市场

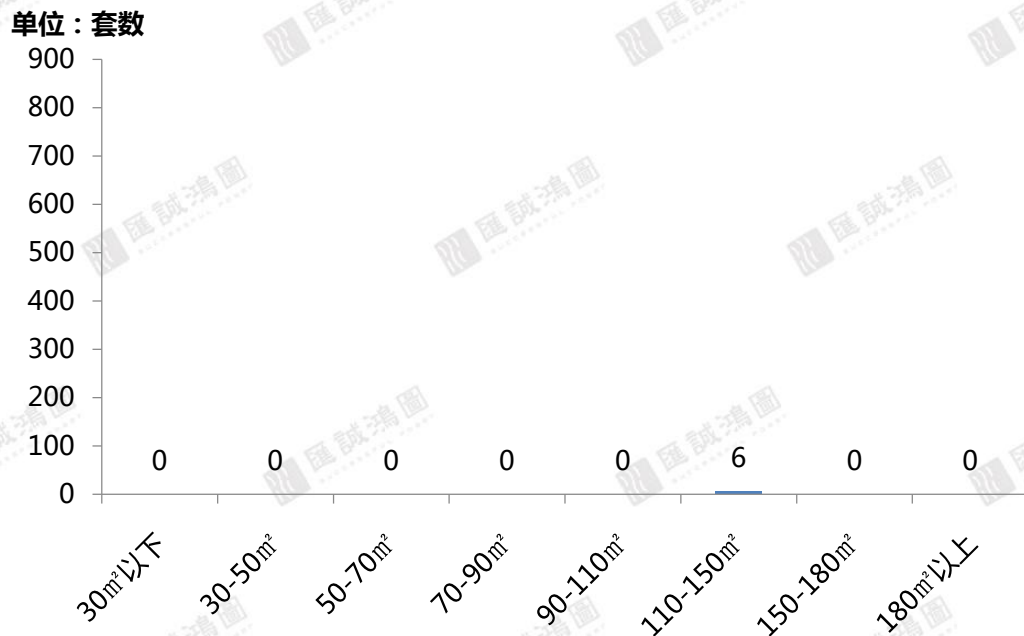
# 【公寓供应市场】

本周公寓市场无项目新增供应，泰禾佛山院子、怡翠晋盛怡龙湾近期将会有新品推出

2019年第32周佛山市公寓近期供应走势



2019年第32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m²)

第32周	0	0	0
环比	-100%	-100%	-100%

第32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 (套)	供应 面积 (m²)
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—

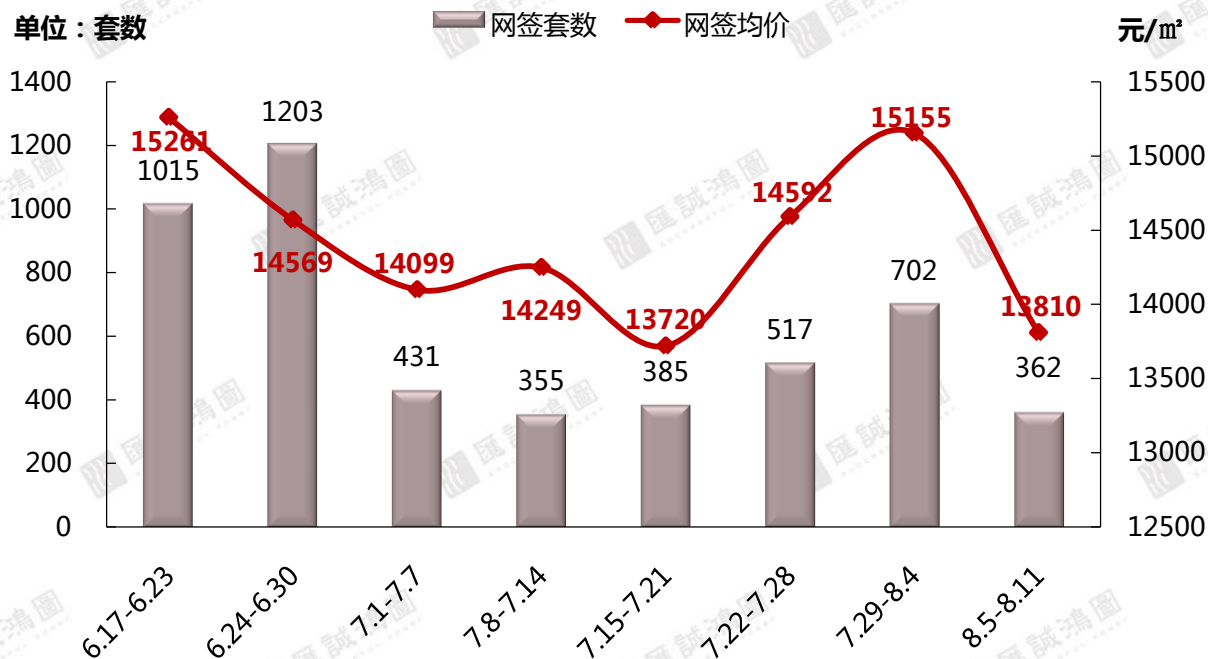
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【公寓成交市场】

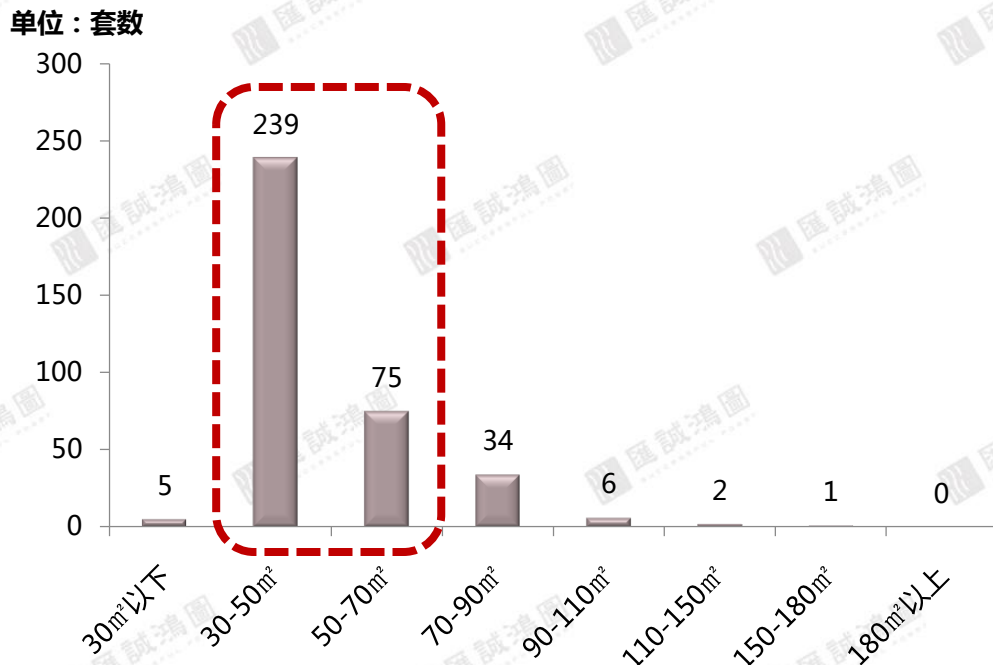
SUCCESSFUL POWER

缺乏走量项目的持续支撑，全市公寓网签量价显著回落，30-70m<sup>2</sup>网签量占比近九成

### 2019年第32周佛山市公寓近期网签走势



### 2019年第32周佛山市公寓网签面积段分布



	签约套数 (套)	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
32周	362	1.76	24286.98	13810
环比	-48%	-45%	-50%	-9%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【公寓排行榜&板块对比】

## 顺德两盘持续释放近期开盘的网签，占据榜单前二，同时带动龙江、乐从两板块网签领跑

SUCCESSFUL POWER

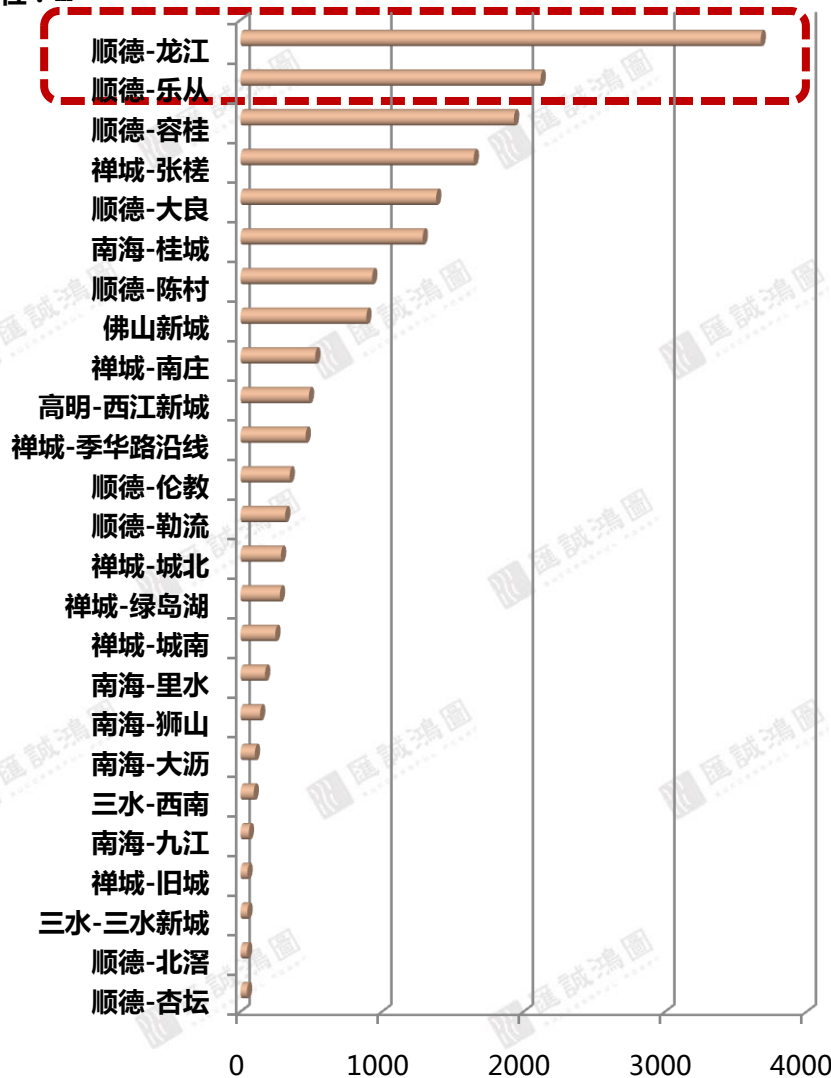
### 第32周佛山市公寓网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	顺德-龙江	青联·UP-CITY	59	2452.75	4095.51	16698
2	顺德-乐从	创智谷	49	2121.22	2757.71	13001
3	顺德-容桂	碧桂园凤凰湾	28	1932.86	2445.98	12655
4	顺德-龙江	龙江金紫广场	24	1123.47	767.73	6834
5	禅城-张槎	童梦天下	23	962.41	1500.37	15590
6	顺德-大良	力合阳光城云谷	18	802.51	1050.52	13090
7	禅城-季华路沿线	绿地璀璨天城	13	461.15	689.78	14958
8	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	12	686.4	1030.73	15017
9	高明-西江新城	勤天汇广场	12	484.34	505.35	10434
10	顺德-陈村	藏珑华府	11	468.75	607.07	12951

(注：统计数据不包含万科项目)

### 第32周佛山市各板块公寓网签面积情况

单位：m<sup>2</sup>

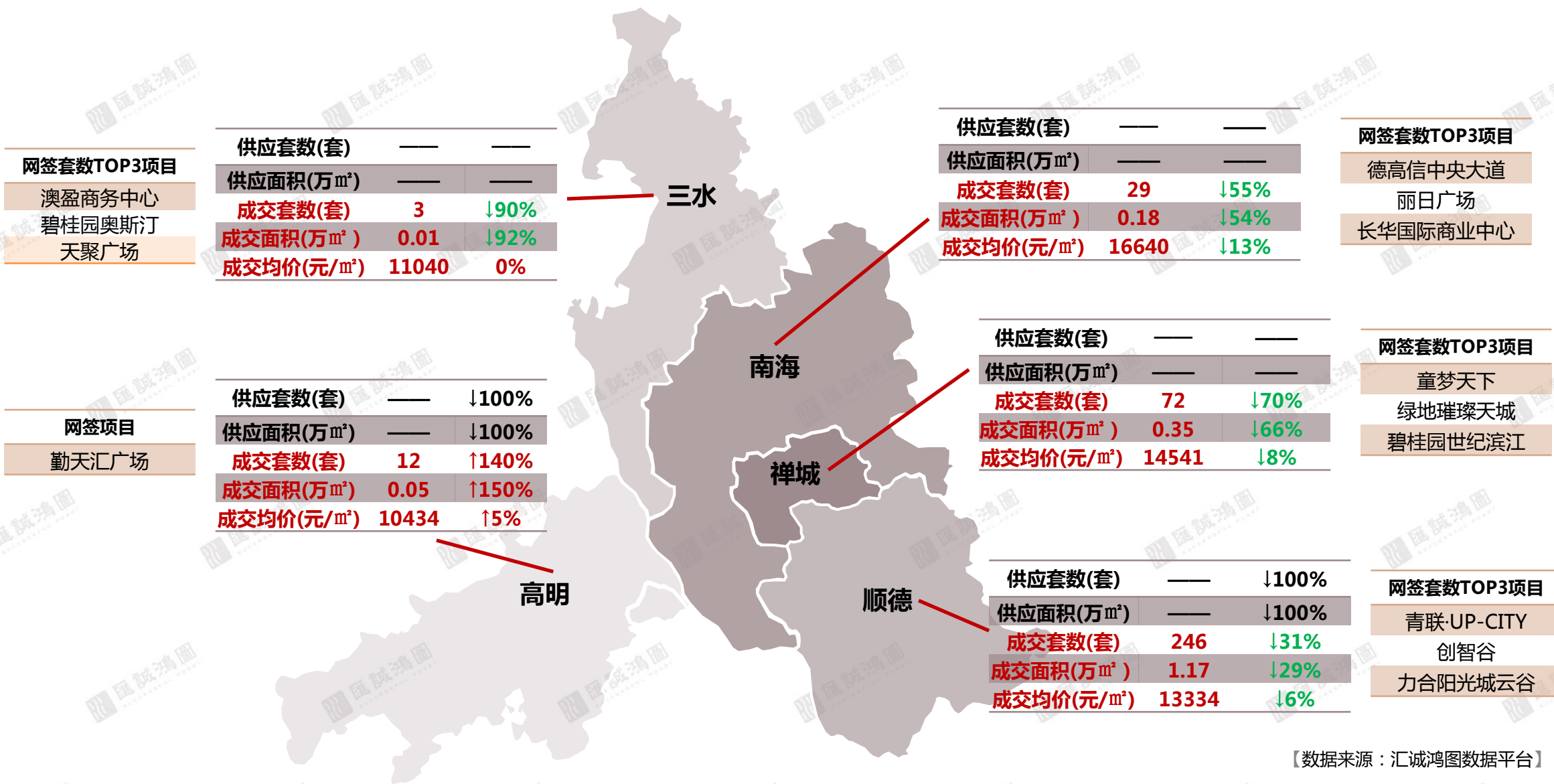


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域成交方面，禅南顺三区受跑量项目交投减弱的影响，整体网签均呈量价齐跌；三水三盘仅获得3套网签，高明受单盘支撑，两区网签量长期处低位

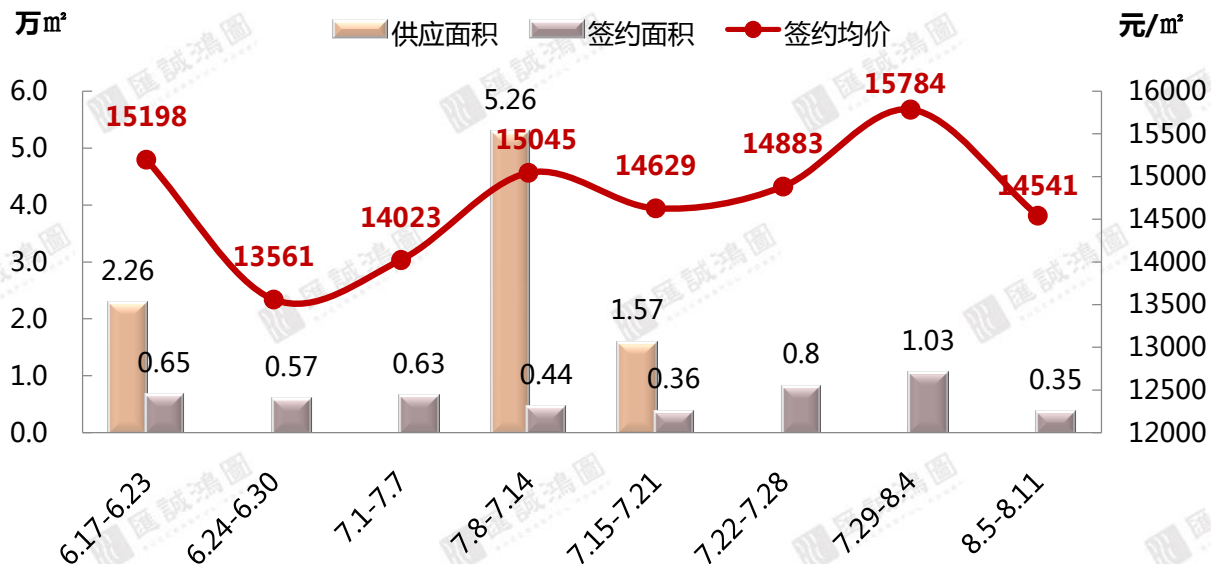




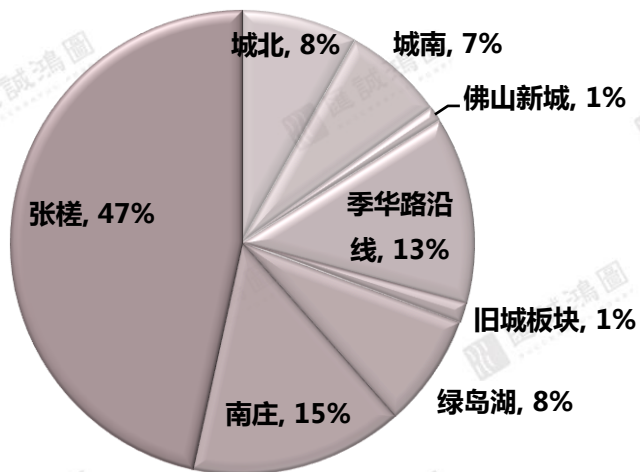
# 【区域成交市场-禅城区】

张槎两盘网签达两位数助力板块占比近五成，仍难挡区域网签量滑落至近两个月低位，童梦广场包销去化持续居首

2019年第32周禅城区近期公寓网签走势



2019年第32周禅城区各板块成交面积占比



第32周禅城区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数 (套)	签约面积 (m²)	签约均价 (元/m²)
1	张槎	童梦天下	23	962.41	15590
2	季华路沿线	绿地璀璨天城	13	461.15	14958
3	张槎	碧桂园世纪滨江	12	686.4	15017
4	南庄	圣德嘉园	5	528.82	10105
5	绿岛湖	绿岛湖壹号	5	279.46	18234
6	城北	敏捷金谷国际	5	245.87	10841
7	城南	世博嘉园	1	61.54	8514
8	旧城板块	兆阳O立方	1	50.23	20685
9	城北	旭辉公元	1	41.05	13760
10	佛山新城	新鸿基珑景	1	37.6	15198

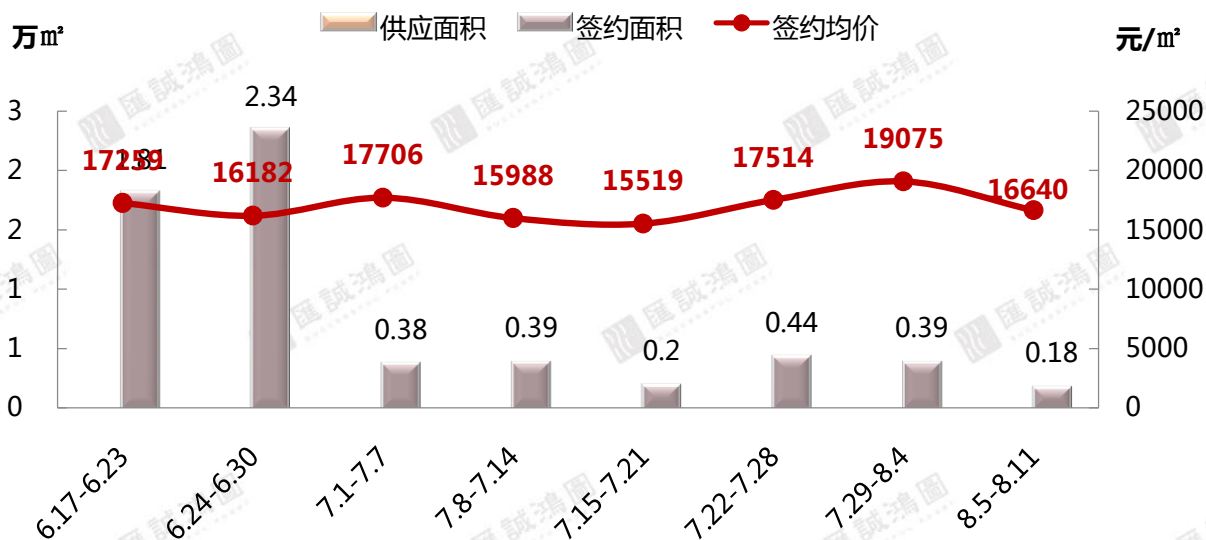
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

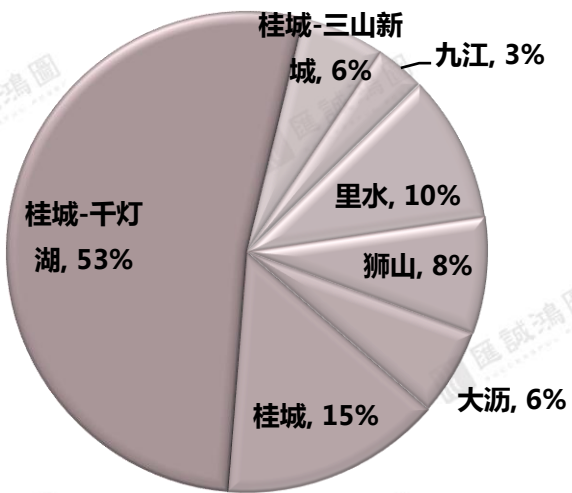
# 【区域成交市场-南海区】

区域成交量创近两个月新低，干灯湖片区网签占比持续减少，德高新中央大道网签上双夺榜首

2019年第32周南海区近期公寓网签走势



2019年第32周南海区各板块成交占比



第32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 (m²)	签约均价 (元/m²)
1	桂城-干灯湖	德高信中央大道	10	651.76	18882
2	桂城	丽日广场	3	162.58	11260
3	狮山	长华国际商业中心	2	139.19	14858
4	里水	峰景湾	2	115.36	11096
5	桂城-干灯湖	保利天际	1	116.54	21351
6	桂城-三山新城	第壹时区	1	98.64	19844
7	九江	信基广场	1	59.62	9660
8	里水	时代家	1	59.16	15471
9	大沥	星港国际广场	1	57.05	6312
10	大沥	广佛智城国际电商采购中心	1	45.6	15000

(注：统计数据不包含万科项目)

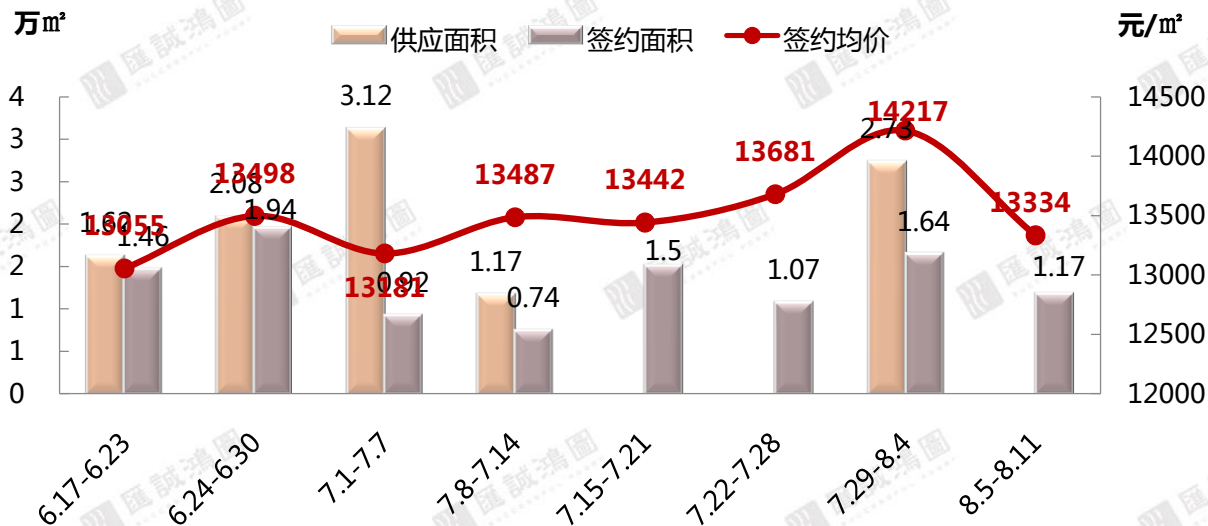
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域成交市场-顺德区】

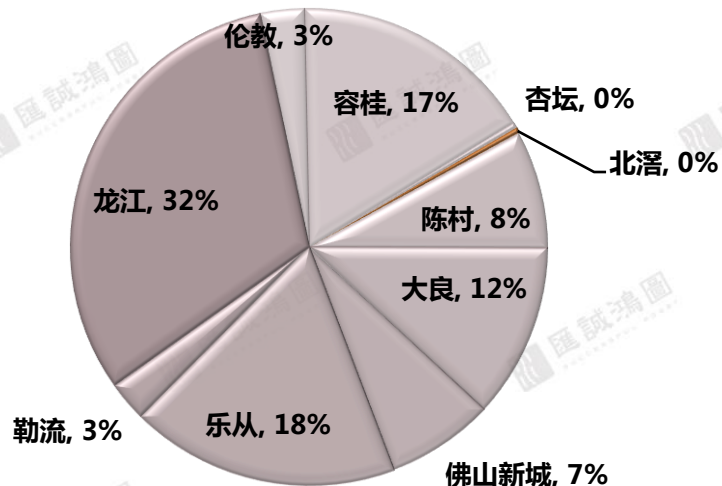
SUCCESSFUL POWER

## 全区网签表现量价齐跌，龙江、乐从、容桂等板块受单盘支撑网签领跑，青联·UP-CITY蝉联榜首

2019年第32周顺德区近期公寓网签走势



2019年第32周顺德区各板块成交占比



第32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	龙江	青联·UP-CITY	59	2452.75	16698
2	乐从	创智谷	49	2121.22	13001
3	容桂	碧桂园凤凰湾	28	1932.86	12655
4	龙江	龙江金紫广场	24	1123.47	6834
5	大良	力合阳光城云谷	18	802.51	13090
6	陈村	藏珑华府	11	468.75	12951
7	勒流	碧桂园云空间	9	316.57	11479
8	大良	海珀名轩	8	354.77	14732
9	陈村	金铝花园	7	415.72	13375
10	佛山新城	中国德国港	6	450.36	15152

(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**

- 写字楼市场持续无项目新增供应
- 全市交投难有起色，禅南顺三区成交皆处于低位

商铺市场

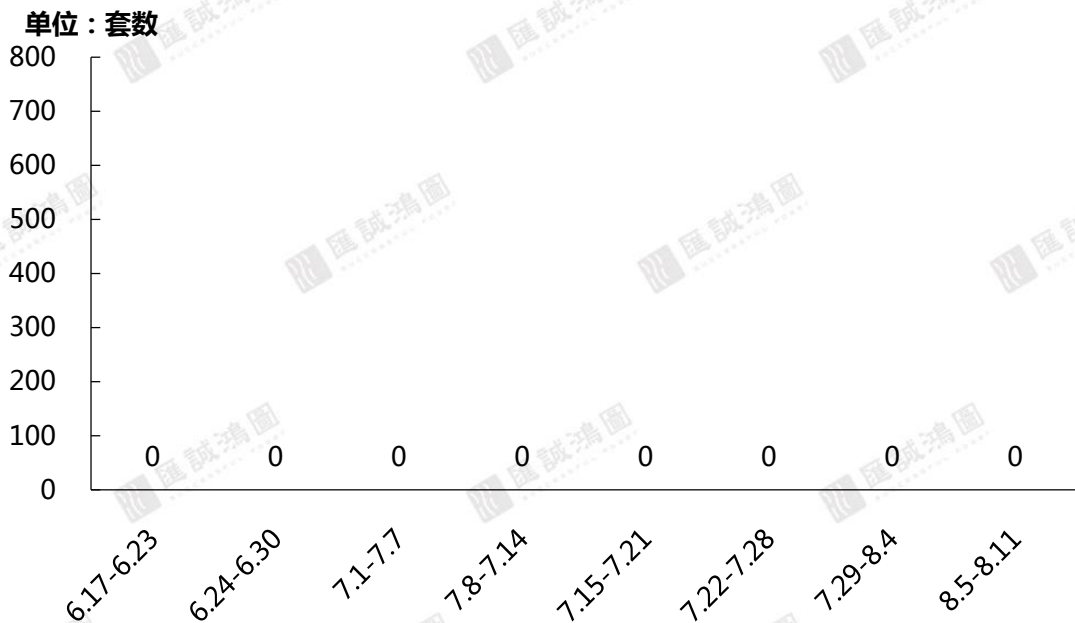
# 【写字楼供应市场】

SUCCESSFUL POWER

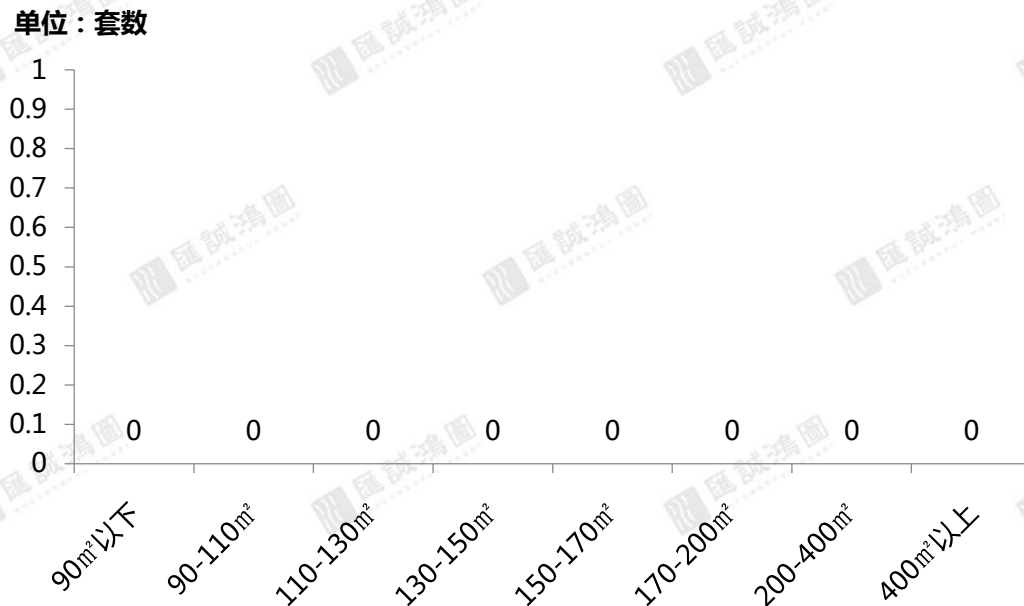


## 本周市场继续无项目新增供应

### 2019年第32周佛山市写字楼近期供应走势



### 2019年第32周佛山市写字楼供应面积段分布



### 第32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m²)
第32周	—	—	—
环比	—	—	—

### 第32周佛山市写字楼项目供应情况

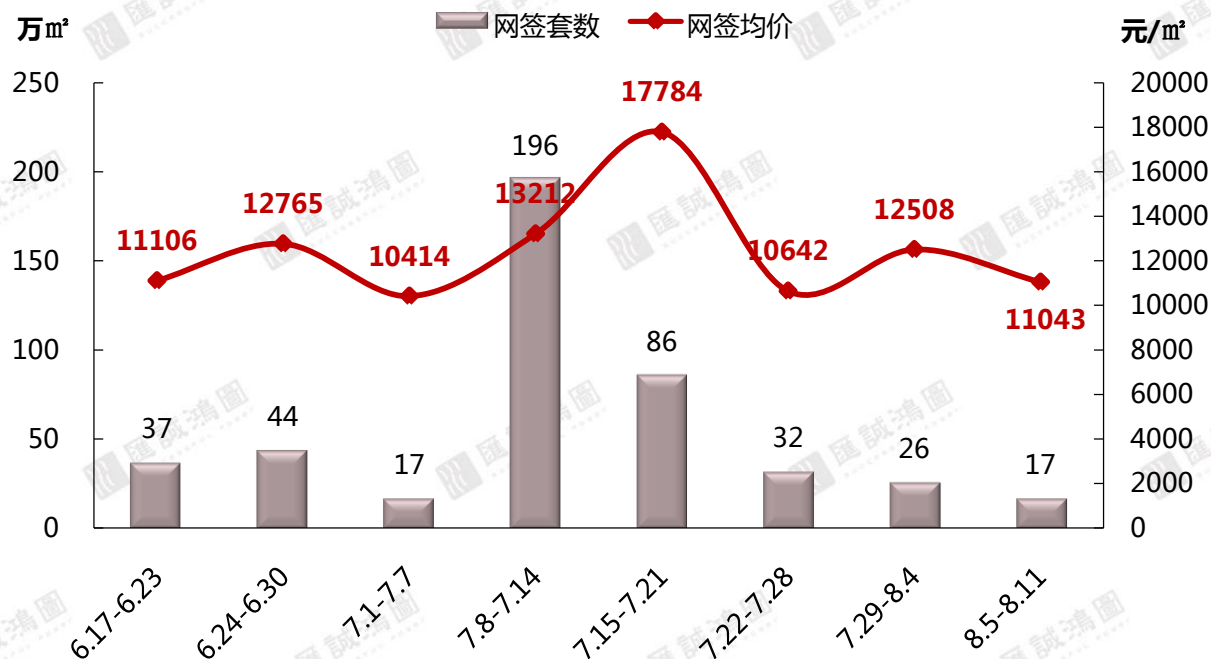
区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积 (m²)
—	—	—	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【写字楼成交市场】

市场成交量持续四周下滑，受桂城高价项目网签占比减少的影响，全市均价结构性下滑12%；榜单连续两周无项目签约量达两位数，碧桂园世纪滨江登顶

2019年第32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)
32周	17	0.35	3851.91	11043
环比	-35%	+28%	+12%	-12%

第32周佛山市写字楼项目网签套数排行

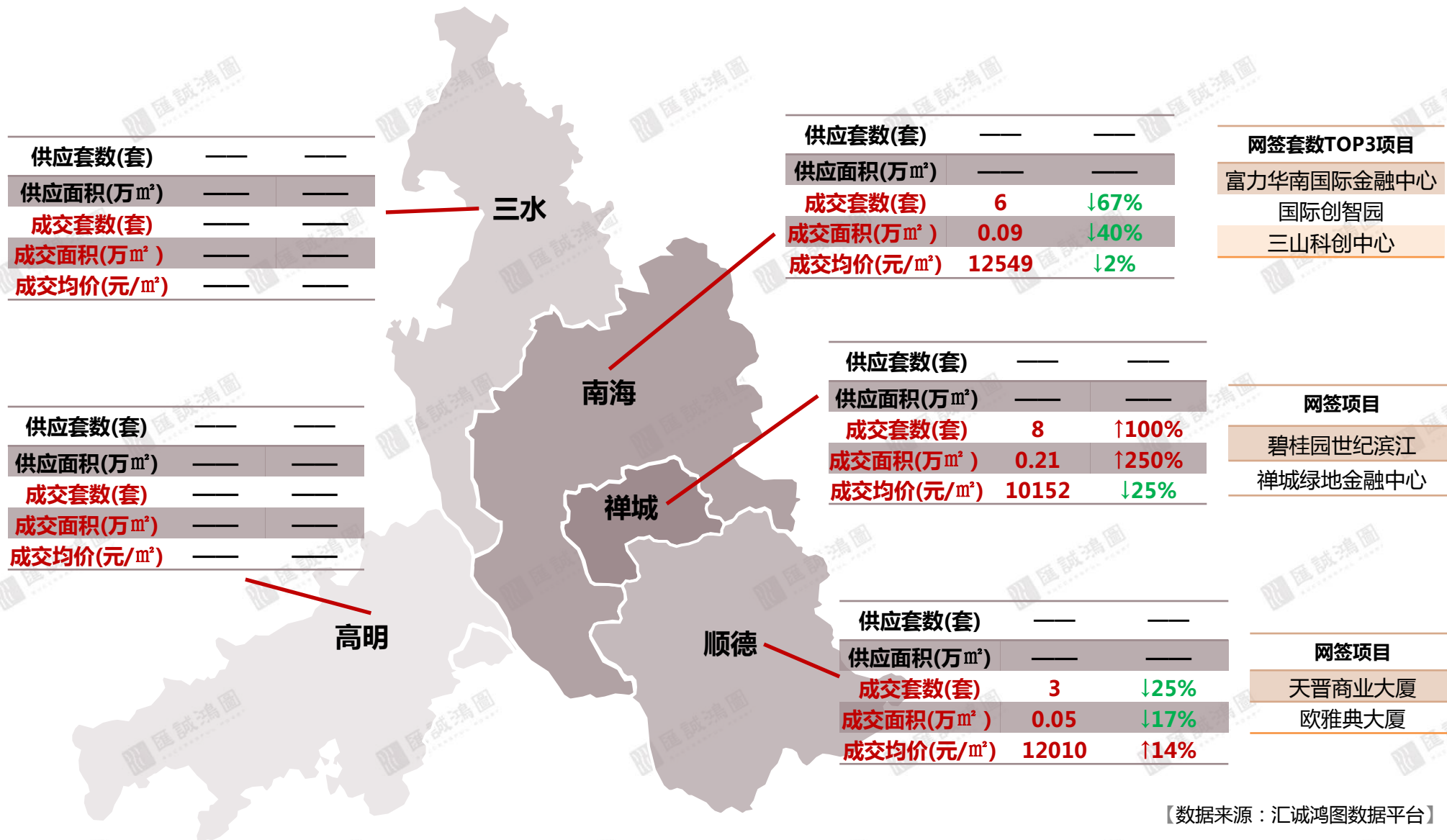
排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	7	1944.33	10000
2	顺德-容桂	天晋商业大厦	2	306.16	12321
3	南海-桂城	富力华南国际金融中心	1	243.65	21051
4	顺德-大良	欧雅典大厦	1	183.24	11490
5	南海-桂城	国际创智园	1	178.49	9514
6	南海-桂城	三山科创中心	1	167.15	8816
7	禅城-季华路沿线	禅城绿地金融中心	1	136.33	12315
8	南海-桂城	天安中心	1	124.02	13188
9	南海-桂城	方舟建筑产业中心	1	119.68	7547
10	南海-大沥	广佛智城国际电商采购中心	1	84.93	8000

(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，缺乏项目大手网签的支撑，禅南顺三区均为个位数网签量，整体交投持续表现低迷



# 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**

- 全市仅两盘获得商铺供应；市场网签呈量跌价稳
- 缺少项目集中签约的影响，顺德网签大幅减少，仍携手禅城齐领跑

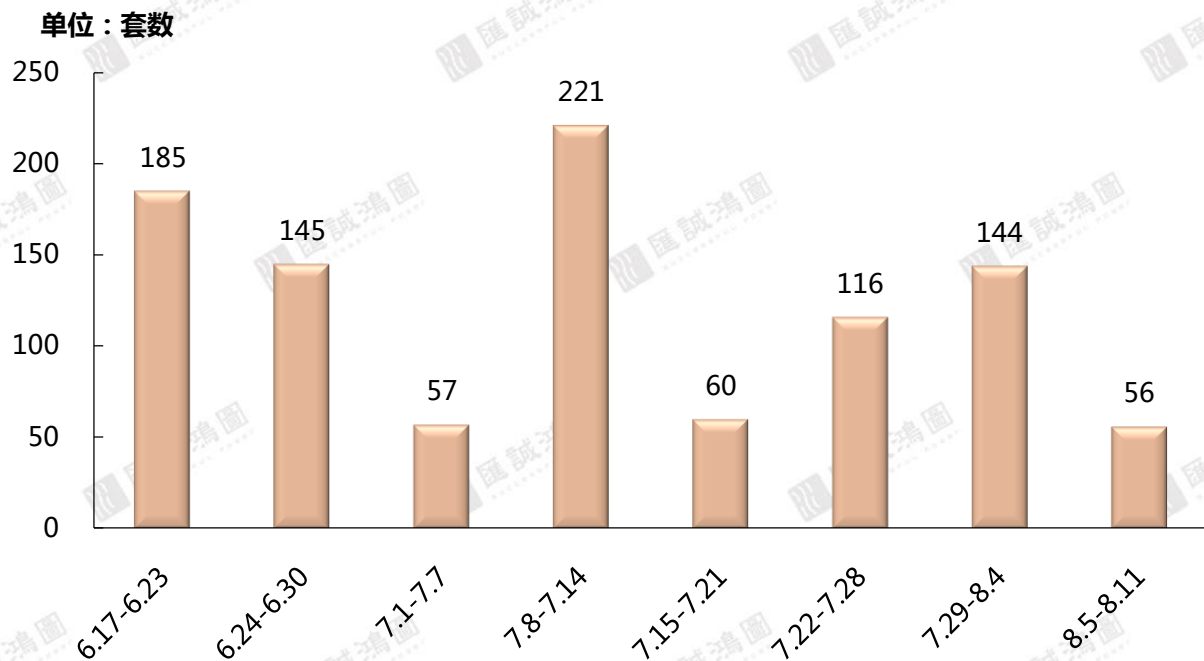


# 【商铺供应市场】

SUCCESSFUL POWER

## 本周仅两个项目获批56套商铺，禅南顺三区均无项目新增供应

### 2019年第32周佛山市商铺近期供应走势



### 第32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 (m <sup>2</sup> )
1	高明-杨和	龙光玖龙府	35	1670.11
2	三水-白坭	金科华府	21	1106.88

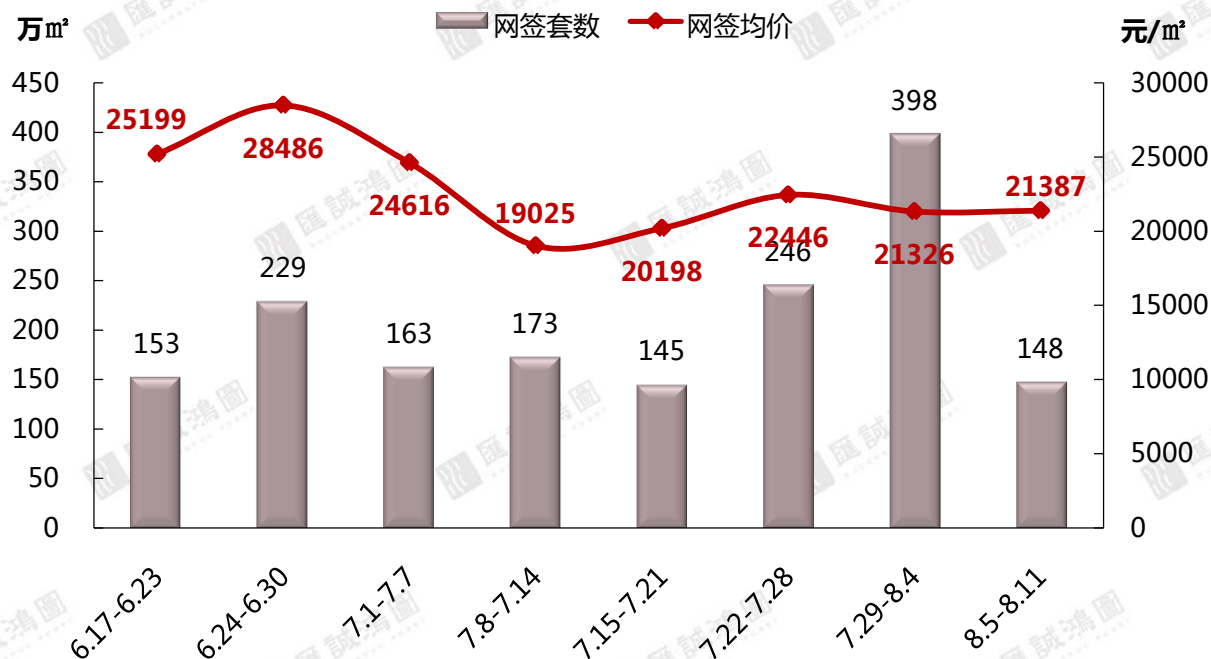
(注：统计数据不包含万科项目)

	供应项目个数 (个)	供应套数 (套)	供应面积 (万m <sup>2</sup> )
32周	2	56	0.28
环比	-71%	-61%	-73%

# 【商铺成交市场】

缺少项目放量的支撑，本周商铺网签呈量跌价稳，顺德占据榜单三席，禅城独苗敏捷金谷国际签约30套单位夺魁

2019年第32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)
32周	148	0.81	17403.03	21387
环比	-63%	-63%	-63%	0%

第32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-城北	敏捷金谷国际	30	1494.85	13610
2	顺德-伦教	顺德汽车产业园	17	470.69	31127
3	南海-大沥	领地海纳君庭	7	447.96	8929
4	三水-三水新城	百利达广场	7	330.97	42672
5	顺德-杏坛	嘉信绿景轩	5	974.09	11673
6	高明-明城	沧江水岸花园	5	278.62	9216
7	南海-西樵	樵汇花园	5	195.63	12817
8	高明-杨和	佛山美的城	4	217	16398
9	顺德-大良	Poly The Face	3	255.18	23000
10	三水-乐从	雍翠新城	3	234.59	18641

(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、高明接过供应大旗；区域成交方面，顺德网签减少超八成，禅城受单盘支撑网签基本持平顺德，南海网签呈量升价跌，三水、高明网签均不足20套

网签套数TOP3项目	供应套数(套)	21	—
百利达广场	供应面积(万m <sup>2</sup> )	0.11	—
雍翠新城	成交套数(套)	14	↓26%
恒大御湖郡	成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.08	↓27%
	成交均价(元/m <sup>2</sup> )	28686	↑46%

网签套数TOP3项目	供应套数(套)	35	↓52%
沧江水岸花园	供应面积(万m <sup>2</sup> )	0.17	↑21%
佛山美的城	成交套数(套)	12	↑500%
勤天汇广场	成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.06	↑500%
	成交均价(元/m <sup>2</sup> )	14648	↓29%



供应套数(套)	0	↓100%
供应面积(万m <sup>2</sup> )	0	↓100%
成交套数(套)	31	↑35%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.15	↑15%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	21779	↓12%

网签套数TOP3项目
领地海纳君庭
樵汇花园
时代水岸

供应套数(套)	0	↓100%
供应面积(万m <sup>2</sup> )	0	↓100%
成交套数(套)	45	↓10%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.23	0%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	19822	↓6%

网签套数TOP3项目
敏捷金谷国际
万通国际大厦
华宝世家雅苑

供应套数(套)	0	↓100%
供应面积(万m <sup>2</sup> )	0	↓100%
成交套数(套)	46	↓85%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.3	↓83%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	21805	↑3%

网签套数TOP3项目
顺德汽车产业园
嘉信绿景轩
Poly The Face

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 结语

## 第32周市场总结

SUCCESSFUL POWER

第32周，供应方面，公寓、写字楼无新货补充，商铺仅两盘获批新增，整体表现冷清；

第32周，成交方面，公寓市场：受多个主力项目交投接近停滞的影响，整体市场成交表现低迷，近期网签将难有大幅提振；写字楼市场：缺乏项目大手网签的支撑，全市成交量持续减少，去库存仍旧任重而道远；商铺市场：禅顺依靠两盘助力成交处于领先位置，多项目获零星网签现象持续。

# 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