

第24周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—广州融创文旅城商场迎开业 公寓整体供求表现强势领跑

一、市场资讯

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



市场资讯

- 广州融创茂开业迎客，将引入160+品牌及拥有华南最大室内滑雪场；
- 华润置地“产城融合”再迎新力作，深圳南山科技金融城全面落成；
- 保利、华润、华侨城联袂打造的惠州保利万象天汇广场迎全面动工

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



广州融创茂携160+品牌开业，拥有华南最大室内滑雪场

融创与万达2017年“世纪交易”标的项目之一：广州融创文旅城，及其商场——广州融创茂，在6月15日开业迎客。

广州融创茂项目总建筑面积34.58万 m^2 ，商业经营部分体量约为10.65万 m^2 。商场部分，广州融创茂引进了160+品牌，大致为8大主力店+61家美食餐厅+100余家服饰精品的品牌矩阵，构建花都的潮流吃喝玩乐购新体验。其中，8大主力店涵盖了超市、影院、儿童、服饰零售和餐饮等多样功能，具体包括Bravo百佳永辉超市、万达影城、FUNLINK+WESTLINK、豪巴斯海鲜盛宴、广州首家斯凯奇超级大店、广东首家安踏超级大店、花都首家OCE、全国儿童母婴店第一品牌孩子王。

广州融创茂共有4层，除了商业经营部分外，广州融创文旅城其中的三大特色项目——融创体育世界、融创水世界和融创雪世界也位于项目内（体育世界尚未对外开放），并横跨4大楼层。商场开业当天，融创雪世界和融创水世界也同步开业：融创雪世界建筑面积约7.5万 m^2 ，是目前华南地区最大室内滑雪场，设有初学者滑道、460米超长初级滑道、中级滑道、娱雪滑道等4条雪道，还有1万 m^2 的冰雪娱乐区和下雪体验区；融创水世界建筑面积约3.4万 m^2 ，规划打造为“全天候、全客群、四季恒温”的华南首个全时恒温室内水乐园，拥有世界首创的造波水上4D影院、亚洲最大的室内双波造浪池、以及世界首台创新设备“龙穴探险”，设有4段滑道、2次分轨、4种组合方式水滑道。



【粤港澳大湾区项目动态】

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

▶ 华润置地“产城融合”又一力作，深圳南山科技金融城全面落成

2019年6月13日，由南山区委区政府与华润置地联合主办的南山科技金融城全面落成活动在万象天地剧场举行。

南山科技金融城前身为大冲城中村，2001年华润置地对该片区着手改造，该片区占地面积68万m²，动迁居民1300户，拆除房屋1500多栋，改造总建筑面积283万m²，是迄今为止深圳最大的旧城改造项目。历经12年，该片区实现了从城中旧村到产业新城的蜕变。

南山科技金融城包括华润置地大厦A、B、C、D座，南山金融大厦和北京银行大厦共6栋高端写字楼。目前已入驻了北京银行、汇丰银行、平安银行信用卡中心、华侨永亨银行、中国工商银行科创企业金融服务中心等一批知名金融企业，以及安谋电子、松下机电等著名科技企业。

随着南山科技金融城全面落成，华润置地写字楼运营服务体系Officeasy润商务将在项目全面落地。作为Officeasy润商务首个全要素落地项目，南山科技金融城将落位润加速、万象天地剧场、屋顶花园等空间配套，涵盖资产管理、人文艺术、知识分享、资源对接等多元服务，打造OfficeLife、OfficeTalk、OfficesHealth等五大服务子品牌及一个年度品牌节日Officepark，为白领实现高效工作和美好生活的无缝转换，构建“快乐工作、优雅生活”的多元商务场景。



【粤港澳大湾区项目动态】

SUCCESSFUL POWER



➤ 惠州保利万象天汇广场全面动工，由保利、华润、华侨城联袂打造

2018年8月28日，华侨城、华润、保利以总价32.694亿元拿下惠州金山湖“巨无霸”商住地，分别占股34%、33%、33%。经过近一年时间的筹备，项目终于进入实质性开发阶段。

6月12日上午10点，保利万象天汇广场项目开工仪式在惠州市惠城区金山湖举行，项目由中建三局一公司承建，建成后将成为金山新天地一个新地标建筑，涵盖住宅、文化、娱乐、餐饮等多元业态。

公开资料显示，保利天汇项目（备案名：万象天汇广场）位于惠城区金山大道与四环南路交界处，总占地面积约19.19万 m^2 ，总建筑面积约86.6万 m^2 。据惠州市自然资源局4月初公布的“金山湖地块建设项目规划许可批前公示”显示，地块将建设住宅、服务型公寓与大型商业综合体，其中地块北侧住宅区域面积为8.9693万 m^2 ，总层高33层；南侧为办公及酒店商业区域，最高36层，建筑高度150米，其中办公及商业面积7.6659万 m^2 ，五星级酒店3.5万 m^2 。

据悉，项目将由华润和保利分别操盘，华侨城仅作为投资方，不参与后续的项目运营。保利操盘的计容建面约29.9万 m^2 ，业态涵盖住宅、商业、服务型公寓、9班幼儿园、36班小学、五星级酒店等；华润操盘的计容建面约35.2万 m^2 ，业态涵盖住宅、大型购物中心和商业，其中购物中心为由华润自持运营的万象汇，主打的是区域商业中心概念，定位“时尚”、“欢乐”、“家庭”。





➤ 国家科技部认定“众创空间”——星库空间上海首个空间全面开放

近日，国家科技部对第三批众创空间进行了公示，**星库空间**与**优客工场**、**清创空间**等知名众创空间一道通过审核，纳入国家级科技企业孵化器的管理服务体系。

星库空间与其他孵化器有很大不同，**并不仅仅服务于1%的顶尖创业企业**。有很多优秀的初创公司，扎堆在风险投资驱动的风口赛道大战中，被淘汰出局；而另一方面，**实体经济转型需要大量的具有互联网思维的跨界人才**。如何将传统产业的积累优势，与创业企业的技术和思维优势结合起来，是星库空间长久以来致力的方向。

通过连锁化经营，星库空间已经在北京、上海等地落地多个空间实体，**上海人民广场的星库空间位于283米高的城市地标明天广场**，将提供**2~50人的精品联合办公空间**，以及丰富的**企业服务和政策支持**，必将进一步激发现有产业的活力，带动区域的创业氛围。

➤ 众创空间WeWork拟19亿美元收购印度部门控股权 准备IPO

6月14日消息，**众创空间WeWork准备在今年启动首次公开招股(IPO)**。知情人士称，WeWork正在考虑实施一笔交易取得其印度部门的大多数股权，以便将快速增长的印度部门业绩并入其财务报表中。

知情人士称，**WeWork正在磋商的方案是以大约27.5亿美元的估值收购约70%的印度部门股权**。按照这一条款计算，WeWork将支付19亿美元，一部分是现金，一部分是股票，最快将于8月完成。不过，由于交易尚未敲定，所以条款仍可能发生变化或者谈判破裂。

WeWork印度是一个由Buildcon LLP公司控制的品牌加盟商，后者由房地产亿万富翁吉图·弗瓦尼(Jitu Virwani)和他的儿子**卡兰·弗瓦尼(Karan Virwani)**所有。吉图担任印度房地产开发商Embassy集团的董事长兼总经理，而卡兰则担任WeWork印度CEO。WeWork印度的品牌授权将于2021年到期。

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

- 顺德两盘齐取证，产品类型丰富；节后首周全市网签量迎反弹；
- 力合阳光城云谷助力大良板块领跑，项目预计将于月底开盘

写字楼市场

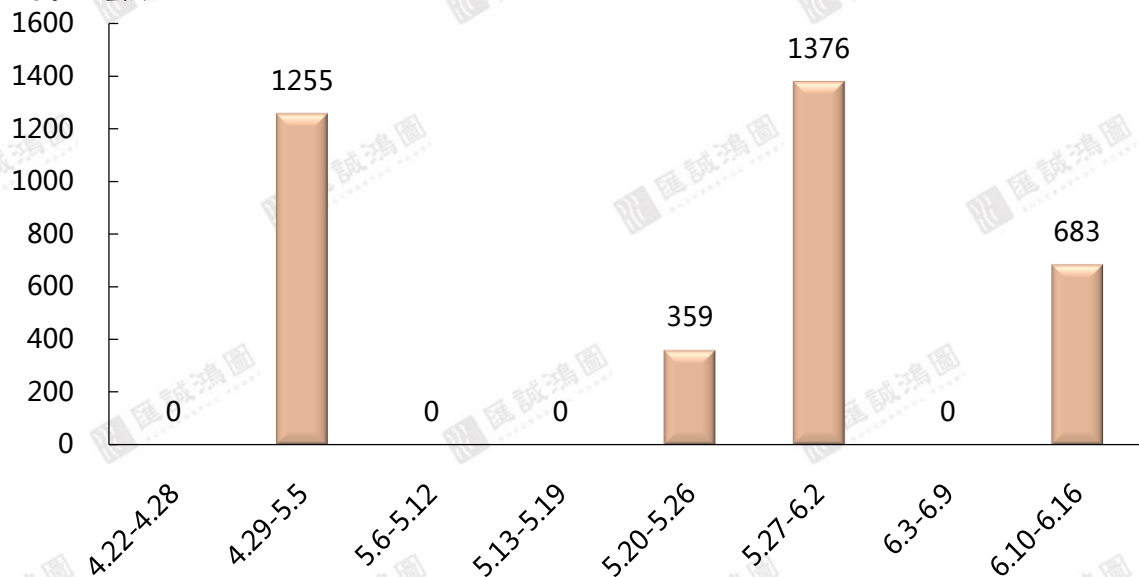
商铺市场

【公寓供应市场】

时隔一周，全市再有两盘推新补充市场，均来自顺德区域，产品类型较为丰富，涵盖LOFT、双钥匙和平层

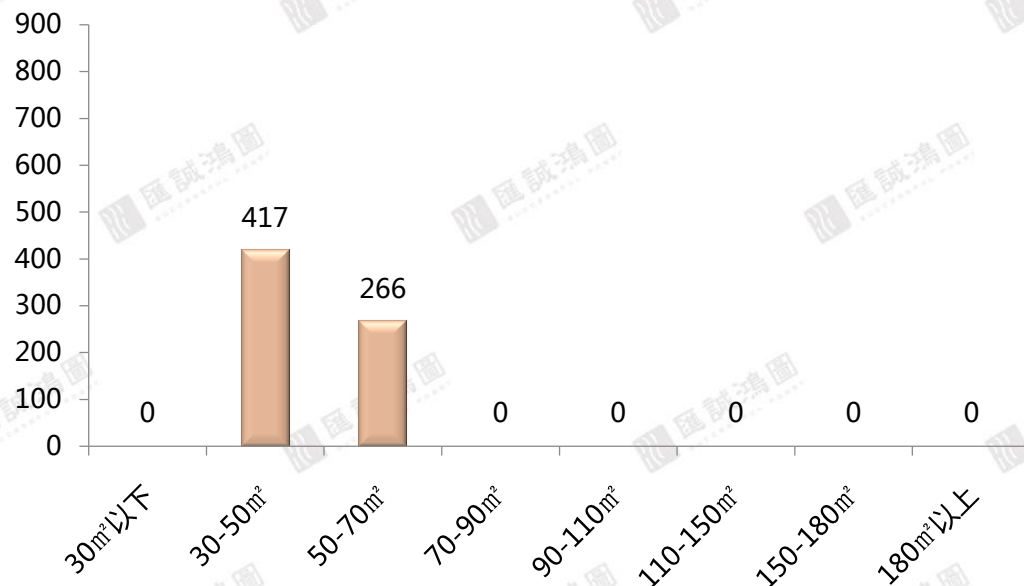
2019年第24周佛山市公寓近期供应走势

单位：套数



2019年第24周佛山市公寓供应面积段分布

单位：套数



供应项目个数

供应套数

供应面积 (万m²)

第24周	2	683	3.18
------	---	-----	------

环比



第24周佛山市公寓供应情况

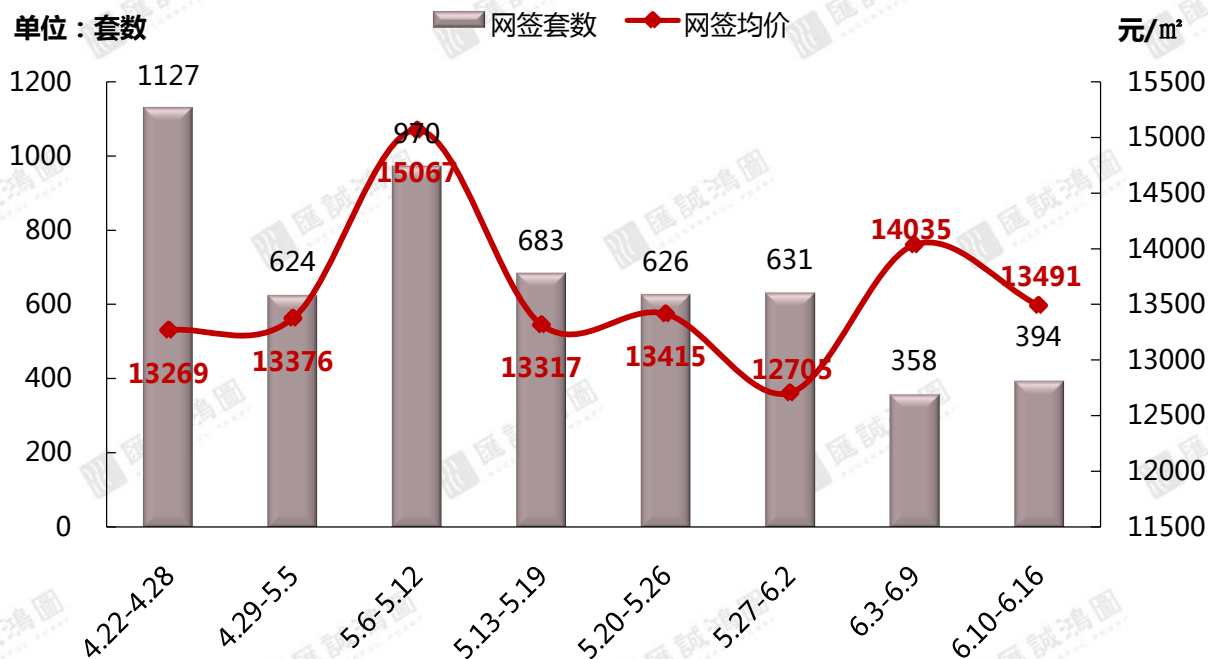
区域	板块	项目名称	楼栋/产品类型	供应套数	供应面积 (m²)
顺德	陈村	藏珑华府	33栋/双钥匙&平层	323	13447.56
顺德	大良	力合阳光城云谷	B2栋/LOFT	360	18370.72

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

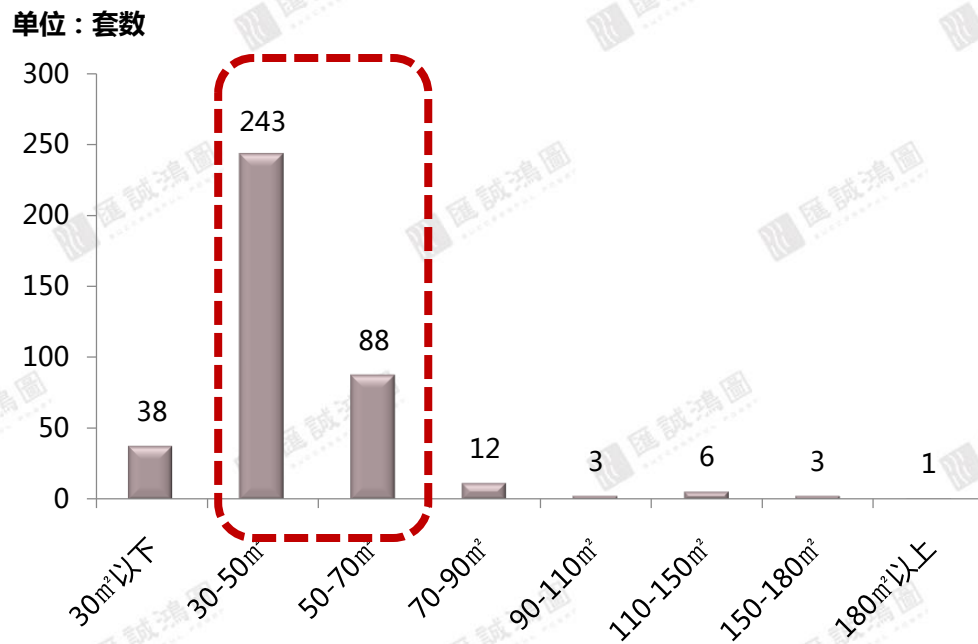
【公寓成交市场】

端午后首周，全市公寓网签量有所反弹，均价则呈结构性下跌，30-70m²网签占比84%基本持平上周

2019年第24周佛山市公寓近期网签走势



2019年第24周佛山市公寓网签面积段分布



	签约套数 (套)	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)
24周	394	1.83	24740.71	13491
环比	+10%	-2%	-5%	-4%

【公寓排行榜&板块对比】

近期走量项目仍为榜单主力，力合阳光城云谷助力大良板块重夺板块网签首位

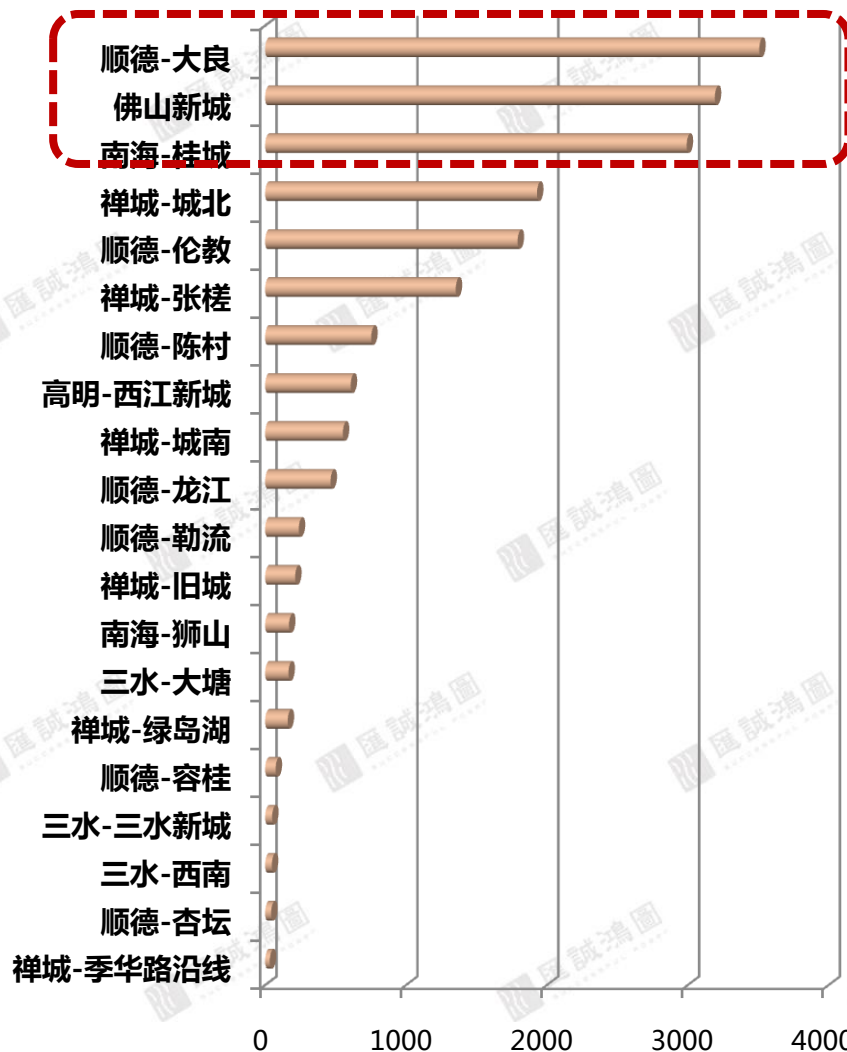
第24周佛山市公寓网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)
1	顺德-大良	力合阳光城云谷	49	1558.79	1886.39	12102
2	禅城-城北	敏捷金谷国际	36	1806.06	1924.64	10657
3	禅城-张槎	童梦天下	28	1271.51	1866.53	14680
4	顺德-大良	龙光玖龙郡	15	629.04	850.31	13518
5	佛山新城	中国德国港	13	979.97	1524.91	15561
6	高明-西江新城	勤天汇广场	13	607.43	614.03	10109
7	禅城-城南	盈天广场	12	498.75	696.13	13957
8	顺德-大良	海珀名轩	7	345.16	485.22	14058
9	顺德-勒流	碧桂园云空间	7	238.69	272.98	11436
10	南海-桂城	海伦堡爱Park	6	335.69	593.88	17691

(注：统计数据不包含万科项目)

第24周佛山市各板块公寓网签面积情况

单位：m²

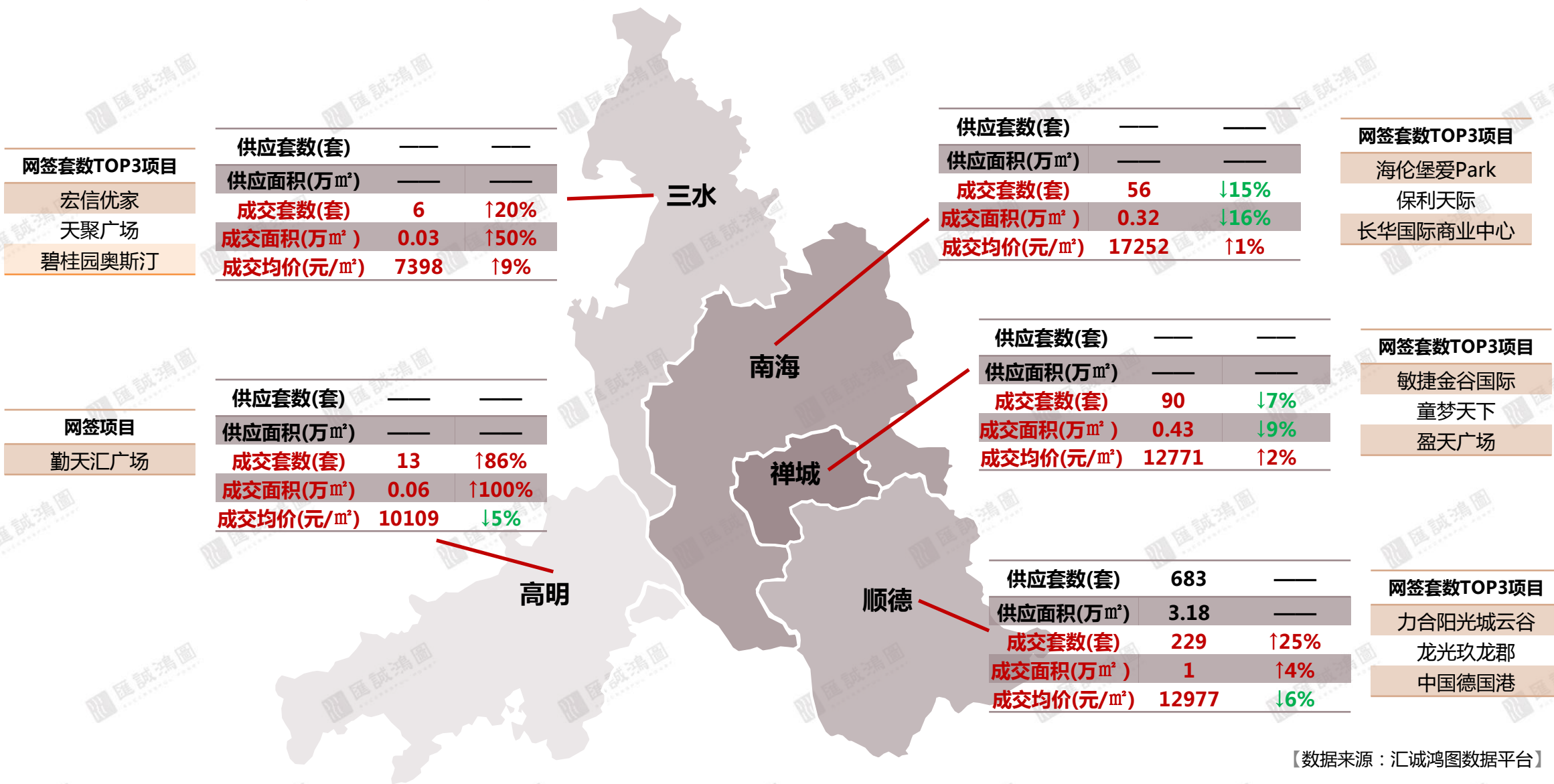


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域成交方面，禅、南两区网签量环比均有减少，顺德网签环比增幅超两成领跑，三水、高明网签量虽有增长，但整体仍处低位



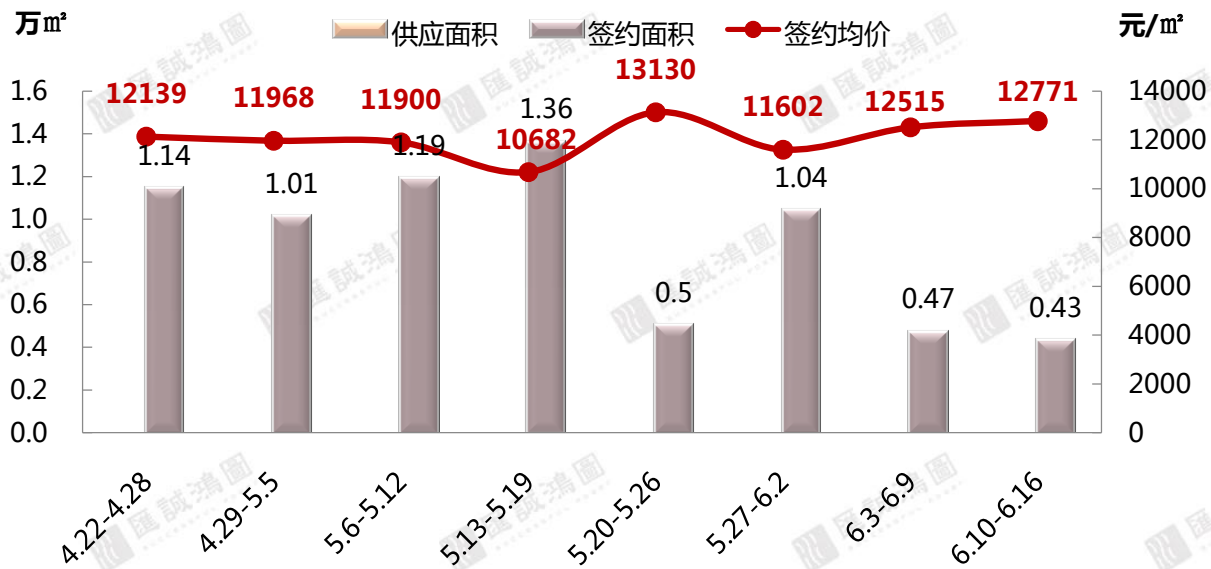
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

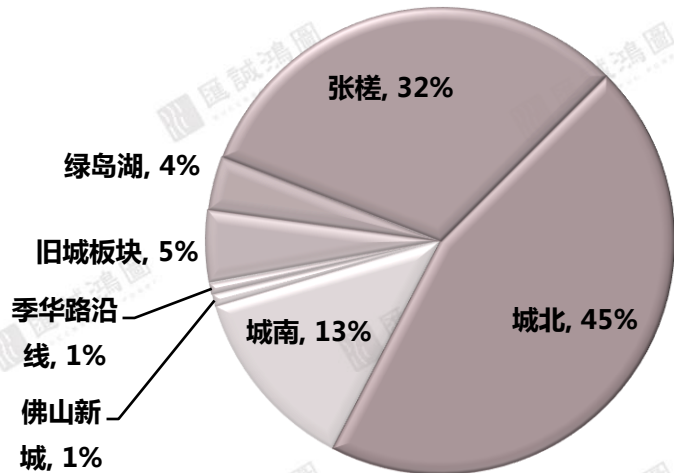
SUCCESSFUL POWER

禅城网签量呈稳中小降态势，城北成交占比减少5%仍处领先地位，敏捷金谷国际持续居首

2019年第24周禅城区近期公寓网签走势



2019年第24周禅城区各板块成交面积占比



第24周禅城区网签套数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	城北	敏捷金谷国际	36	1806.06	10657
2	张槎	童梦天下	28	1271.51	14680
3	城南	盈天广场	12	498.75	13957
4	绿岛湖	绿岛湖壹号	3	160.02	15552
5	旧城板块	兆阳O立方	3	150.69	20380
6	城北	旭辉公元	3	123.93	12835
7	张槎	碧桂园世纪滨江	1	81.47	14115
8	旧城板块	越秀岭南隽庭壹公馆	1	62.24	15872
9	城南	新福港鼎峰	1	52.7	19319
10	佛山新城	新鸿基珑景	1	37.6	13121

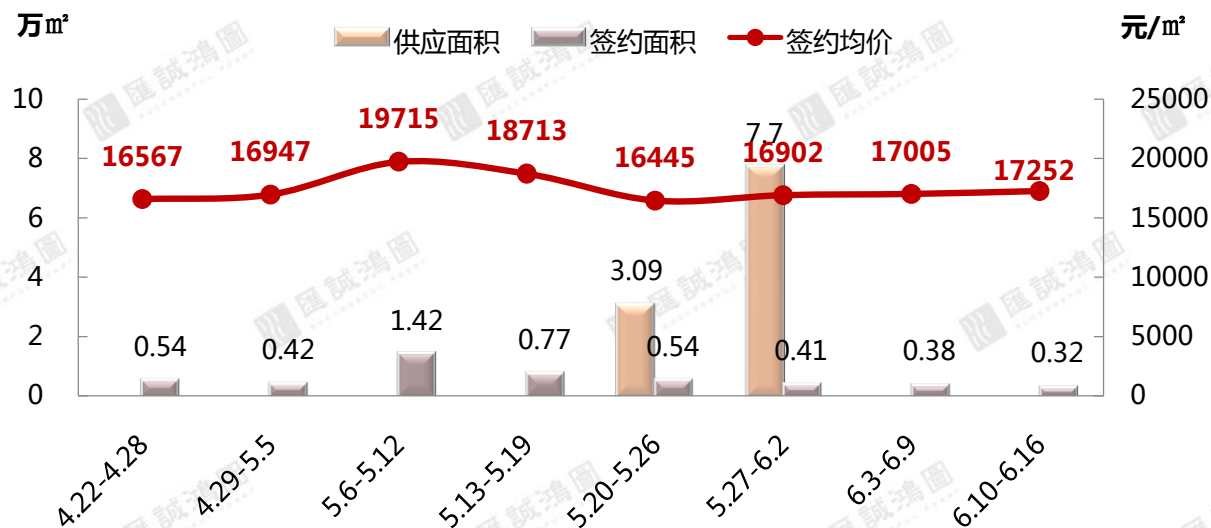
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-南海区】

南海网签量呈稳步下滑态势，干灯湖板块成交领衔，保利天际首获网签，签约均价超2万/m²

2019年第24周南海区近期公寓网签走势

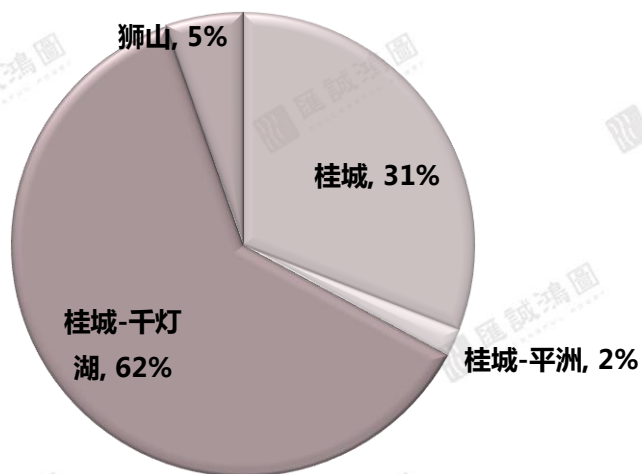


第24周南海区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	桂城	海伦堡爱Park	6	335.69	17691
2	桂城-干灯湖	保利天际	2	304.83	22821
3	狮山	长华国际商业中心	2	169.45	14020

(注：统计数据不包含万科项目)

2019年第24周南海区各板块成交占比

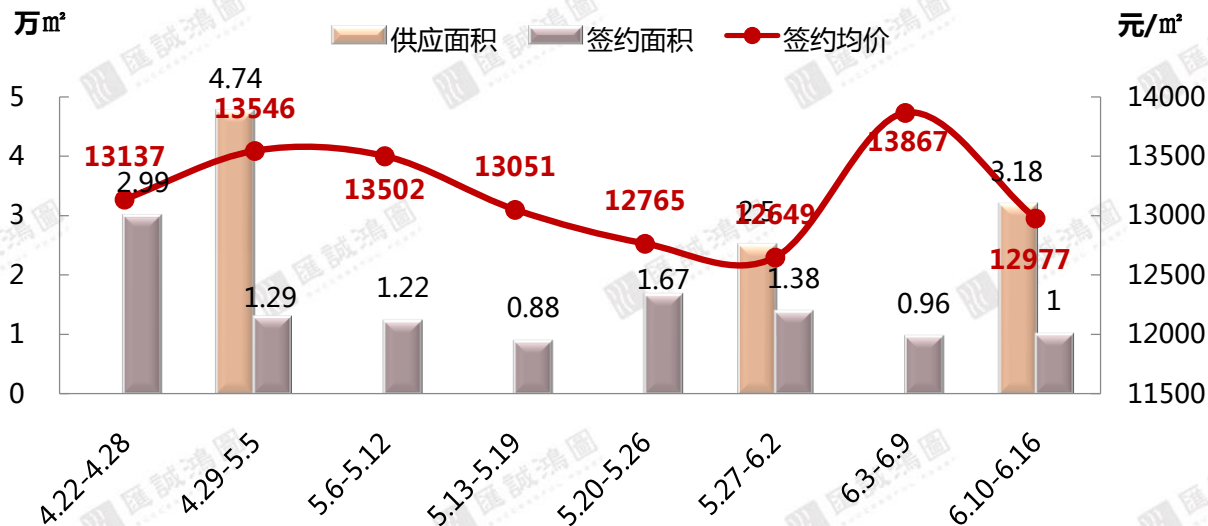


【区域成交市场-顺德区】

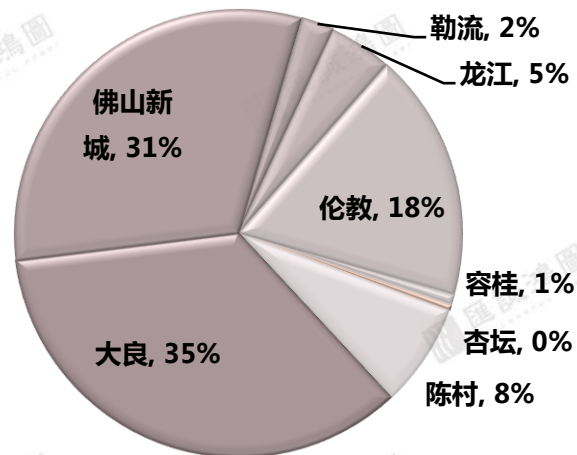
SUCCESSFUL POWER

顺德再迎逾3万m²新品入市，区域整体网签呈量升价跌，力合阳光城云谷启动B2栋收筹，预计月底开卖

2019年第24周顺德区近期公寓网签走势



2019年第24周顺德区各板块成交占比



第24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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	大良	力合阳光城云谷	49	1558.79	12102
2	大良	龙光玖龙郡	15	629.04	13518
3	佛山新城	中国德国港	13	979.97	15561
4	大良	海珀名轩	7	345.16	14058
5	勒流	碧桂园云空间	7	238.69	11436
6	大良	涛汇广场	6	211.69	17045
7	陈村	国通广场	5	500.0223	10068
8	佛山新城	依云国际财富中心	4	250.3072	9512
9	龙江	利保米兰公馆	4	169.16	10577
10	陈村	藏珑华府	4	145.57	12296

(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

- 市场再度陷入供应荒；全市交投表现较为低迷
- 桂城板块支撑全市成交，顺德持续获个位数网签

商铺市场

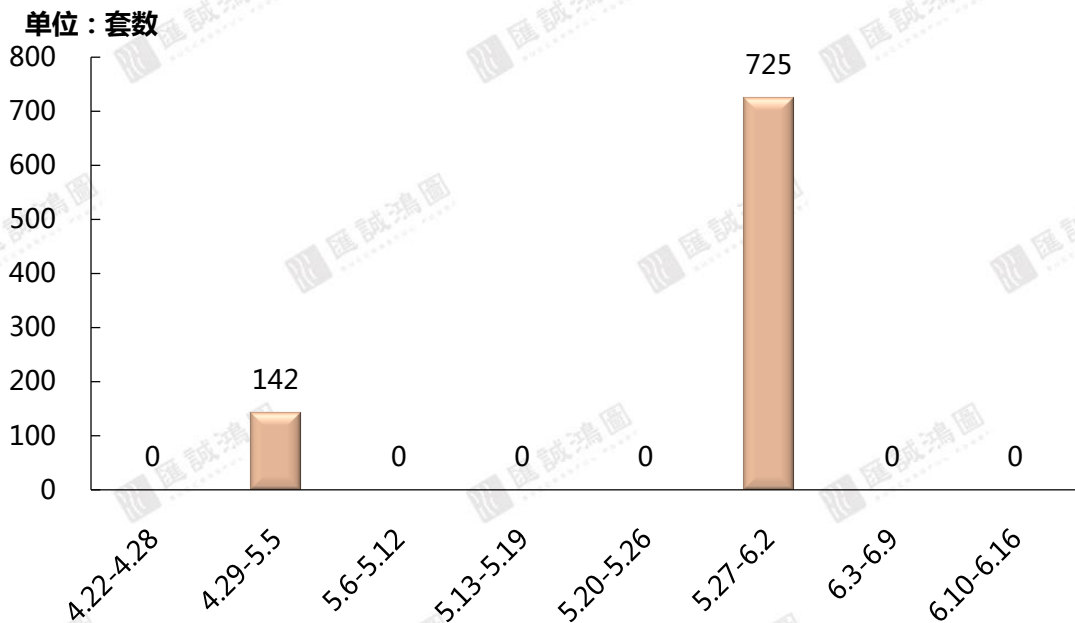
【写字楼供应市场】

SUCCESSFUL POWER

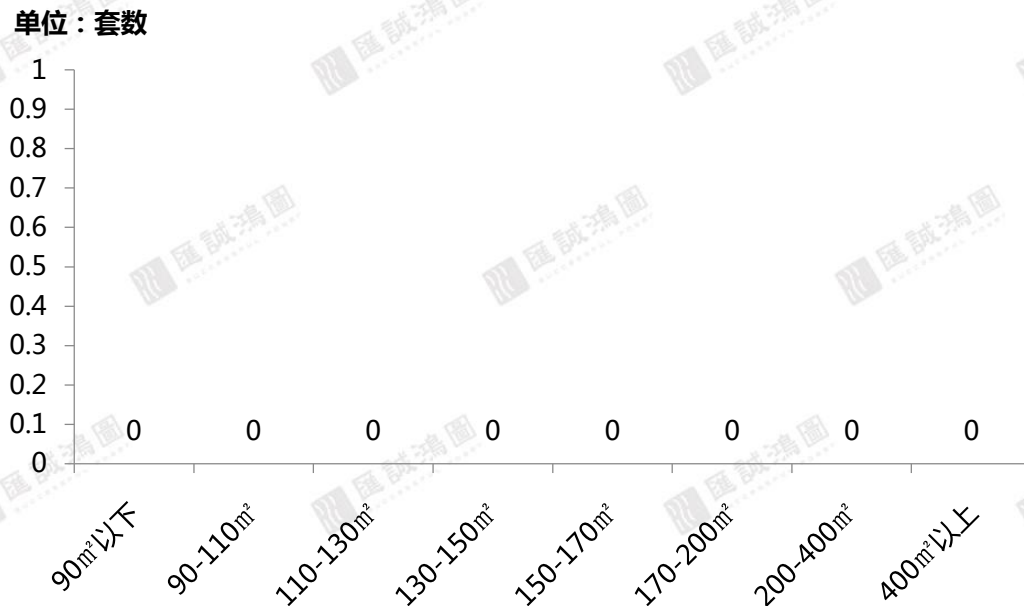


本周市场暂无新品获批预售

2019年第24周佛山市写字楼近期供应走势



2019年第24周佛山市写字楼供应面积段分布



第24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24周	—	—	—
环比	—	—	—

第24周佛山市写字楼项目供应情况

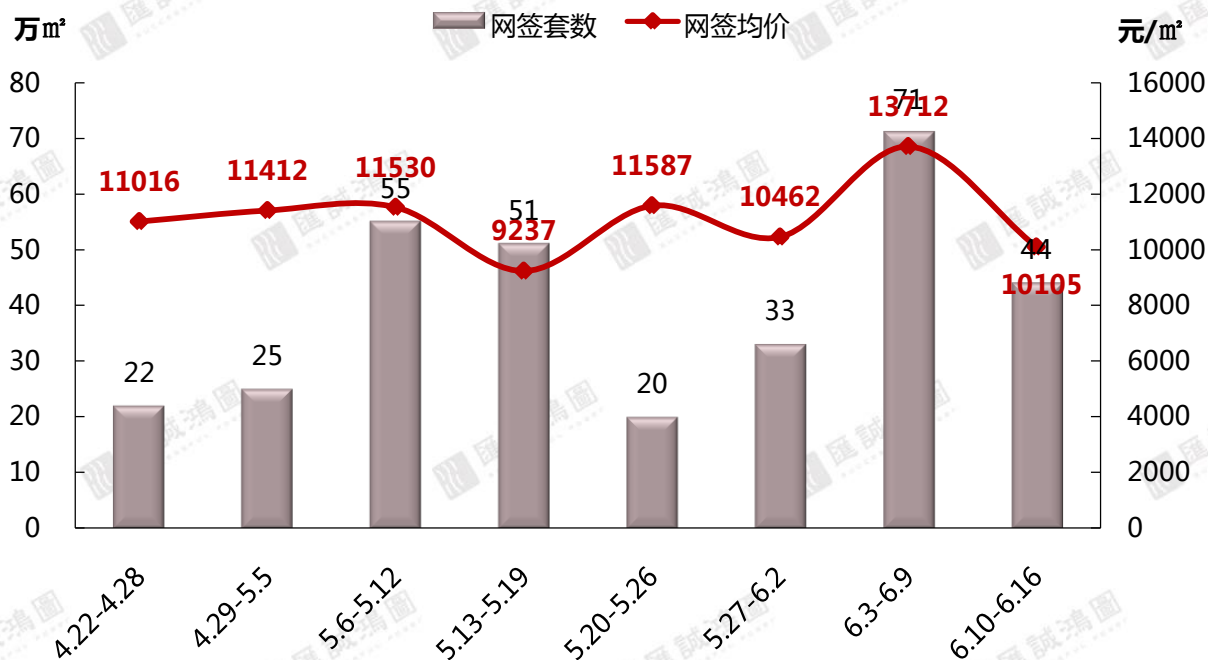
区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积 (m²)
—	—	—	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼成交市场】

全市网签呈量价齐跌，榜单三个项目获逾1千m²网签，天安中心网签套数上双登顶

2019年第24周佛山市写字楼近期成交走势



	成交套数 (套)	成交面积 (万m ²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m ²)
24周	44	0.70	7053.06	10105
环比	-38%	-44%	-59%	-26%

第24周佛山市写字楼网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	南海-桂城	天安中心	15	1746.79	9000
2	南海-桂城	国际创智园	7	1450.68	8954
3	禅城-季华路沿线	禅城绿地金融中心	7	1391.45	13111
4	南海-大沥	广佛智城国际电商采购中心	3	266.03	8000
5	禅城-季华路沿线	佛山雄盛王府广场	2	480.77	12402
6	顺德-陈村	金铝花园	2	478.32	9200
7	佛山新城	信保广场	2	335.1	3850
8	禅城-绿岛湖	兴发盛世	2	250.48	11200
9	南海-桂城	嘉邦国金中心	1	260.07	15356
10	南海-桂城	御堡国际商务中心	1	120.57	10785

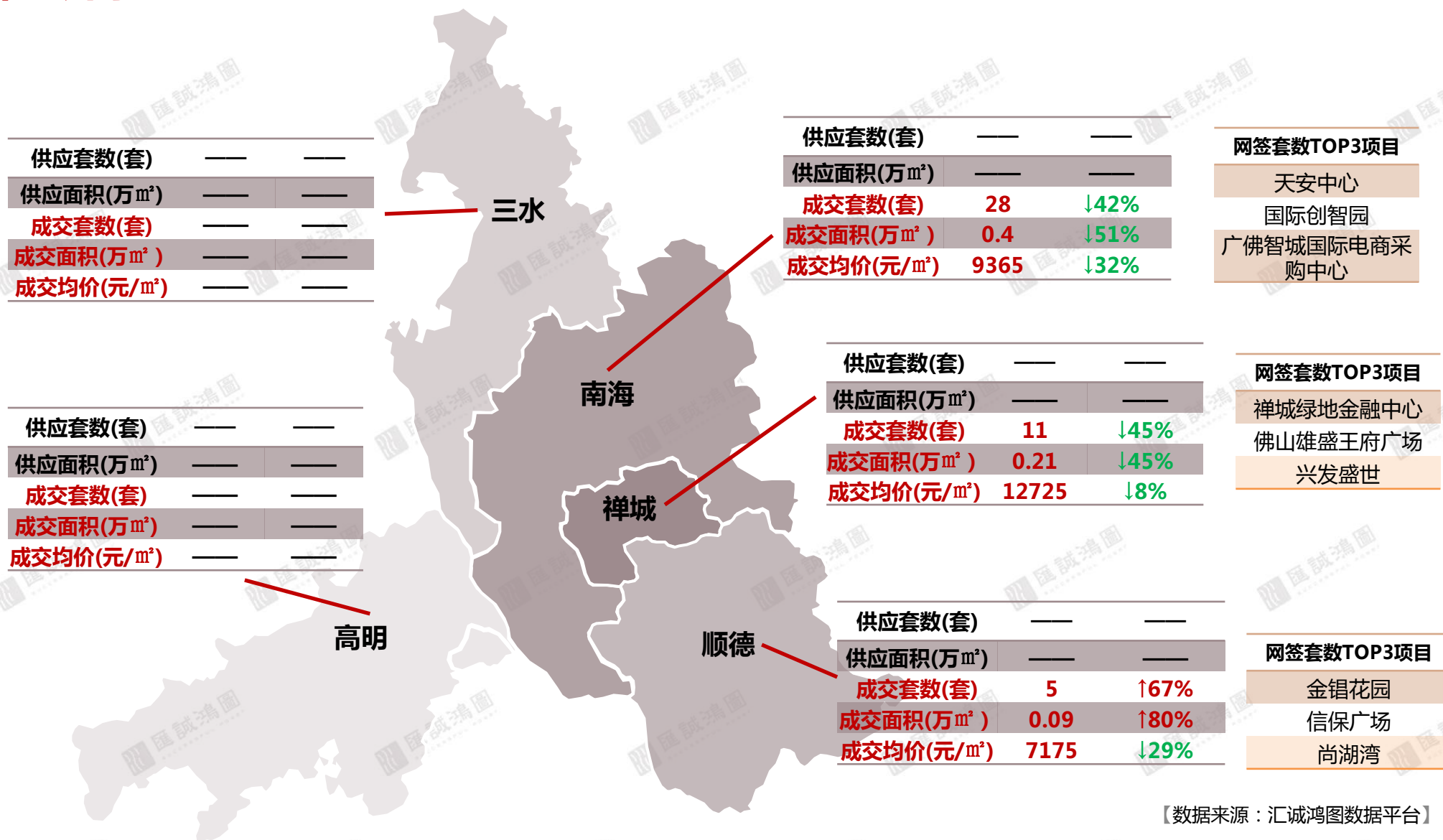
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域成交方面，禅、南两区网签环比减少超四成，整体均表现量价齐跌，顺德仍仅获得个位数网签量



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

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

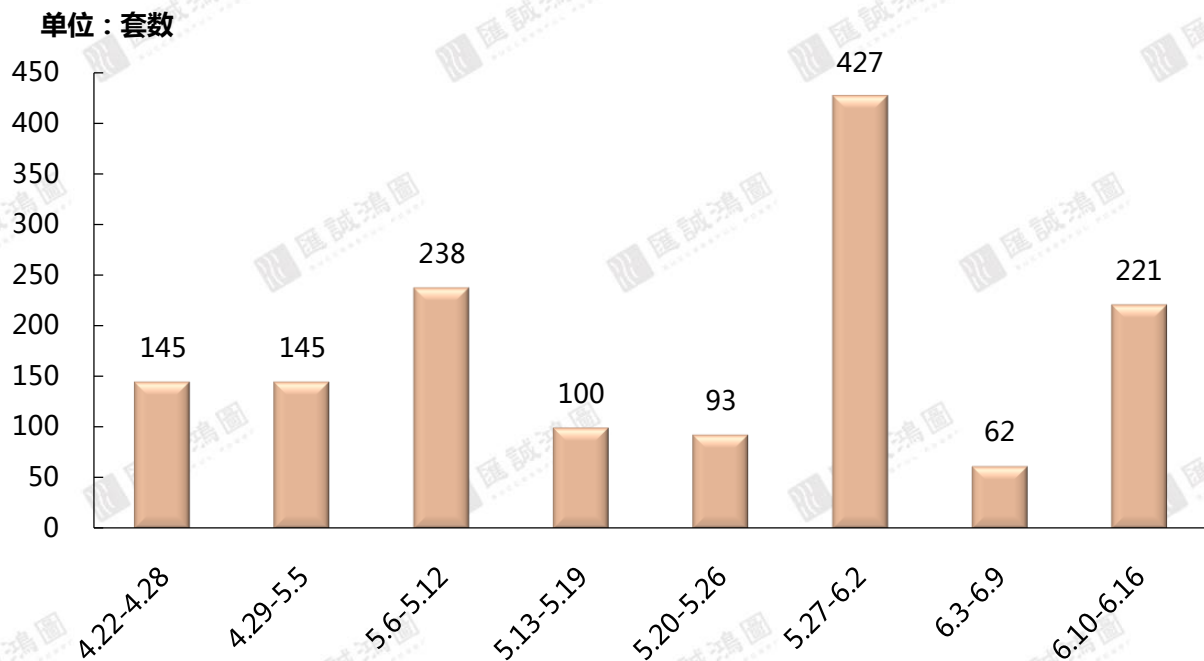
商铺市场

- 项目迎集中取证，供货量环比大涨；
缺少高价项目支撑全市网签量价齐跌；
- 顺德网签量大跌仍领跑，顺德汽车产业园持续强势表现

【商铺供应市场】

商铺再迎集中取证潮，供应量环比增幅超过2倍，保利紫山单盘供货近0.66万m²

2019年第24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m ²)
24周	8	221	1.69
环比	+60%	+256%	+238%

第24周佛山市商铺供应套数TOP10

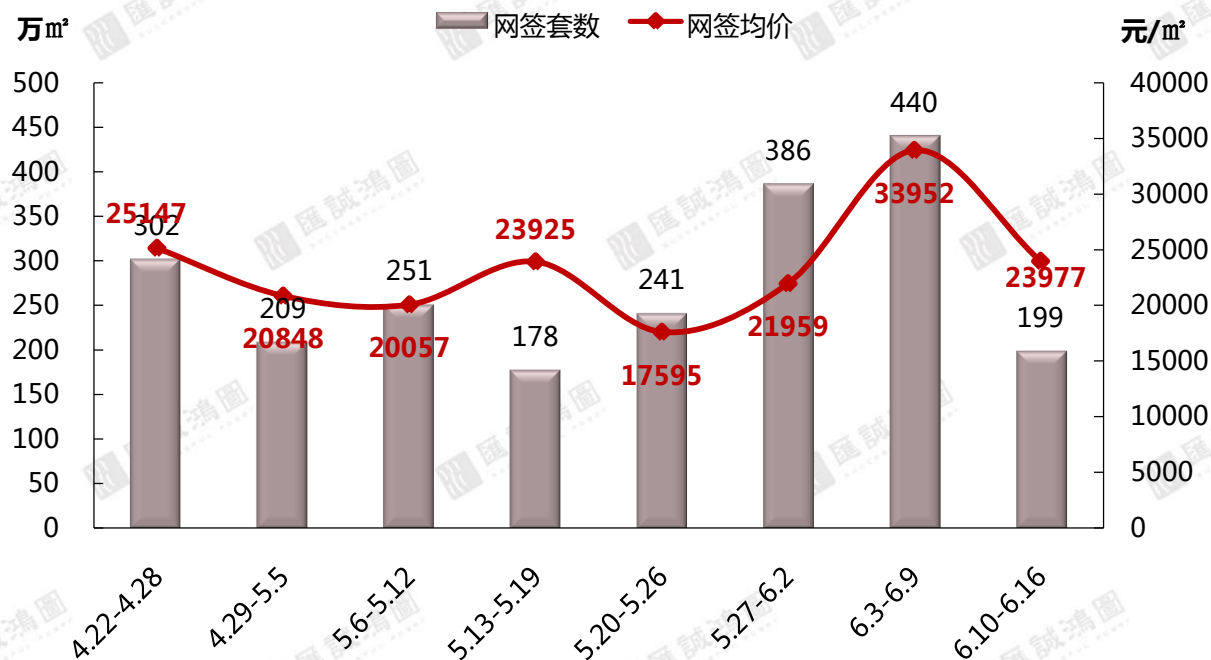
排名	区域-板块	项目名称	供应套数	供应面积 (m ²)
1	南海-里水	保利紫山	47	6589.56
2	顺德-陈村	藏珑华府	29	1067.8
3	三水-乐平	盛凯尚城	15	1108.09
4	顺德-杏坛	碧桂园美的水木清华	12	1204.39
5	禅城-奇槎	保利碧桂园天汇	4	367.29
6	顺德-勒流	电建洺悦半岛	3	142.18

(注：统计数据不包含万科项目)

【商铺成交市场】

缺少高价项目放量的支撑，全市网签量价齐跌，顺德汽车产业园坐稳榜首位置

2019年第24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)
24周	199	1.08	25902.38	23977
环比	-55%	-58%	-70%	-29%

第24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	顺德-伦教	顺德汽车产业园	41	1131.72	26723
2	南海-大沥	时代水岸	31	1829.82	24227
3	三水-三水新城	旭辉江山	11	270.26	25556
4	顺德-龙江	恒大龙江翡翠	9	1094.72	17121
5	禅城-城南	世博嘉园	8	151.113	25493
6	顺德-均安	峰汇豪庭	8	93.25	16359
7	禅城-季华路沿线	星星凯旋国际	7	339.92	25514
8	顺德-乐从	星际半岛花园	6	532.16	8571
9	禅城-绿岛湖	金茂绿岛湖	6	299.86	44151
10	南海-里水	翠林豪庭	4	730.73	29914

(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，南海供应破百领跑，三水、顺德供货节奏加快；区域成交方面，南、顺两区网签表现量价齐跌仍领跑，禅城交投回暖网签呈量价齐升，三水高明网签表现较低迷

网签套数TOP3项目
旭辉江山
雅居乐雅湖半岛
恒福水岸南苑

供应套数(套)	62	↑210%
供应面积(万m ²)	0.41	↑215%
成交套数(套)	13	↓52%
成交面积(万m ²)	0.04	↓78%
成交均价(元/m ²)	22413	↑39%

网签套数TOP3项目
明城壹号
瑞日天下花园
万科美的西江悦花园

供应套数(套)	0	↓100%
供应面积(万m ²)	0	↓100%
成交套数(套)	9	↑80%
成交面积(万m ²)	0.06	0%
成交均价(元/m ²)	9957	↓46%



供应套数(套)	111	—
供应面积(万m ²)	1	—
成交套数(套)	62	↓40%
成交面积(万m ²)	0.41	↓73%
成交均价(元/m ²)	25762	↓30%

网签套数TOP3项目
时代水岸
翠林豪庭
绿地香颂公馆

供应套数(套)	4	↓83%
供应面积(万m ²)	0.04	↓71%
成交套数(套)	32	↑88%
成交面积(万m ²)	0.14	↑100%
成交均价(元/m ²)	31201	↑25%

网签套数TOP3项目
世博嘉园
星星凯旋国际
金茂绿岛湖

供应套数(套)	44	↑529%
供应面积(万m ²)	0.24	↑100%
成交套数(套)	83	↓71%
成交面积(万m ²)	0.42	↓41%
成交均价(元/m ²)	21886	↓37%

网签套数TOP3项目
顺德汽车产业园
恒大龙江翡翠
峰汇豪庭

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第24周市场总结

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

第24周，供应方面，公寓两盘推出多种类产品，商铺供货以住宅底商为主；

第24周，成交方面，公寓市场：节后首周网签迎来回暖，项目成交仍以价格为主要导向，藏珑华府、力合阳光城云谷推新后续将有望拉升市场网签；写字楼市场：全市供求双双表现低迷，禅、桂仍为主战场，项目多为零星成交；商铺市场：全市再迎供货潮，伦敦、大沥受单盘支撑表现不俗，顺德汽车产业园主打产业园商铺，去化持续表现亮眼。

特别声明：本报告仅供参考

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