



# 第49周佛山市商业周报



—碧乐时光·新翼即将亮相 商业网签全面下滑



# 一、品牌房企/项目动态



## ◆碧桂园文商旅集团打造特色商务型商业新模式

2018年12月17日，位于碧桂园集团总部旁的新型特色商业：碧乐时光·新翼即将盛大开业，该项目也是刚成立的碧桂园文商旅集团首个直接操盘运营的商业项目。目前，碧乐时光·新翼项目招商工作已圆满收官，招商率为99%。

碧乐时光·新翼是集“办公+商业+长租+艺术”于一体，拥碧桂园特色“绿色生态融合场景交互理念”的商业项目，为满足消费者办公、休闲购物、居住、精神文化等全方位的品质生活需求，该项目集合了碧桂园商业自有品牌生态链上的特色业态组合，如凤鸣文化空间、凤凰优选、碧+生活体验馆、橙家装饰、碧家国际社区等，形成自有的联合品牌矩阵，打造碧桂园自有品牌生态圈。

碧桂园文商旅作为服务于碧桂园集团发展的专业商业运营管理板块，自成立以来，现已推出多元化商业产品线，已筹备和运营了包括碧乐城、碧乐时光、碧家、碧乐小镇、碧盈国际等14条商业产品线，涵盖商业、长租、文旅、写字楼四个板块。目前文商旅统一管理运营的集团商业项目已达60多个，商业运营管理面积达350万平方米，预计今明两年将有近10个项目相继开业。



## 【项目动态】

SUCCESSFUL POWER



### ◆深派PARK招商会：湾流国际、未来视界国际影城、朗诗寓等主力商家进驻

2018年12月2日上午，由深圳商鼎时代运营管理有限公司举办的深派PARK文创综合体招商发布会暨主力商家签约仪式在深派PARK举行。

本次发布会邀请了湾流国际、未来视界国际影城、朗诗寓、全美教育、博龙教育、夏洛国际英语、一心一艺国际艺术培训、星嘉舞蹈、凤王府等主力品牌以及30多家媒体与会，共同见证观澜新地标的诞生。

深派PARK文创综合体，总面积9万平方米，位于观澜新丹路与观悦路、观兴东路的交汇处，地理位置优越。未来深圳地铁4号线延长线和地铁18号线建成后，也将在深派PARK附近设置地铁口，交通十分便利。项目附近福安雅园、鸿基新都、珑门名苑等中高档小区约30多个。大量旧改正逐步铺开，佳兆业、鸿荣源、万科、华润置地等纷纷入局，建设住宅区或综合体。此外，距离项目500米处的文体公园和深圳自然博物馆预计于2019年5月投入使用，届时将与深派PARK共同联动，打造观澜旅游与商务展览的集散地。

深派PARK以“智慧社群+虚拟丝绸之路”为主题，定位集文化创意、创业孵化、休闲娱乐、花园办公、人才公寓及高端教育培训为一体的多功能文化创意区，填补了周边商业的市场空缺。





## ◆ 东莞中心城区商业格局重组 两大商业集群齐头并进

12月7日上午，东莞民盈·国贸城正式开业，首日客流迅速突破50万人次，民盈·国贸城作为截止目前东莞体量最大的购物中心，它的开业实属万众瞩目。

民盈·国贸城总建面达60万m<sup>2</sup>，由东莞本土的民盈集团投入巨资打造，带来近400个“新奇潮”品牌，规模宏大，建筑造型吸睛，功能组合繁多，其位于鸿福路口地铁口，地段优越，交通便利，它的开业入市提高了东莞的商圈品质，改变整个东莞中心城区的商业格局，提升东莞乃至华南地区商业的美誉度。由此一来，东莞主城区商业格局基本定型。两大商业集群分别分布在东莞中心城区CBD和万江城市副中心。

据了解，该项目占地四百多亩，紧靠东江，另有地铁R1线横穿而过，TOD版图宏大。计划拆除现汽车总站，建设地铁站点的同时，用地下通道，地下商业街的形式，串连起区域内的家汇生活广场、华南摩尔、麦德龙三个大型商业项目，打造东莞城区最大的TOD交通转换城市综合体，总建筑面积预计达100万平方米以上。功能包括：各镇巴士与地铁立体换乘系统、高端购物中心及景观街区、六星级酒店、甲级写字楼、高尚住宅及公寓等。现有的跨市跨省长途客运则将转移到其他镇区。





## ◆深圳现有购物中心658万m<sup>2</sup> 新零售和网红书店进驻带旺人气

第一太平戴维斯一份调研报告显示，深圳现有购物中心为658万m<sup>2</sup>。预计第四季度有4个优质零售物业入市，为市场新增约27万平方米供应。新零售和网红书店的进驻，为购物中心带来了人气。

三季度在深圳“安家”的两个购物中心分别是位于龙华区的壹方天地A区（12万m<sup>2</sup>）以及位于龙岗区的星河World Coco Park（8万m<sup>2</sup>）。从上面这两个新入市的购物中心看，新零售和网红书店的进驻，成为一个特点。星河World Coco Park同时引进了永辉超市及其旗下新零售品牌超级物种。网红文创品牌西西弗书店将其深圳店铺数量扩展到了14家。

第一太平戴维斯的统计数据显示，第三季度，全市优质零售物业首层平均租金下降至823.7元/m<sup>2</sup>，环比和同比分别下降0.3%和2.9%。从区域层面来看，罗湖、南山和龙华区的首层租金与二季度保持一致。而核心商圈之一的福田区，因皇庭广场和福田Coco Park的业态调整升级而影响了区域整体表现，租金微降。龙岗和宝安区的租金分别下跌至566.7元/m<sup>2</sup>和750元/m<sup>2</sup>。

## ◆华润置地深圳湖贝塔规划增至700米 预计2019年正式动工开建

12月4日，罗湖区城市更新局发布湖贝更新统筹片区项目的专规草案优化，拟确定未来罗湖新地标“湖贝塔”的建筑高度为700米，项目由华润置地作为开发主体，预计2019年正式动工开建。湖贝村更新统筹片区项目地处东门街道罗湖的核心位置，包括罗湖老区委及周边片区，南至深南大道，北至中兴路，东至文锦中路，西至东门中路，无缝连接地铁2号线湖贝站、5号线老街站。

资料显示，该项目统筹片区用地面积40万平方米，拆除用地面积25.16万平方米，开发建设用地面积16.16万平方米（含纳入国有未出让零星用地面积3000平方米），计容积率总建面205.8万平方米，容积率达11.6。据悉，片区未来将建设集购物中心、总部办公、会议展览、五星级酒店、公园和公寓等现代商业元素融于一体的超大型综合性商业中心。根据华润置地官方透露，华润置地拟将湖贝打造成具有鲜明岭南特色的文旅胜地。目前，湖贝已经规划了粤港澳湾区城市地标“湖贝塔”。截至目前，华润置地在华南大区陆续进驻了广州、东莞、湛江等城市，已落地及在拓城市更新项目达90余个。



## 二、商业整体市场

# 【商业供应市场】

SUCCESSFUL POWER

**本周商业供货集中顺德，三盘共新推948套公寓产品，顺德新能源汽车小镇连续三周获批办公产品**

时间	名称	行政区	楼栋	公寓		办公		商铺	
				套数	面积(m <sup>2</sup> )	套数	面积(m <sup>2</sup> )	套数	面积(m <sup>2</sup> )
12月5日	三水冠军城	三水-西南	15座				77	4560.89	
12月6日	龙光玖誉府	三水-乐平	13座				7	356.88	
12月6日	中南远洋漫悦湾	三水-云东海	1座				21	895.34	
12月7日	创雄华府	三水-西南	3座				8	500.65	
12月7日	恒大珺庭	三水-乐平	20座				7	579.63	
12月3日	碧桂园云空间	顺德-勒流	1栋	448	15554.99			15	898.94
12月4日	银钻广场	顺德-伦教	3号楼					8	883.71
12月4日	顺德新能源汽车小镇	顺德-大良	A1-A4、A7栋			31	8633.53		
12月5日	新仕名府	顺德-伦教	1座	150	12932.9			30	2031.59
12月6日	华侨城蓝岸公寓	顺德-大良	2栋	350	20560.84				
12月6日	保利公园里	顺德-乐从	7栋					7	352.14

注：统计数据不包含万科项目



# 【商业成交市场】

SUCCESSFUL POWER

全市商业网签量跌幅五成，三大商业产品成交均呈下降态势，其中公寓和商铺更是下滑超过50%

## 2018年第49周各类型商业成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	占比	签约套数环比
公寓	344	1.69	25138.97	14883	67%	-52%
办公	41	0.80	8558.66	10729	8%	-9%
商铺	130	1.03	22757.16	22108	25%	-53%
合计	515	3.52	56454.79	16056	100%	
环比	-50%	-44%	-50%	-11%		

## 公寓强势包揽榜单八席，商铺、办公均是独苗入榜

### 第49周佛山市商业成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

	区域	项目	套数	面积 (m <sup>2</sup> )	金额 (万元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	公寓	敏捷金谷国际	32	1540.73	2255.73	14641
2	公寓	京华广场	22	1428.4	1795.59	12571
3	公寓	登骏数码城	22	1080.61	324.18	3000
4	商铺	保利中环广场	18	3037.85	4931.27	16233
5	办公	兴发盛世	16	2037.26	1832.31	8994
6	公寓	旭辉公元	12	599.45	781.67	13040
7	公寓	信基广场	11	710.73	387.24	5448
8	公寓	碧桂园奥斯汀	11	438.76	548.45	12500
9	公寓	绿地未来城	9	609.17	588.41	9659
10	公寓	海伦堡爱Park	9	559.57	1078.69	19277

注：统计数据不包含万科项目



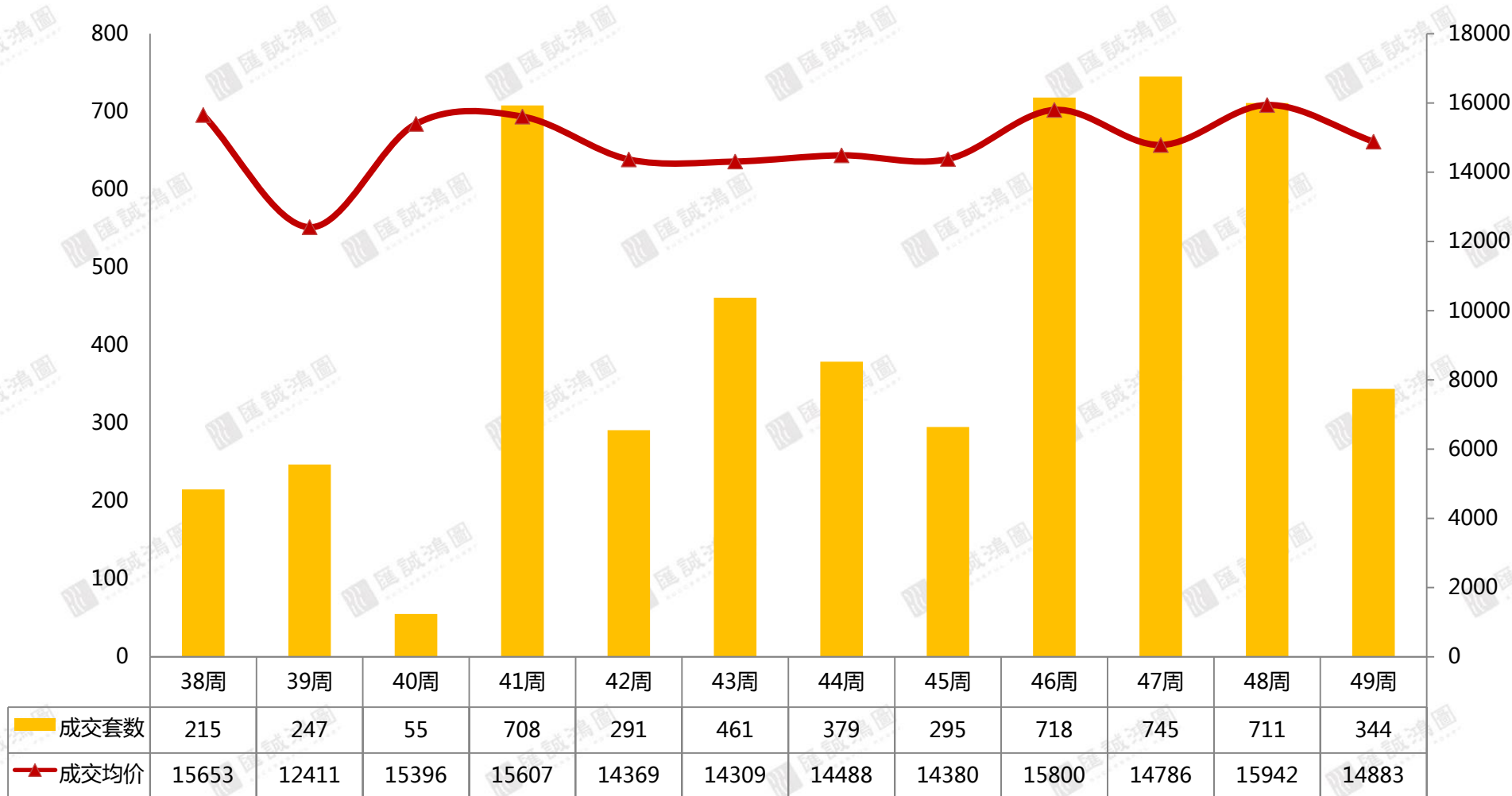
## 三、公寓市场

# 【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 公寓项目集中网签潮退却，全市成交量跌幅显著，均价亦跌破1.5万/m<sup>2</sup>水平

### 近期佛山公寓成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 五区网签全面下滑，仅南海网签过百，三水受低价项目影响均价显著回落

### 2018年第49周各区域公寓成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	占比	签约套数环比
禅城	59	0.30	3911.75	13185	17.2%	-53.2%
南海	183	0.85	15064.01	17679	53.2%	-30.7%
顺德	65	0.37	5071.41	13819	18.9%	-76.3%
三水	33	0.15	872.63	5743	9.6%	-5.7%
高明	4	0.02	219.16	10232	1.2%	-66.7%
合计	344	1.69	25138.97	14883	100%	-52%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

## 禅城敏捷金谷国际登顶，登骏数码城园区企业配套公寓网签均价仅3千元/m<sup>2</sup>

### 第49周佛山市公寓成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

	区域	项目	套数	面积 (m <sup>2</sup> )	金额 (万元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	禅城	敏捷金谷国际	32	1540.73	2255.73	14641
2	南海	京华广场	22	1428.4	1795.59	12571
3	三水	登骏数码城	22	1080.61	324.18	3000
4	禅城	旭辉公元	12	599.45	781.67	13040
5	南海	信基广场	11	710.73	387.24	5448
6	三水	碧桂园奥斯汀	11	438.76	548.45	12500
7	禅城	绿地未来城	9	609.17	588.41	9659
8	南海	海伦堡爱Park	9	559.57	1078.69	19277
9	南海	西关九里	6	353.35	572.33	16197
10	高明	荷城新天地广场	4	214.2	219.16	10232

注：统计数据不包含万科项目



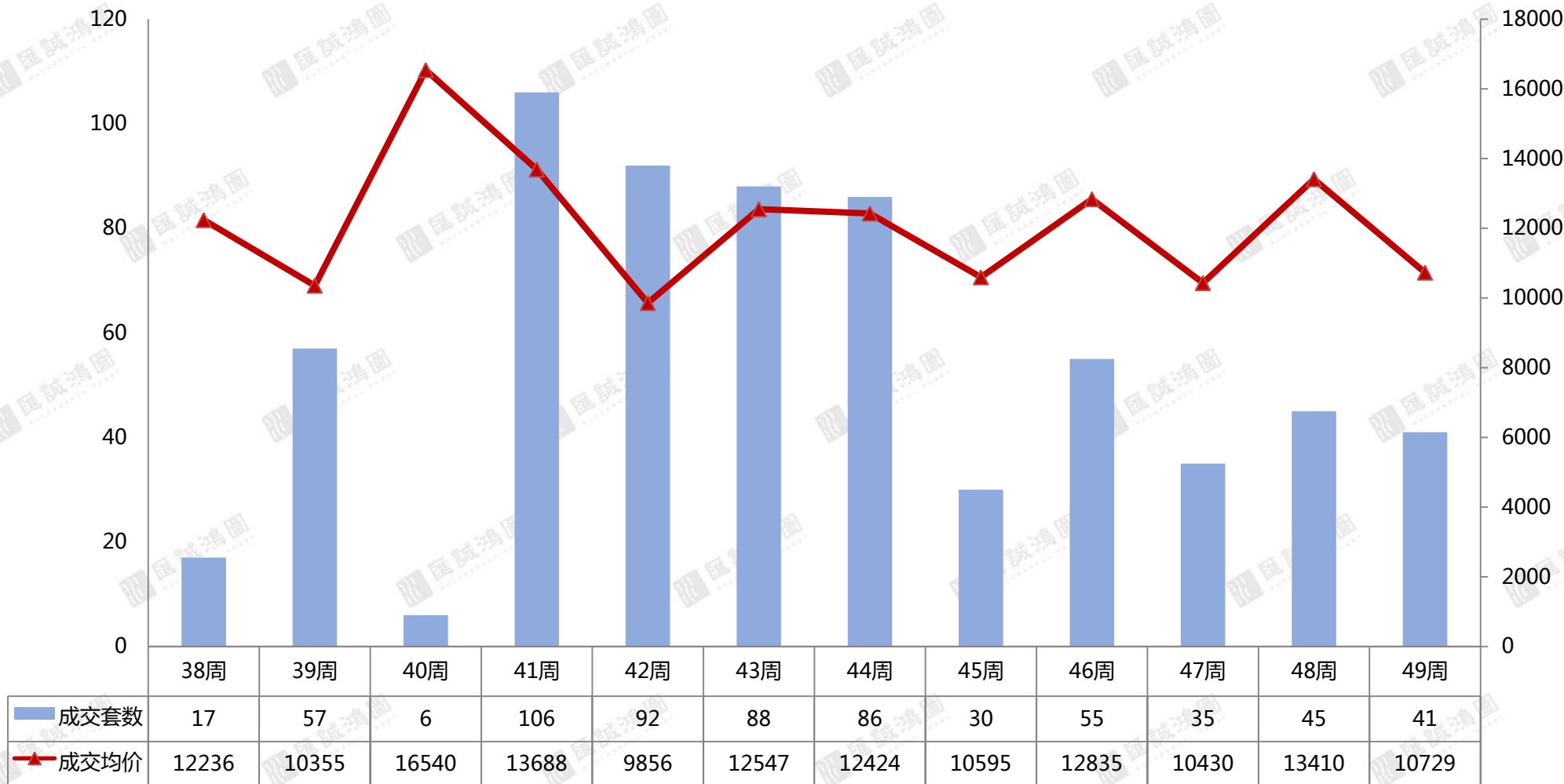
## 四、办公市场

# 【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周项目大宗交易成交增加，而整体网签量呈稳中小滑，均价跌幅近20%

## 近期佛山办公成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 【区域成交市场】

SUCCESSFUL POWER

兴发盛世强势支撑禅城网签，顺德因金铝花园出现大宗交易，其网签面积居首

## 2018年第49周各区域办公成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	占比	签约套数环比
禅城	17	0.22	2008.16	9224	41%	750%
南海	18	0.20	2997.51	15031	44%	-44%
顺德	6	0.38	3552.99	9336	15%	-45%
三水	0	0	0	0	0%	——
高明	0	0	0	0	0%	——
合计	41	0.80	8558.66	10729	100%	-9%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

## 兴发盛世集中网签居首，金铝花园网签共三层且每层均超过一千m<sup>2</sup>的办公单位

### 第49周佛山市办公成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

	区域	项目	套数	面积 ( m <sup>2</sup> )	金额 ( 万元 )	均价 ( 元/m <sup>2</sup> )
1	禅城	兴发盛世	16	2037.26	1832.31	8994
2	南海	嘉邦国金中心	4	697.46	——	——
3	南海	依云置地中心	4	375.32	676.49	18024
4	南海	龙汇大厦	4	298.39	350.95	11761
5	顺德	金铝花园	3	3500.97	3150.88	9000
6	南海	碧桂园金沙国际广场	3	138.65	181.71	13106
7	顺德	天晋商业大厦	2	251.52	337.40	13414
8	南海	富力华南国际金融中心	1	243.65	446.61	18330
9	南海	创越时代文化创意园	1	143.46	185.63	12939
10	禅城	禅城绿地金融中心	1	139.87	175.86	12573

注：统计数据不包含万科项目



# 五、商铺市场

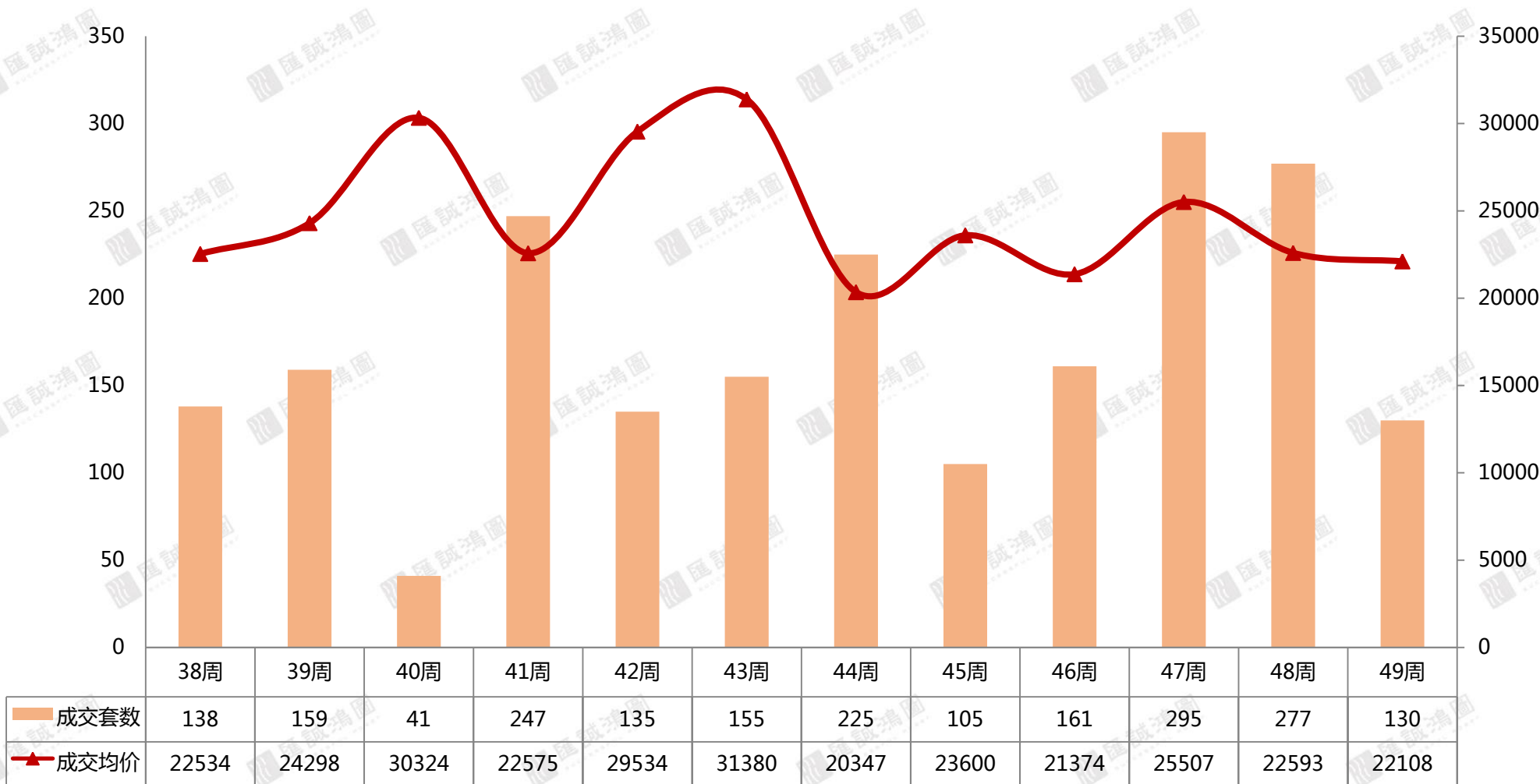
# 【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



## 全市整体交投低迷，网签量环降逾五成，均价呈稳中小跌的态势

### 近期佛山商铺成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 各区网签均呈不同程度下滑，顺德受保利中环广场集中放量支撑稍稍领跑

### 2018年第49周各区域商铺成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	占比	签约套数环比
禅城	23	0.12	4772.47	40397	18%	-8%
南海	30	0.21	5373.06	26052	23%	-74%
顺德	47	0.46	7932.19	17067	36%	-42%
三水	25	0.21	4156.57	19530	19%	-14%
高明	5	0.03	522.86	19080	4%	-81%
合计	130	1.03	22757.16	22108	100%	-53%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【成交排行榜】

SUCCESSFUL POWER

## 顺德两盘位居前二，仅保利中环广场网签达两位数，其余项目均零星网签量

### 第49周佛山市商铺成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

	区域	项目	套数	面积 (m <sup>2</sup> )	金额 (万元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	顺德	保利中环广场	18	3037.85	4931.27	16233
2	顺德	峰景豪苑	8	273.85	——	——
3	禅城	万通国际大厦	7	90.07	385.43	42792
4	南海	金棕榈园	6	308.24	357.78	11607
5	顺德	高德商业中心	6	151.63	——	——
6	三水	汇信华府	5	1039.33	1037.82	9985
7	禅城	岭南天地	5	369.35	2428.36	65747
8	三水	融创三江府	5	294.78	701.20	23787
9	顺德	招商公园1872	4	452.42	——	——
10	禅城	世博嘉园	4	58.89	154.50	26235

注：统计数据不包含万科项目

# 第49周商业市场总结

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



## 结语

第49周，商业市场总成交**515套**，**环比跌幅五成**，共成交**3.52万m<sup>2</sup>**，**环比减少44%**，**成交均价下降11%**。

供应方面，顺德两公寓新盘碧桂园云空间和新仕名府正式亮相，顺德新能源汽车小镇连续三周获批办公产品。

成交方面，商业整体网签跌幅五成；公寓方面，项目集中网签潮退却，全市签约量价齐跌，仅南海成交破百；办公方面，市场项目大宗交易成交增加，禅南两区网签相当齐领跑；商铺方面，全市交投再现低迷，五区网签全面下滑，整体项目以零星成交为主。

# 特别声明：

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





THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司  
市場研究部出品