第33周佛山市商业周报

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—“万物集市”正式亮相 商业整体量价微涨

一、整体市场

商业要闻/项目动态

◆广州万科商业首个自营品牌“万物市集”开业

8月18日，广州万科商业首个自营新零售品牌——万物市集，在广州基盛万科中央公园C区B1层推出第一家门店。

万物市集是广州万科商业首个自营品牌，但并不强调100%自营，而是以“丰富消费者体验”为目标导向，采用“自营+联营+招商”的轻模式，同步整合内外部优势资源。

万物市集以包容烟火生活的“万物”和代表热闹亲切的“市集”组成品牌名称，传达“构筑一个汇集好东西、好心情、好时光的社交式生活体验空间”的品牌愿景，从而成为聚合“6+1模式”创新模块的品牌，汇集“大食汇+教育中心+生鲜市场+易货中心+生活服务+定制中心+公共客厅”7大空间功能。

在仅有2500㎡的运营空间中，万物市集专门留出公共空间，为社区居民打造兼具儿童游玩、休憩攀谈、观影娱乐功能的城市客厅。融合快剪、缝纫、图文设计等便民服务的生活管家，则着眼于最细微的日常需求。

但在新零售异军突起的时代，万物市集将不断进行更新迭代持续保持竞争力。

商业要闻/项目动态

◆逾95%试营业率 壹方天地A区8月19日试营业

8月19日，壹方商业旗下又一备受期待的商业项目——壹方天地A区将开始试营业。

半开放式购物中心壹方天地A区定位为“新趣乐游纷享空间”，商业总体量达12万㎡，以“MALL+街区”的创新建筑形态串联起场内的各大品牌。壹方天地A区在建筑形态上极尽用心，力图打造一个更加休闲的购物欢聚空间。在这里，户外和室内、集中式和街区式两种不同类型商业模式被巧妙融合在一起。

以打造“新家庭主义”生活空间为目的，壹方天地A区摒弃了传统购物中心以购物为主的业态布局，引入超市、影院、书店、健身、儿童等体验型业态，全方位满足人们日常生活中的各类需求。据悉，壹方天地A区共引进品牌147家，其中首进华南、深圳的品牌近10家，首进龙华的品牌逾50家，涵盖餐饮、零售、IMAX电影院等。

与此同时，壹方商业的商业版图还在不断扩张。定位为“潮流品味先锋主场”的9万㎡购物中心——壹方天地B区也已开启招商，这个全新的商业项目涵盖餐饮、零售、配套三大业态，兼具运动休闲、时尚潮流、娱乐视听、社交聚会等四大功能。

商业要闻/项目动态

◆华侨城落地惠州首个项目“吉他小镇” 总规划面积448万㎡

近日，惠阳区政府与深圳华侨城文化集团有限公司签订《秋长街道吉他小镇开发合作框架协议》，合作双方将以现有惠阳吉他产业为基础，打造一个集乐器制造、展览、培训、音乐创作、教育传播和文化演艺音乐特色于一体的粤港澳大湾区精品特色小镇。此次合作协议的成功签署，标志着秋长街道吉他小镇项目进入落地实施的新阶段，也标志着华侨城在惠州的首个项目正式落地。

据悉，双方将按照“文化+旅游+城镇化”的理念，搭建金融创新服务平台，融入文化创意、科技创新，通过三至五年初步建成中国原创音乐文化创意产业的示范基地。吉他小镇产业功能将划分四大部分：吉他产业集聚区、艺术博览广场、音乐原创部落、文旅慢生活村落。

◆江门新会万达广场8月31日开业 匯上佳超市、万达影城、苏宁等进驻

江门第二个万达广场——新会万达广场将于8月31日盛大开业。

据了解，新会万达广场位于会城启超大道西侧、新会大道中南侧，项目占地面积为6.4万㎡，总建筑面积12.6万㎡，总投资为15亿；项目整体分为地下1层、地上4层以及局部5层，涵盖购物、餐饮、文化、娱乐等业态。另悉，新会万达广场配备超1200个停车位，其中地面停车位超600个。

新会万达广场共引进230多个品牌商家，其中13大主力店分别是万达影城、万达宝贝王早教中心、万达宝贝王、匯上佳超市VogueGo、靓家居、苏宁易购、苏宁红孩子、大玩家、以纯、自然醒、多走路、壹品健身、富山居酒楼；10余家品牌首次进驻新会，其中包括色非、艾奴伊、优韩、奥瑟士、弈心网咖、T T L、WAKE SEASONS唤醒四季、WESTLINK西遇、木槿生活、欧农驾车鞋、Goldrooster、UBTV小主、迪尼天地等。

商业项目盘点

◆深圳西丽商圈升级 将迎来5个购物中心

➢ 塘朗城广场

塘朗城广场购物中心建筑面积约6万平米，地处大沙河创新走廊区域内。片区中的大沙河创新走廊和西丽大学城是与南山科技园等量级的深圳知识人群和高科技产业最为集中的区域，也是南山区政府大力打造的“深圳硅谷”核心。

该项目业态包括国际影院、精品超市、运动健身中心及餐饮等，其定位是满足社区并辐射周边的都会生活会客厅，以多重体验为财智人群打造全新的都会社交新生态。据悉，该项目将于2019年开业。

➢ 西丽宝能环球汇

西丽宝能环球汇，毗邻留仙大道，10分钟即可到达福田/深圳北站、30分钟即可到达机场；同时地处地铁密度最高的区域之一，无缝接驳5号线塘朗站，临近4号线/7号线/15号线（规划），商业建筑面积达13.2万m^2。

该项目秉承全新的时尚艺术中心理念，将打造一座近西丽首个全场景式人文艺术体验型商业旗舰mall，涵盖艺术主题馆、风景街区、大型休闲广场，多元业态为消费者带来精彩纷呈的艺术mall生活。

商业项目动态

➢ 云城万科里

云城万科里位于深圳市南山区仙茶路与打石二路交汇处，毗邻五大地铁线路。步行10分钟，即达留仙洞站、西丽站、茶光站；未来13号线、15号线出口也将座落云城中心。

该项目体量约8万㎡，以“Mall+绿廊街区”形式呈现，连同分布整个综合体各处的街铺，构筑起未来CBD中前所未有的复合式商业集群。将配置精品超市、主题餐饮、书店、清吧、KTV、儿童乐园、休闲娱乐等丰富都市生活业态。与此同时，云城万科里也将自然元素作为重点，融入空间规划，以独特的设计打造体验感更强的漫游式公园长廊。

➢ 勤诚达K+PLAZA购物中心

勤诚达K+PLAZA购物中心位于深圳前海新安片区，无缝接驳地铁5号线洪浪北站及规划中的地铁12号线。项目体量达4.5万㎡。

目前，该项目引入了沃尔玛超市、万达影院、力美健健身俱乐部、明公馆酒楼等主力店。除此之外，该购物中心在内部景观设计上集合了休闲、互动娱乐、原创IP展示等功能，将为家庭消费群体带来全新的体验。

商业项目动态

➢ **益田•假日里**

益田·假日里是由众冠股份与益田旅游商业集团携手打造的商业旗舰项目，该项目位于深圳南山西丽片区，南山区“三环一带”发展轴的核心位置，周边立体交通网络发达，深圳地铁五号线、七号线通达全市，并与五号线无缝连接，商业体量逾5万平方米。

据悉，该项目以个性潮流打造新零售，以网红科技创造新体验，以兴趣社交塑造新生活。在运营创新方面，以24小时+O2O运营为特色亮点，通过O2O线上线下APP，实现24小时在线消费。结合口碑美食、电竞网游、运动健身、体验式书店、共享空间、超市服务、音乐服务、酒吧等8大业态，打造益田·假日里特有的24小时+O2O生态。

土地供应市场

2018年第33周（8.13-8.19）佛山无（住宅&商业性质）土地挂牌和成交

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

供应市场：本周商业供货以商铺为主，合计供应142套；写字楼连续两周有新货入市

时间	名称	行政区	楼栋	写字楼		商铺	
				套数	面积(㎡)	套数	面积(㎡)
8月15日	保利碧桂园天汇	禅城	天旭三座			6	245.72
8月13日	美的翰湖苑	南海	27座,28座			34	1846.36
8月14日	美立方花园	南海	1号楼副楼			2	183.01
8月13日	欧雅典大厦	顺德	B、C栋	52	15751.26	17	3093.58
8月14日	保利中央公园	三水	5座			13	574.82
8月17日	时代南湾花园	三水	13座,14座			30	1450.54
8月15日	江滨香格里花园	高明	20座(原49#楼),21座(原48#楼)			24	1200

备注：万科项目预售数据将不做公示

成交市场：商业市场总成交呈量价微涨；其中写字楼和商铺加快去货速度，成交涨幅显著支撑市场成交；公寓网签呈现疲软

2018年第33周各类型商业成交情况

类型	签约套数	签约面积（万m²）	签约金额（万元）	签约均价（元）	占比	签约套数环比
公寓	313	1.57	23285.65	14864	52%	-24.2%
写字楼	81	0.98	14739.75	14974	14%	84.1%
商铺	203	1.33	33679.17	25386	34%	53.8%
合计	597	3.88	71704.57	18492	100%	
环比	1.4%	6.6%	9.3%	2.4%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：商铺两盘集中签约，千灯湖片区写字楼项目表现出色

第33周佛山市商业成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	类型	项目	签约套数	签约面积（m^2）	签约金额（万元）	签约均价（元）
1	商铺	依云曦城花苑	35	1869.03	4770.83	25526
2	公寓	海伦堡爱Park	32	1654.06	3559.03	21517
3	商铺	世博嘉园	31	489.6	1398.35	28561
4	公寓	碧桂园奥斯汀	27	1067.66	1298.03	12158
5	写字楼	新凯广场	24	2050.12	——	——
6	写字楼	富力华南国际金融中心	20	3088.64	5718.37	18514
7	公寓	绿地未来城	20	1428.72	1356.74	9496
8	公寓	利保米兰公馆	19	862.88	755.38	8754
9	公寓	怡翠晋盛花园	18	849.9	1722.30	20265
10	公寓	敏捷金谷国际	18	794.32	1051.70	13240

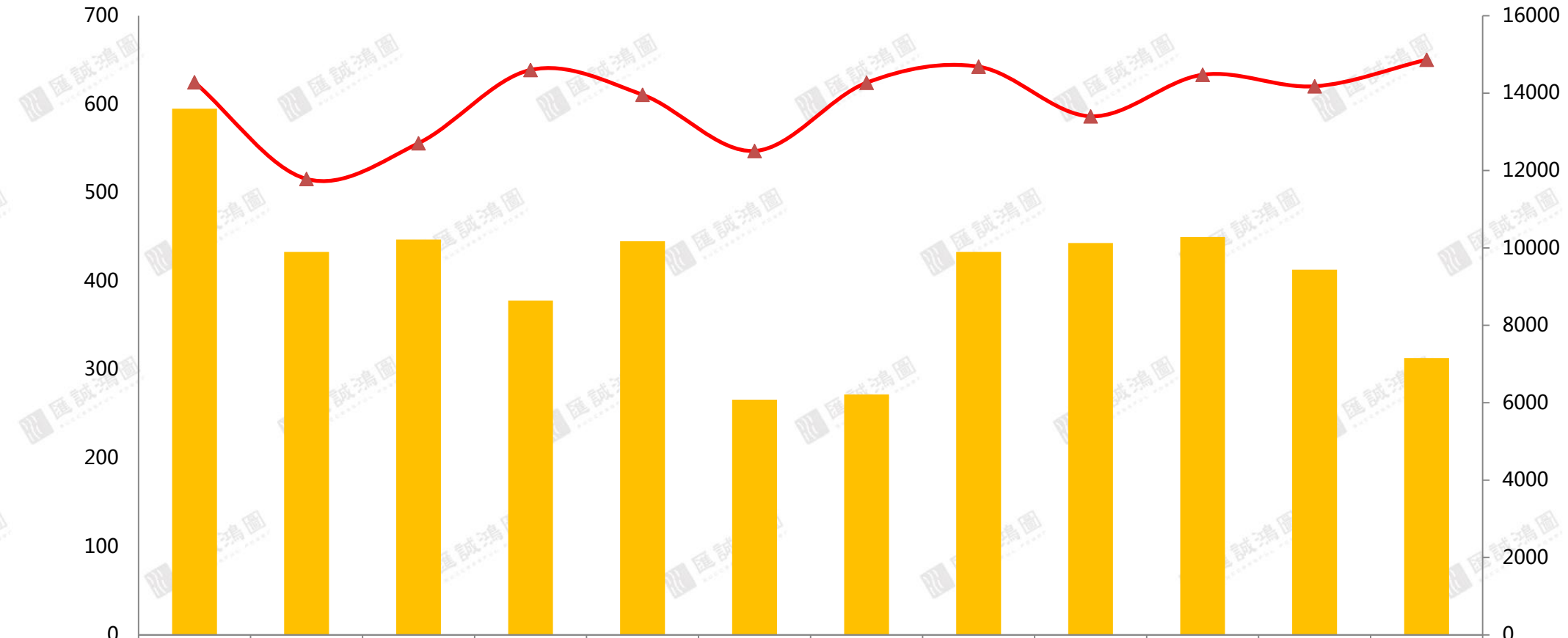
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

二、公寓市场

公寓区域市场：公寓市场总成交313套，环比小滑24.2%；全市成交均价维稳1.4万

近期佛山公寓成交走势



	22周	23周	24周	25周	26周	27周	28周	29周	30周	31周	32周	33周
成交套数	595	433	447	378	445	266	272	433	443	450	413	313
成交均价	14282	11783	12706	14599	13958	12506	14269	14683	13401	14475	14177	14864

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

公寓区域市场：公寓成交量全面下滑，禅城网签持续居首，南海均价涨幅9%

2018年第33周各区域公寓成交情况

类型	签约套数	签约面积（万m²）	签约金额（万元）	签约均价（元）	占比	签约套数环比
禅城	109	0.53	6974.07	13237	34.8%	-18.7%
南海	97	0.52	8926.00	17024	31.0%	-11.0%
顺德	76	0.39	5970.37	15230	24.3%	-16.5%
三水	31	0.12	1415.21	11468	9.9%	-58.7%
高明	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
合计	313	1.57	23285.65	14864	100%	-24.2%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：海伦堡爱Park网签量价持续领跑榜单

SUCCESSFUL POWER

第33周佛山市公寓成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

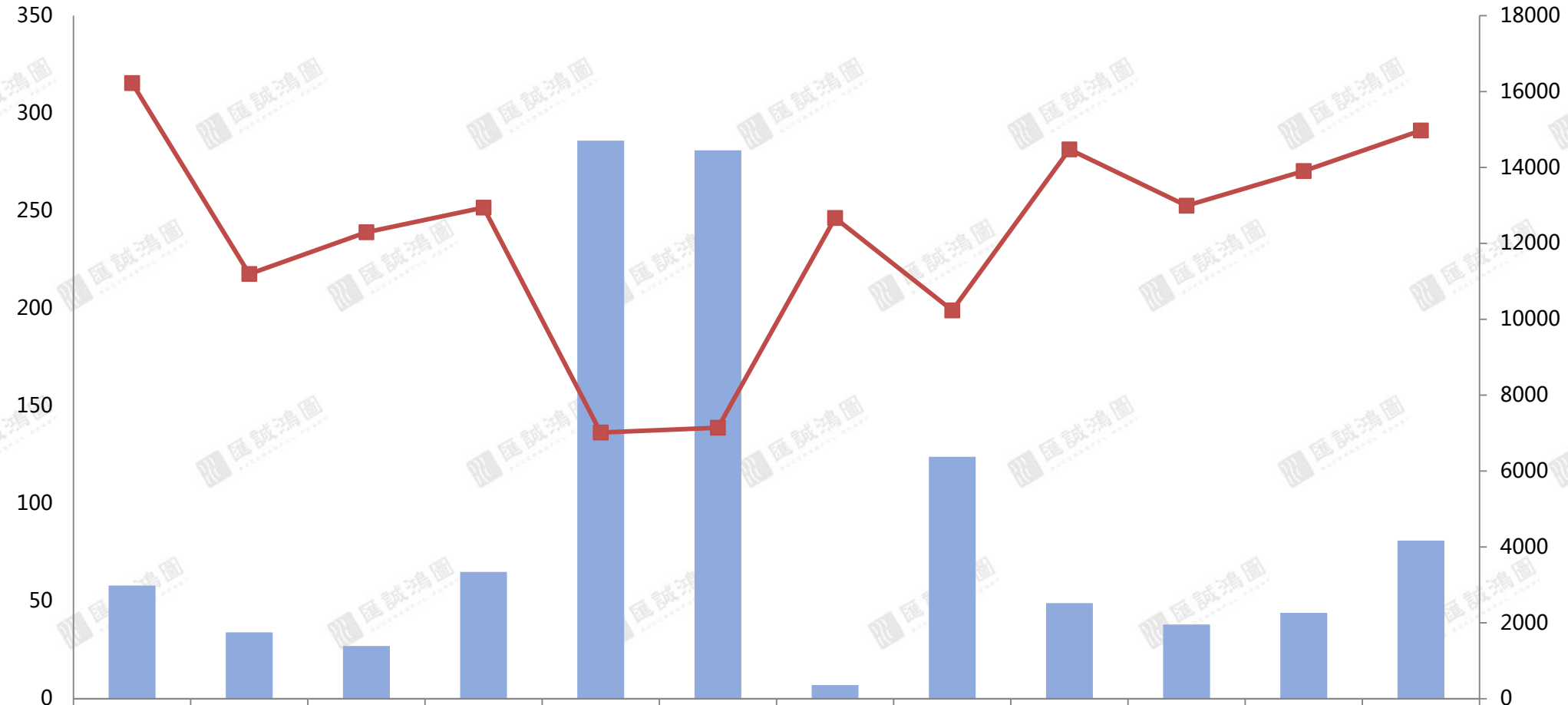
排名	区域	项目	签约套数	签约面积（m^2）	签约金额（万元）	签约均价（元）
1	南海	海伦堡爱Park	32	1654.06	3559.03	21517
2	三水	碧桂园奥斯汀	27	1067.66	1298.03	12158
3	禅城	绿地未来城	20	1428.72	1356.74	9496
4	顺德	利保米兰公馆	19	862.88	755.38	8754
5	顺德	怡翠晋盛花园	18	849.9	1722.30	20265
6	禅城	敏捷金谷国际	18	794.32	1051.70	13240
7	禅城	碧桂园曼哈顿	17	716.15	1306.01	18237
8	顺德	宏汇广场	13	611.05	829.69	13578
9	禅城	绿岛湖壹号	9	469.07	733.78	15643
10	南海	广佛智城国际电商采购中心	7	313.49	511.31	16310

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

三、写字楼市场

写字楼区域市场：受益于千灯湖板块项目集中网签，全市网签量价均呈上涨态势



	22周	23周	24周	25周	26周	27周	28周	29周	30周	31周	32周	33周
成交套数	58	34	27	65	286	281	7	124	49	38	44	81
成交均价	16225	11194	12294	12943	7015	7142	12669	10234	14477	12992	13907	14974

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

写字楼区域市场：南海交投热度升温，千灯湖板块尤为活跃

SUCCESSFUL POWER

2018年第33周各区域一手写字楼成交情况

类型	签约套数	签约面积（万m^2）	签约金额（万元）	签约均价（元）	签约套数环比
禅城	3	0.05	490.20	8991	-75%
南海	75	0.89	13635.51	15341	**142%**
顺德	3	0.04	——	——	**200%**
三水	0	0	0	0	——
高明	0	0	0	0	——
合计	81	0.98	14739.75	14974	**84.1%**

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德网签暂缺失金额，全市均价不包括顺德

成交排行榜：千灯湖项目领衔榜单，新凯广场稍稍领跑

SUCCESSFUL POWER

第33周佛山市一手写字楼成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

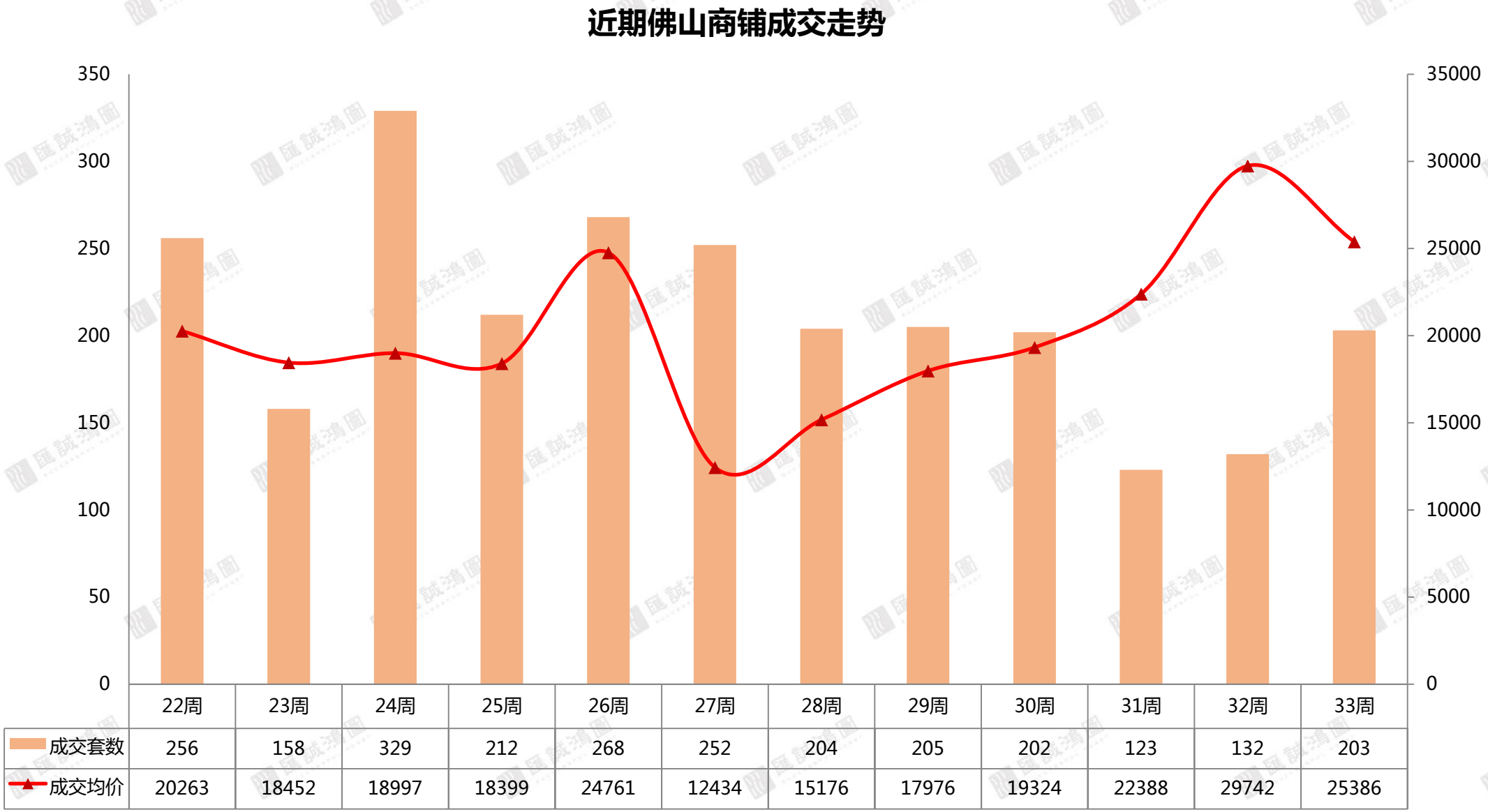
排名	区域	项目名城	签约套数	签约面积（m^2）	签约金额（万元）	签约均价（元）
1	南海	新凯广场	24	2050.12	——	——
2	南海	富力华南国际金融中心	20	3088.64	5718.37	18514
3	南海	瀚蓝广场	14	1736.63	2355.58	13564
4	南海	嘉邦国金中心	6	727.16	961.75	13226
5	南海	山海汇花园	6	627.93	833.76	13278
6	禅城	兴发盛世	2	295.66	265.84	8991
7	南海	华南医博城	2	281.59	166.14	5900
8	顺德	天晋商业大厦	2	251.52	——	——
9	南海	天安中心	2	247.03	306.14	12393
10	禅城	广东零壹科技产业园	1	249.53	——	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

四、商铺市场

商铺区域市场：商铺市场持续供货，成交环增近54%；全市均价虽下滑明显，但仍处于高位水平



	22周	23周	24周	25周	26周	27周	28周	29周	30周	31周	32周	33周
成交套数	256	158	329	212	268	252	204	205	202	123	132	203
成交均价	20263	18452	18997	18399	24761	12434	15176	17976	19324	22388	29742	25386

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

商铺区域市场：高明交投持续冷清，其他四区成交全线上涨

SUCCESSFUL POWER

2018年第33周各区域商铺成交情况

类型	签约套数	签约面积（万m^2）	签约金额（万元）	签约均价（元）	占比	签约套数环比
禅城	39	0.11	4042.72	36226	19%	**1200%**
南海	102	0.67	19142.79	28599	50%	**31%**
顺德	46	0.22	4999.19	22367	23%	**28%**
三水	12	0.30	5200.23	17171	6%	**20%**
高明	4	0.02	294.25	15188	2%	-20%
合计	203	1.33	33679.17	25386	100%	**53.8%**

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：南海交投较为活跃，依云曦城花苑连续两周夺魁

SUCCESSFUL POWER

第33周佛山市一手商铺成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	区域	项目名城	签约套数	签约面积（m²）	签约金额（万元）	签约均价（元）
1	南海	依云曦城花苑	35	1869.03	4770.83	25526
2	禅城	世博嘉园	31	489.6	1398.35	28561
3	顺德	高德商业中心	15	657.67	——	——
4	南海	美的翰湖苑	14	760.28	——	——
5	南海	保利公馆	10	974.55	2140.70	21966
6	三水	三水万达广场	6	1107.81	3014.03	27207
7	南海	时代家	6	486.6	1719.59	35339
8	顺德	保利名苑	5	285.13	587.12	20591
9	顺德	碧桂园凤凰湾	5	269.09	506.62	18827
10	南海	时代水岸花园	5	261.91	980.28	37428

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

第33周商业市场总结

SUCCESSFUL POWER

结语

第33周，商业总成交**597套，环比微涨1.4%**，共成交**3.88万㎡，环比增加6.6%，成交均价持续位居高位。**

商业市场总成交呈量价微涨；其中千灯湖板块办公项目集中签约，整体表现量价齐涨；商铺持续供货，南海交投较为活跃，全市均价处于高位；公寓成交表现疲软，禅城网签持续领跑。

本周佛山市场无商业性质土地挂牌和成交。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

特别声明：

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 13202465723

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

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