

# 第3周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖  
SUCCESSFUL POWER

—岭南坊食乐荟举办招商会 商业成交量跌价稳



# 一、品牌房企/项目动态



## ◆ 网红打卡地登陆佛山祖庙 岭南坊食乐荟招商会主打佛山武术文化IP

1月17日，岭南坊食乐荟在佛山创意产业园举行招商发布会，佛山市岭南坊食乐荟物业管理有限公司总经理黄清文、深圳友利集团董事长助理王锦源，以及吸引数十家全国各地品牌商家代表及各界媒体到场，其中**汤姆约克咖啡、优品谷、佛山怡海武道馆、笔遇等6大品牌商家**当场完成进驻签约。

据悉，岭南坊食乐荟以传承武道精神、弘扬餐饮文化为目的，集餐吧、主题餐饮、艺术酒吧、拳馆、书店、全息影像于一体的文化产业商业体将于年内开业，届时市民不但可以到项目“逛吃”，更能打卡“食夜粥”。

岭南坊食乐荟的项目发布会主题是“传承、弘扬、创新，新商业、新模式、新体验”，据介绍，岭南坊食乐荟将以传承以佛山武道精神为核心的传统历史文化，弘扬精致细腻追求品质的本土饮食文化，打造移动互联网时代共享商业生态体。业态布局方面，**岭南坊食乐荟在1-3层合共约10000平米的商业空间内，将引入餐吧、主题餐饮、艺术酒吧、武术拳馆、主题书店、全息影像等业态**，为消费者提供了眼、耳、口、手全方位感官消费体验。

作为岭南坊项目的操盘手，深圳市英伦宝投资管理有限公司董事长、佛山市岭南坊食乐荟物业管理有限公司总经理黄清文阐述了项目打造的两个核心思路：

- ◆ 一方面，岭南坊将结合佛山武术文化IP，打造主题式餐饮娱乐品牌体验中心；
- ◆ 另一方面，将老街古巷的肌理和建筑风格融入项目，打造全体验式公共空间，构建极具本土特色的消费体验场景，打造本土网络打卡新热点。







## ◆荔胜广百广场今日盛大开业 广州西部最大商业体诞生

广州地铁联手广百集团打造的荔胜广百广场店经过两周试业热身，在2019年1月11日上午，宣布正式开业。荔水明珠，胜耀羊城，荔湾芳村商圈新商业地标的华丽绽放，将为周边近20万居民提供更多的购物选择、更多元的购物体验。

荔胜广百广场是广百股份旗下继广百广场金沙洲店后第二个商业体验中心，而作为首个两大国资集团强强联手，注入地铁流量与广百运营的商业项目，荔胜广百广场芳村地区目前唯一综合型商业体验中心，建筑面积达3.7万m<sup>2</sup>，共有六层，项目停车位共1300多个，是目前荔湾区域内商用停车位最多、最便利的商业广场。

荔胜广场坐落于花地大道与龙溪大道交汇处，东临芳村汽车客运站，南靠龙溪立交，西连地铁一号线坑口站，与地铁站厅无缝连接。首层、二层、三层衔接广州地铁一号线坑口站，坐拥该地铁站10万客流，踞白鹅潭商圈核心要位，享有公路、立交、地铁立体化交通网络。

荔胜广百广场在招商运营上，充分体现“时尚消费，品质生活”的经营理念，倡导“优品、便捷、爱生活”，成为地铁一号线上的精致商业体验中心。商场在招商定位上，精选轻时尚设计师品牌、快时尚、网红店；品质保障满足消费升级，突出消费价格和体验上的亲切感；强调乐享慢生活、乐享缤纷生活，引入增强广度与粘度的业态，如旅游、亲子、美食、文创艺术、生活美学、社交空间等。多个知名大牌如nōme、海底捞首进荔湾芳村商圈，使项目更加立体鲜活。







## ◆星寰国际商业中心展示厅开放 全新城市综合体推动海珠广场升级

1月15日，恒基兆业地产集团旗下重点发展项目“星寰国际商业中心”展示厅正式开幕。星寰是坐落于广州历史中轴线与市政府“一江两岸三带”规划重要位置交汇点、广州“三大城市”客厅之一的所属区域——海珠广场之上的全新城市综合体项目，在推动区域转型及助力城市发展中拥有着重要地位。

星寰国际商业中心是恒基兆业地产集团“星/Lumina”品牌首发项目之一，亦是集团重点项目之一。星寰项目总体量约30.4万 $m^2$ ，涵盖一站式娱乐购物休闲广场、国际甲级标准高端办公楼、地下广场、以及公共空间与绿色公园，从商务、社交、生活、学习和支持五个要素呈现“工作生活新融和”的新理念。

据悉，星寰规划总体量约30.4万 $m^2$ ，共分两期：①第一期的“星寰一”，由约7.6万 $m^2$ 一站式娱乐购物休闲广场及约8.9万 $m^2$ T1、T2双子塔国际甲级标准高端办公楼所组成；②第二期的“星寰二”及“星寰三”，即现海珠广场西广场和东广场地下空间，将保留原“心形外廓”的独特面貌，建成后将提供大量户内及户外公共空间与绿色公园。

星寰国际商业中心整体业态组合包括：本地&国际时尚及生活品牌、本地&国际餐饮品牌、休闲娱乐体验、电影院等。而星寰一更打造星酌广场、摘星奇缘、星愿童梦三大主题，突出不同的业态特色。三大主题场景之外，星寰一还利用商场黄金位置，将为国际知名及国内一线品牌进驻提供临街或场内复式商铺单元，适合开设2-3层的旗舰店或概念店，为消费者带来更富空间感的购物体验。





# 【项目动态】

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



## ◆ 2019年中开业 深圳塘朗城广场招商率达75%

1月10日，位于南山西丽商圈的塘朗城广场招商成果发布会活动成功举办。

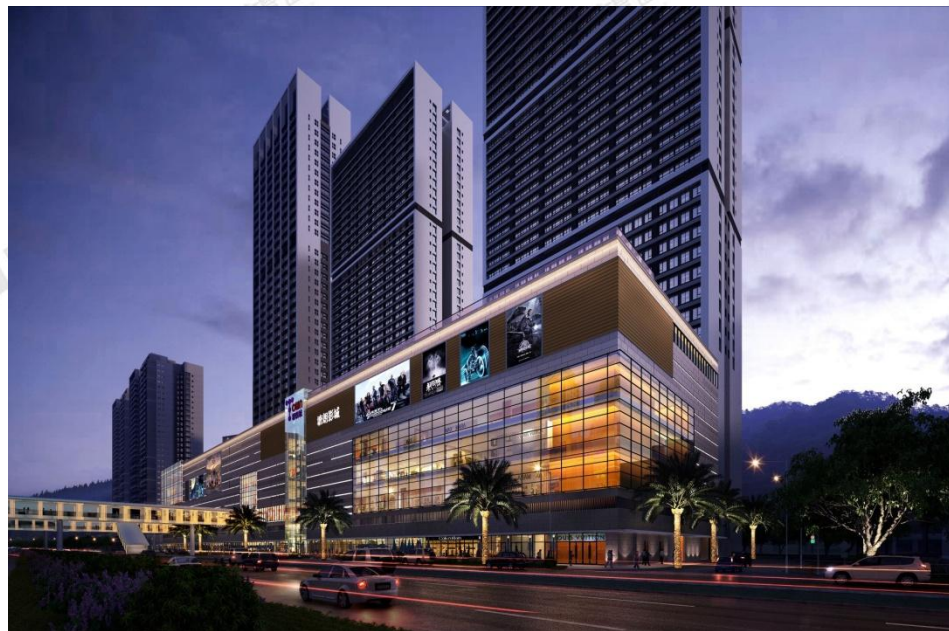
作为本次招商成果发布会的重头戏，塘朗城广场购物中心与主力店品牌中影国际影院、乐购EXPRESS、梦氏健身Dream fitness以及麦当劳、NIKE、Adidas等多家知名品牌达成合作。据塘朗城广场方面透露，该项目目前品牌商户签约率已达75%。

据悉，作为地铁上盖的物业，塘朗城广场建筑面积约6万平米，定位为满足社区并辐射周边的都会生活会客厅，并以国际影院、精品超市、运动健身中心及餐饮等多元化业态布局，旨在为周边工作与居住的人群提供年轻、活力、便捷的品质生活领地。项目地处大沙河创新走廊上游-大学城片区，而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。

除了高精尖上班族客群的支撑，塘朗城广场区域也汇聚了数十万家庭消费客群。项目本身所在的塘朗城综合体总建筑面积约35万m<sup>2</sup>，集高端住宅、购物中心、精品公寓、写字楼、精品酒店于一体。

餐饮作为购物中心最有吸引力的产品业态，塘朗城广场旨在引进小而精的网红流量餐饮品牌及全业态品牌集市，并针对该片区年轻“夜猫一族”，打造该片区“首个商场夜宵娱乐集市概念”，提供更丰富的餐饮社交体验。

在空间细节方面，塘朗城广场以其多个连接平台实现多首层的空间优势，与周边环境的有效互动，塑造出舒适的空间感，让消费者在购物的同时，也增加了与大自然接近、返璞归真的纯净体验感。





## 二、商业整体市场

# 【商业供应市场】

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



## 顺德两盘推出公寓新品，其余项目供应均以商铺为主

时间	名称	行政区	楼栋	公寓		商铺	
				套数	面积(m <sup>2</sup> )	套数	面积(m <sup>2</sup> )
1月16日	保利碧桂园天汇	禅城-奇槎	天盈三座			8	430.68
1月14日	悦珑水岸花园	南海-西樵	23座			12	706.33
1月16日	利嘉阁	南海-桂城	6座,5座,4座			25	1520.08
1月18日	绿地香颂公馆	南海-大沥	6栋商业			7	732.65
1月16日	海珀名轩	顺德-大良	2栋	418	19732.97	14	481.3
1月18日	碧桂园凤凰湾	顺德-容桂	银涛苑3栋	336	12503.8	14	619.98
1月16日	碧桂园佛山双子星城	三水-三水新城	二区1座			10	1690.79

注：统计数据不包含万科项目



## 全市商业网签量呈回落态势，办公、商铺成交放缓，公寓成交维稳

### 2019年第3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	381	1.95	26383.80	13517	68%	1%
办公	33	0.37	4337.03	11760	6%	-75%
商铺	145	0.83	22084.50	26581	26%	-15%
合计	559	3.15	52805.33	16755	100%	
环比	-17%	-42%	-41%	2%		

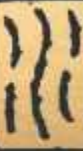
## 公寓强势占据八席，商铺两盘入榜，办公低迷无缘榜单

### 第3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	龙光玖龙郡	54	2265.62	2629.52	11606
2	公寓	力合阳光城云谷	49	1610	1998.53	12413
3	公寓	敏捷金谷国际	41	2015.89	2514.44	12473
4	公寓	国通广场	22	1852.984	2136.92	11532
5	商铺	万通国际大厦	21	235.49	1034.71	43939
6	公寓	新鸿基泷景	18	678.86	826.17	12170
7	商铺	黄岐沙面新城	16	942.16	3816.97	40513
8	公寓	绿地未来城	16	834.11	819.65	9827
9	公寓	旭辉公元	16	656.8	858.94	13078
10	公寓	碧桂园云空间	15	526.99	607.55	11529

注：统计数据不包含万科项目





# 三、公寓市场

# 【公寓供应面积段】

SUCCESSFUL POWER



## 海珀名轩加推2栋LOFT公寓，碧桂园凤凰湾主推37m<sup>2</sup>的平层公寓

### 2019年第3周佛山公寓供应面积段套数分布

区域	项目名称	预售楼栋	产品类型	30m <sup>2</sup> 以下	30-50m <sup>2</sup>	50-70m <sup>2</sup>	70-90m <sup>2</sup>	90-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180-200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup> 以上	总计
顺德-大良	海珀名轩	2栋	LOFT	0	399	19	0	0	0	0	0	0	0	418
顺德-容桂	碧桂园凤凰湾	银涛苑3栋	平层	0	336	0	0	0	0	0	0	0	0	336

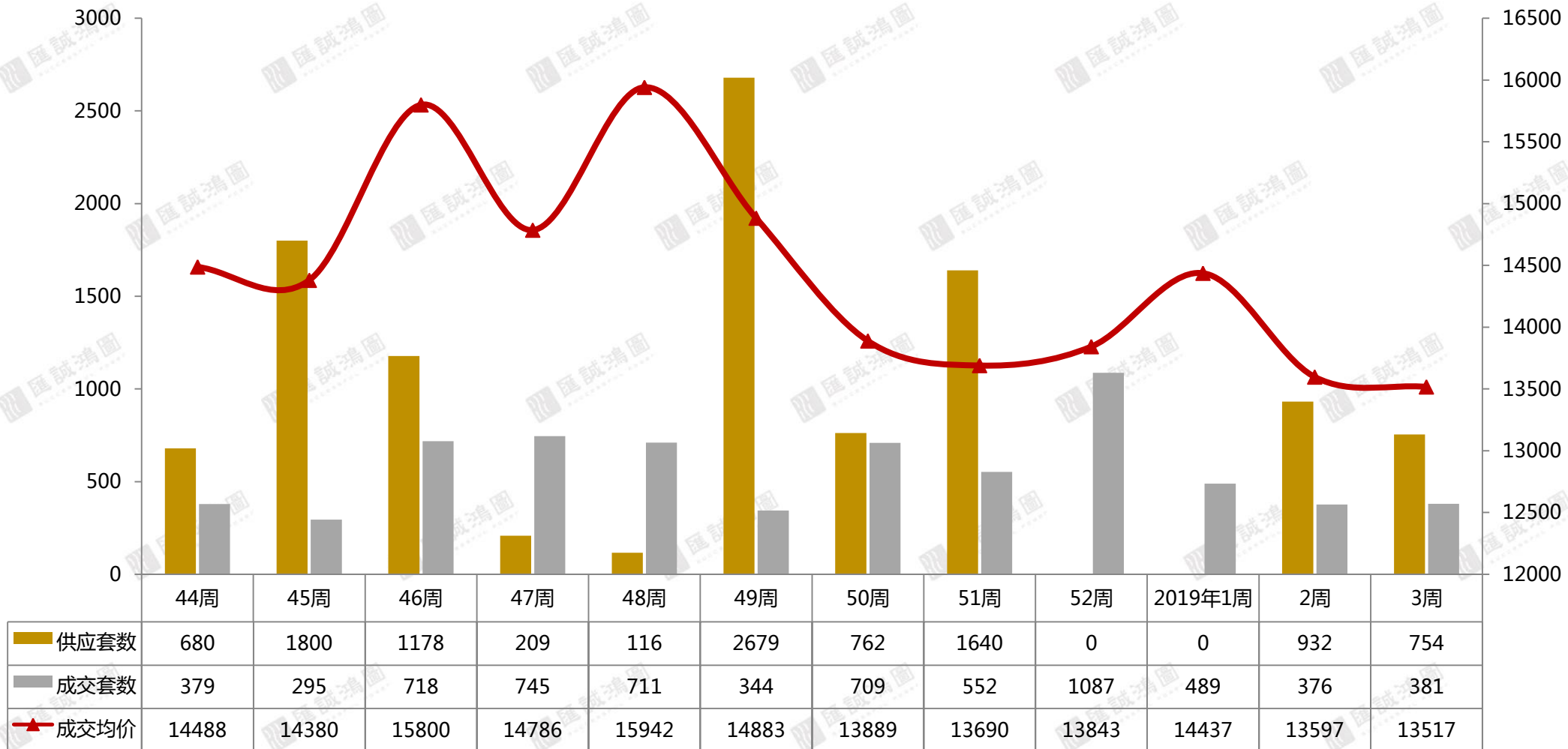


# 【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 公寓供应稍有下滑，网签量价维持相对稳定，整体呈低位运行态势

### 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

## 顺德网签稳中小涨持续领跑，禅城网签减幅近两成位居次席

### 2019年第3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	108	0.51	6367.17	12488	28%	-18%
南海	37	0.25	4218.31	16727	10%	54%
顺德	217	1.11	14845.77	13427	57%	2%
三水	12	0.05	584.79	12500	3%	300%
高明	7	0.04	367.76	9824	2%	75%
合计	381	1.95	26383.80	13517	100%	1%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 龙光玖龙郡全新开盘放量显著，力合阳光城云谷持销表现不俗

### 第3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	顺德	龙光玖龙郡	54	2265.62	2629.52	11606
2	顺德	力合阳光城云谷	49	1610	1998.53	12413
3	禅城	敏捷金谷国际	41	2015.89	2514.44	12473
4	顺德	国通广场	22	1852.984	2136.92	11532
5	禅城	新鸿基泷景	18	678.86	826.17	12170
6	禅城	绿地未来城	16	834.11	819.65	9827
7	禅城	旭辉公元	16	656.8	858.94	13078
8	顺德	碧桂园云空间	15	526.99	607.55	11529
9	三水	碧桂园奥斯汀	12	467.83	584.79	12500
10	南海	长华国际商业中心	7	506.19	680.90	13452

注：统计数据不包含万科项目



## 四、办公市场

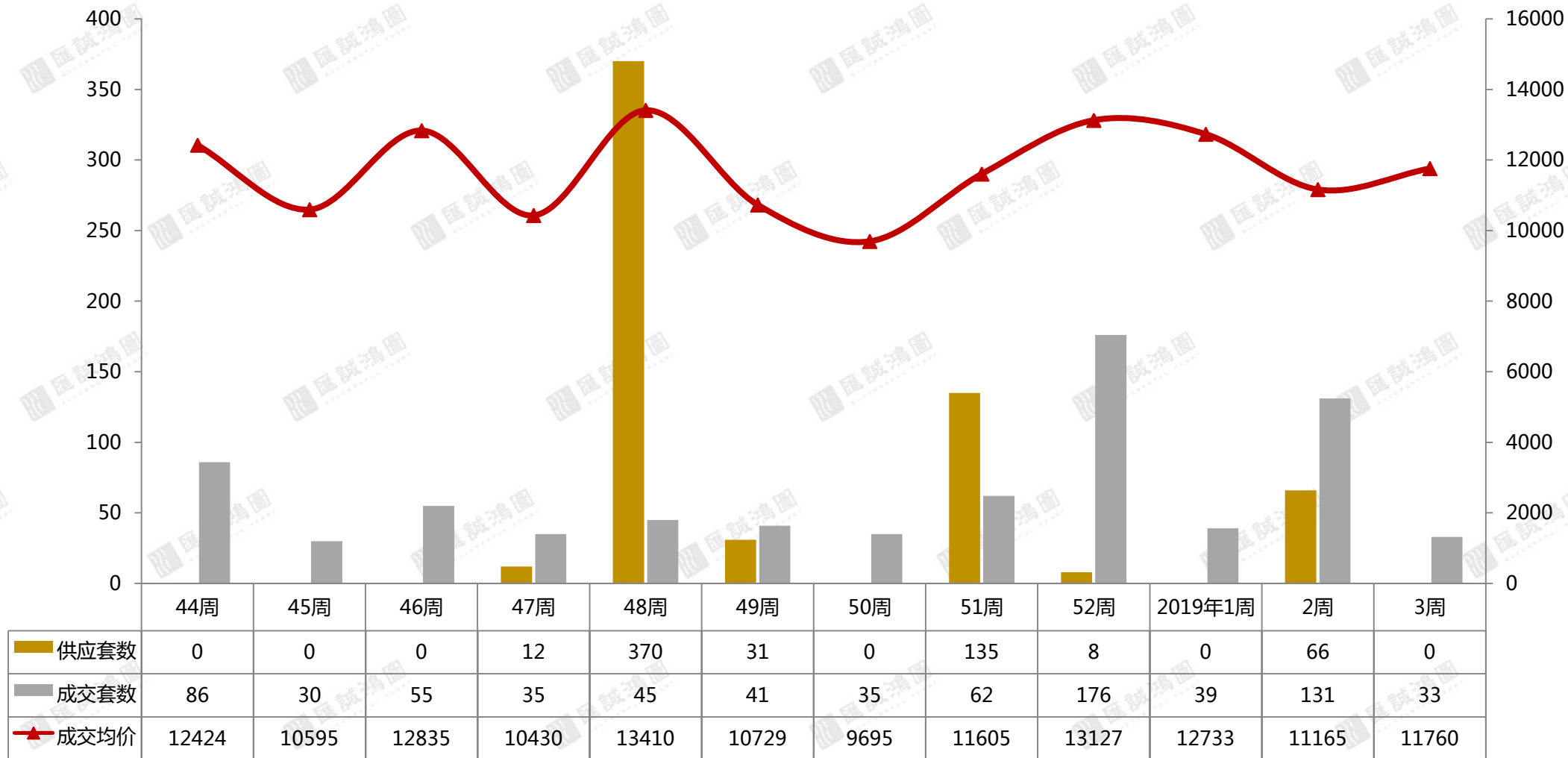


# 【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 办公本周零供应，整体网签呈量跌价升，市场交投冷淡处低位运行

### 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】

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

## 禅南顺三区少量成交支撑市场，整体去货受阻

### 2019年第3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	2	0.02	317.69	13531	6%	——
南海	18	0.16	2013.59	12908	55%	-18%
顺德	13	0.19	2005.75	10594	39%	-88%
三水	0	0	0	0	0%	——
高明	0	0	0	0	0%	——
合计	33	0.37	4337.03	11760	100%	-75%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【成交排行榜】

SUCCESSFUL POWER

## 本周全市仅8个项目取得网签，依云置地中心成唯一网签达两位数的项目

### 第3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	南海	依云置地中心	13	938.69	1191.99	12698
2	顺德	德富置业大厦	7	737.27	558.33	7573
3	南海	嘉邦国金中心	4	549.34	724.90	13196
4	顺德	天晋商业大厦	3	389.27	481.98	12382
5	顺德	顺德新能源汽车小镇	2	568.35	842.41	14822
6	禅城	禅城绿地金融中心	2	234.79	317.69	13531
7	顺德	金铝花园	1	198.48	218.85	11027
8	南海	创越时代文化创意园	1	71.88	102.36	14241

注：统计数据不包含万科项目，本周只有排名前8





# 五、商铺市场

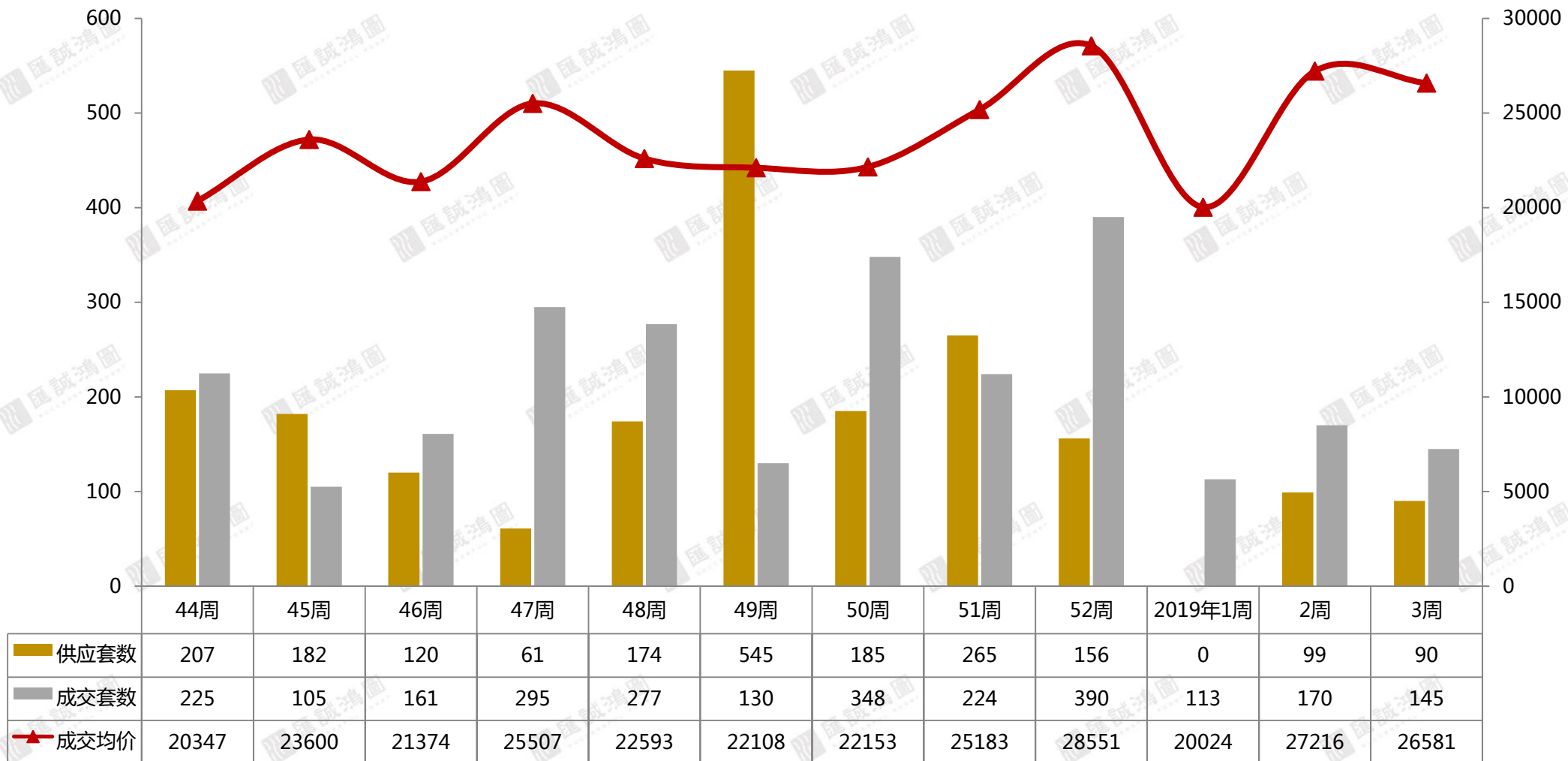
# 【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



## 全市商铺供求量价均有下滑，供应方面仍以住宅底商为主

### 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

## 中心城区持续成为全市交投主力，禅南两区合计占比达75%

### 2019年第3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	47	0.13	4361.10	33551	32%	-41%
南海	62	0.37	11295.55	30797	43%	51%
顺德	13	0.18	3578.06	20257	9%	8%
三水	11	0.07	1508.98	21394	8%	-31%
高明	12	0.09	1340.81	15429	8%	-43%
合计	145	0.83	22084.50	26581	100%	-15%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】





## 禅南两区共占七席，万通国际大厦网签均价位居榜单首位

### 第3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	禅城	万通国际大厦	21	235.49	1034.71	43939
2	南海	黄岐沙面新城	16	942.16	3816.97	40513
3	南海	长华国际商业中心	11	756.64	2063.41	27271
4	禅城	非凡领域	11	396.74	1291.32	32548
5	高明	美的明湖花园	10	695.23	1130.22	16257
6	南海	当代上品湾MOMA	10	148.4	427.93	28836
7	禅城	世博嘉园	8	122.57	367.05	29946
8	三水	盛凯尚城	6	384.17	269.08	7004
9	南海	长信帝景峰豪园	5	253.34	446.13	17610
10	顺德	领德大厦	4	960.27	2168.02	22577

注：统计数据不包含万科项目

## 第3周商业市场总结

SUCCESSFUL POWER



# 结语

第3周，商业市场总成交**559套**，**环比减少17%**，共成交**3.15万m<sup>2</sup>**，**环比减少42%**，**成交均价小幅上扬2%**。

供应方面，顺德两盘加推公寓新品补充市场，其余项目供应均为商铺，整体以住宅底商为主。

受广州“330”政策松绑的影响，商业产品成交受到冲击；公寓方面，禅南顺仍为交投主力，整体成交多以价格为导向；办公方面，缺乏大宗交易项目的推动，市场表现冷淡，成交继续处于低位；商铺方面，成交仍集中中心城区，外围镇街以价换量。

# 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规划局、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