



第26周佛山市商业周报



—凯德MALL·180预计9月底开业 公寓网签创年内新高迎
年中收官

一、市场资讯

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



市场资讯

- 凯德预计年内迎来轻资产集中开业，佛山凯德MALL·180将于9月底首开；
- 海珠万达广场迎万达PRIME影城、海底捞进驻，预计年底正式开业

公寓市场

写字楼市场

商铺市场

【佛山项目动态】

SUCCESSFUL POWER



凯德2019轻资产计划：西安、成都、佛山三项目将接力开业

6月21日，西安凯德广场·御锦城一期以招商率100%、开业率100%率先亮相，引入近120家品牌，首进西安城东品牌占比超37%。开业3天客流量突破20万人次，销售额突破1800万。

自2016年启动轻资产管理输出以来，凯德预计在2019年迎来轻资产项目集中开业年。除了凯德广场·御锦城，佛山凯德MALL·180、成都凯德广场·乐视界预计在今年下半年接力开业。

凯德华南地区首个购物中心管理输出项目，位于佛山市南海区大沥镇广佛公路大转弯路段，商业体量约3.5万m²，今年5月底已开始试营业，预计9月底正式开业。市调数据显示，凯德MALL·180半径3公里范围内人口密集，拥有78个住宅小区，年收入30-200万的家庭数量相比商圈外高出14%，但仅有嘉洲广场等少数传统购物中心，商业配套发展相对迟滞。

据此，凯德MALL·180规划定位为“品质生活源点”，意在为当地消费者的品质生活带来180°转变。例如，引入佛山首家米其林一星餐厅炳胜公馆，这是炳胜公馆2010年于广州珠江新城CBD商圈开设全国首店以来，首次拓展分店；引入京东7FRESH进驻，则将为黄岐盐步商圈带来首家新零售美食生鲜超市。

整体来看，凯德MALL·180首次进入黄岐盐步商圈品牌占比超50%，包括金宝贝国际早教、星巴克、大龙燚、CACHECACHE、DUOZOULU等。

资讯来源：赢商



【粤港澳大湾区项目动态】

SUCCESSFUL POWER

➤ 海珠万达广场招商进度曝光：万达PRIME影城、海底捞进驻，预计12月30日开业

睽违七年，彼时天雄广场（原天雄布匹市场）施工停滞不前，自去年11月由万达集团接盘，改造成海珠万达广场。如今随着改造工程与招商进度接近尾声，项目也已敲定具体开业时间，为今年12月30日。

据了解，海珠万达广场位于广州海珠区逸景路与广州大道交汇处，毗邻珠江国际纺织城、海珠区政府单位等，属于广州发展相对成熟的老城区之一。项目体量13.57万m²，涵盖地上7层（建筑面积6.49万m²）、地下3层（建筑面积7.08万m²），可提供1300个停车位。据赢商大数据显示，海珠万达广场周边客群的职业分布情况中，购物服务（即布匹市场经营者与从业者）占比达32.81%，从事教育行业占比达20.93%，两者构成了该片区的主力客群。

从年龄分布情况来看，以25-34岁青年人群居多，占比高达41%；19-24岁及35-44岁人群则分别占比约24.63%及19.68%，这意味着该片区以年轻及家庭客群为主。从消费能力来看，项目周边以工薪一族为主，占比超过65%，中产阶层占比为30%，其中有房一族约38.26%，说明该片区当前以大众化消费为主，但也不乏“实力买家”，存在消费升级的需求。

基于此，在“2019广州海珠万达广场招商洽谈会”上，海珠万达广场总经理沈波介绍道，海珠万达广场以年轻、家庭客群为主要服务对象，规划打造一座“引领当地消费风潮的标杆性购物中心，提升片区商业档次，助力海珠区新商圈的形成。”。

资讯来源：赢商网





➤米域晶品开业，知时“纷想汇”启动，带来联合办公新玩法

6月28日，城市新空间运营商米域在沪上今年第四个空间米域晶品正式开业。一场名为“创想未来·域见知时IT'S ABOUT TIME--米域知时'纷想汇'第一期”的活动拉开帷幕。

米域晶品位于静安寺晶品Crystal Galleria 7楼，总面积5500余平米联合办公空间，并配有1200平方米超大开放花园露台，在寸土寸金的静安寺显得尤为珍贵。空间别具特色地设立城市会客厅，米域知时中心Timelounge，充分融合“体验”与“共享”，让新生代奋斗者更有腔调地工作。

米域此次携手晶品Crystal Galleria，可以说是强强联手。位于上海黄金地段南京西路商圈的晶品Crystal Galleria是深受时尚达人、白领精英喜爱的潮流消费旗舰，这与米域联合办公空间核心客群的追求不谋而合。

米域坚持围绕着新生代奋斗者的需要，提供更美、更舒适、更便利、更智能的办公体验，为最优秀的小微企业提供品质办公空间。

➤携手中国房协，优客工场“汇办公”发布，开启办公服务平台化时代

近日，由中国房地产业协会商业文化旅游地产委员会、北京大然凌一管理咨询有限公司共同牵头发起的汇办公平台正式发布。定位于一站式空间服务平台，汇办公汇聚行业优质资源，链接办公服务的需求侧与供给侧，将运营高品质拎包入住办公空间的核心能力开放给上游合作方，为下游用户提供经过严格筛选的可直接拎包入住的办公空间，制定和践行行业服务标准，构建优质互联的全新办公服务行业生态。

➤高颜值联合办公品牌FUNWORK，携手华为和汉云一同助力创业者

近日，联合办公品牌FUNWORK携手华为和其联办领域服务商汉云IT Free，举办了一场名为“华为云·助力创业者”的沙龙活动。多家入驻在FUNWORK·环球港的创业公司、华为合作伙伴等诸多嘉宾代表同聚一堂，共同探讨如何为创业公司降低IT成本，提升运维效率。作为本次活动的场方，FUNWORK也表达了自己颠覆传统的工作方式、创建健康自然的办公空间、助力企业成长的平台属性。

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

- 龙光玖龙郡推出500套LOFT产品；全市网签攀升至年内新高；
- 干灯湖个盘释放前期网签助力桂城板块领跑，张槎两盘自然加推去化一般

写字楼市场

商铺市场

【上周公寓开盘情况统计】

SUCCESSFUL POWER

禅城张槎两盘均自然加推LOFT产品，合计推出逾600套单位，但整体去化表现不理想

2019年第26周公寓开盘情况统计

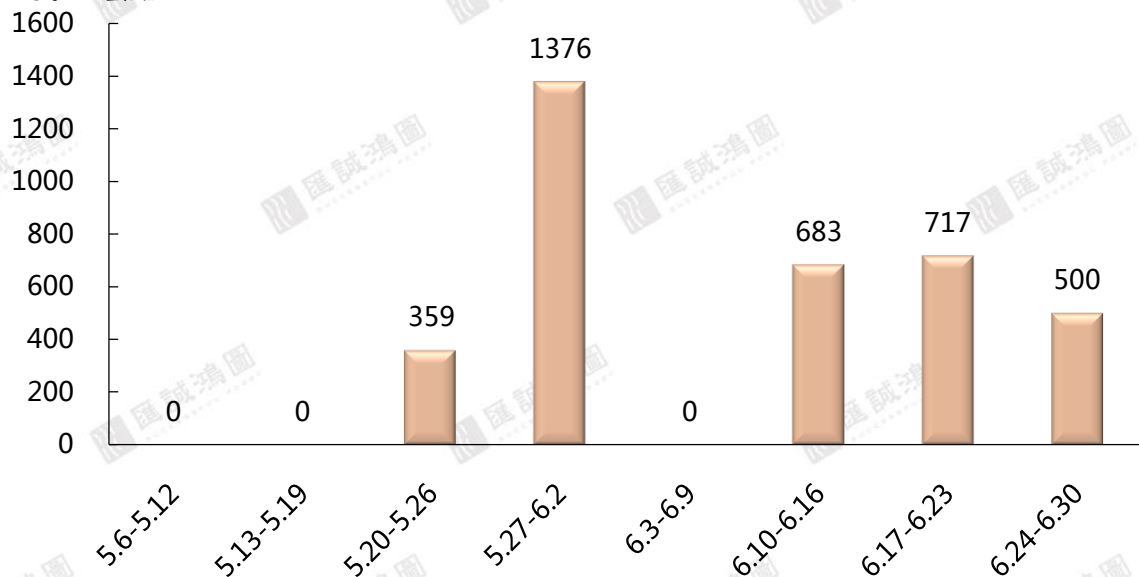
| 区域 | 板块 | 推售日期 | 项目名称 | 推售楼栋 | 推售户型 | 折后均价 (元/m ²) | 推售套数 (套) | 成交套数 (套) | 去化率 | 折扣 |
|----|----|-----------|--------|---------------|----------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|---------------|-----------|
| 禅城 | 张槎 | 2019-6-29 | 东基童梦天下 | 1座 | 37-70m ² loft公寓 | 15500 (带装修) | 330 | 40 | 12% (自然加推) | —— |
| 禅城 | 张槎 | 2019-6-29 | 绿地未来城 | 3号地4座 中的4层 | 30-43m ² loft公寓 | 11000-12000 (带装修) | 280 | 46 | 16% (自然加推) | 99×98×97折 |
| 合计 | | | | | | | 610 | 86 | 14% | —— |

【公寓供应市场】

公寓市场连续三周迎来补货，本周来自顺德大良的龙光玖龙郡新增500套LOFT产品，面积主打40-42m²

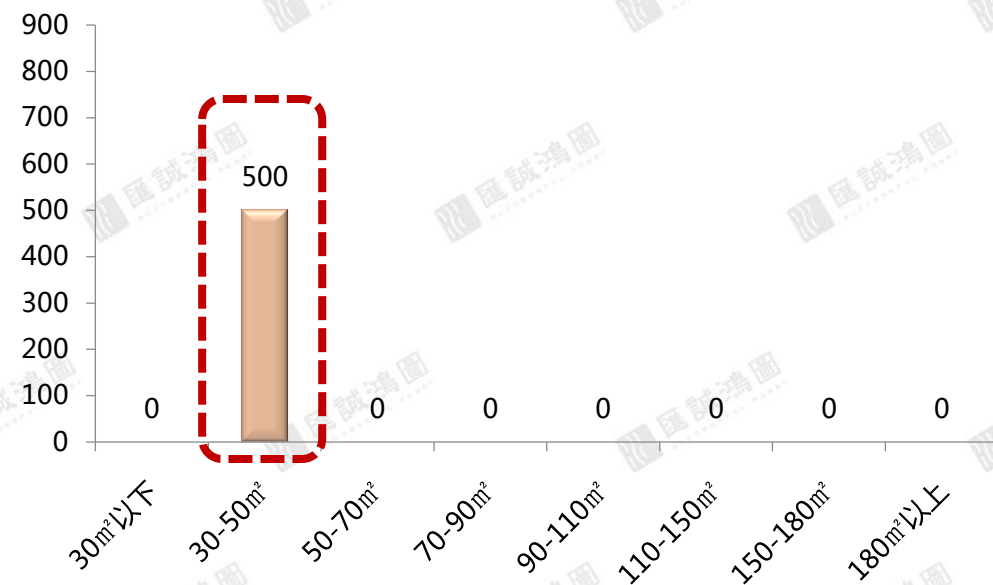
2019年第26周佛山市公寓近期供应走势

单位：套数



2019年第26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26周 | 1 | 500 | 2.08 |
| 环比 | -50% | -30% | -35% |

第26周佛山市公寓供应情况

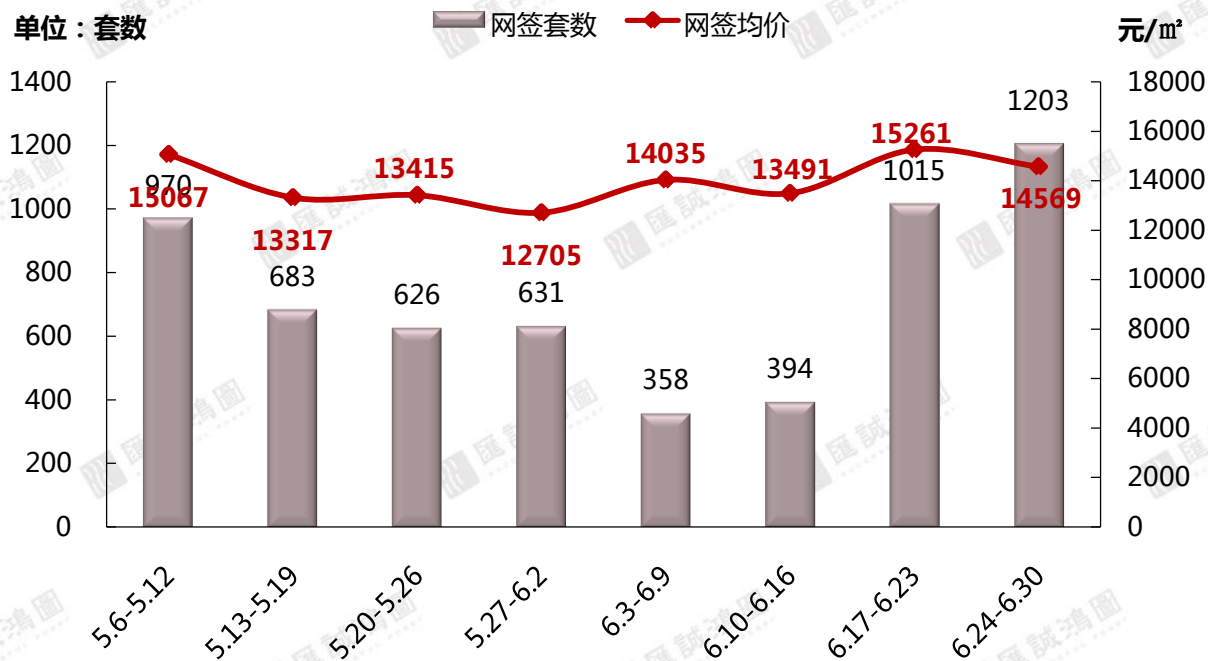
| 区域 | 板块 | 项目名称 | 楼栋/产品类型 | 供应套数 | 供应面积 (m ²) |
|----|----|-------|---------|------|------------------------|
| 顺德 | 大良 | 龙光玖龙郡 | 9座/LOFT | 500 | 20871.98 |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

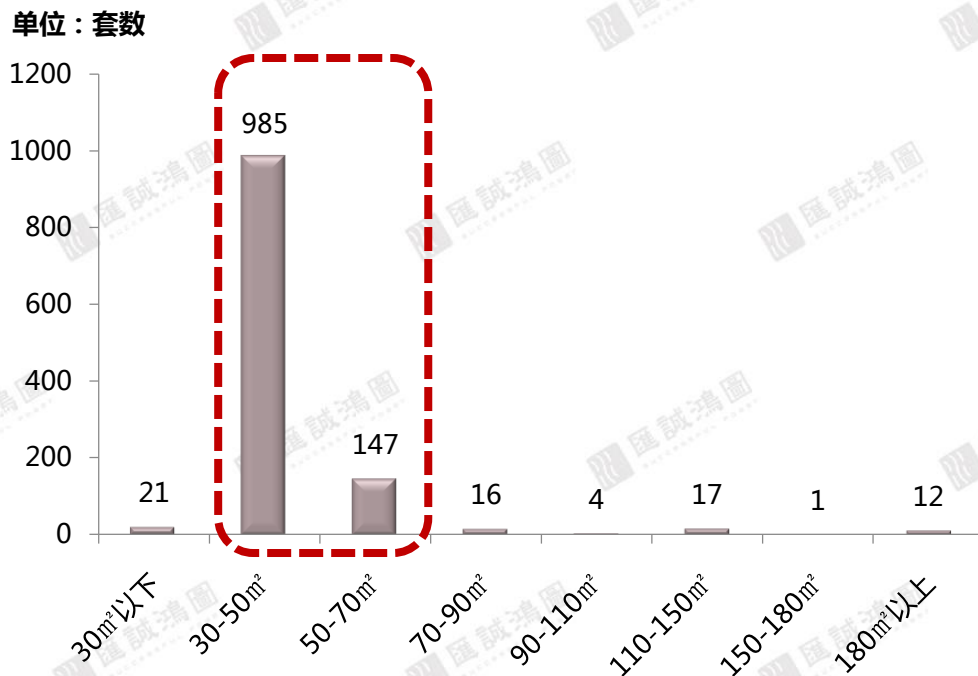
【公寓成交市场】

公寓网签量创年内新高迎年中收官，整体表现量升价跌，30-70m²成交占比超过九成

2019年第26周佛山市公寓近期网签走势



2019年第26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) |
|-----|----------|-------------------------|-----------|--------------------------|
| 26周 | 1203 | 5.07 | 73882.50 | 14569 |
| 环比 | +19% | +27% | +21% | -5% |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓排行榜&板块对比】

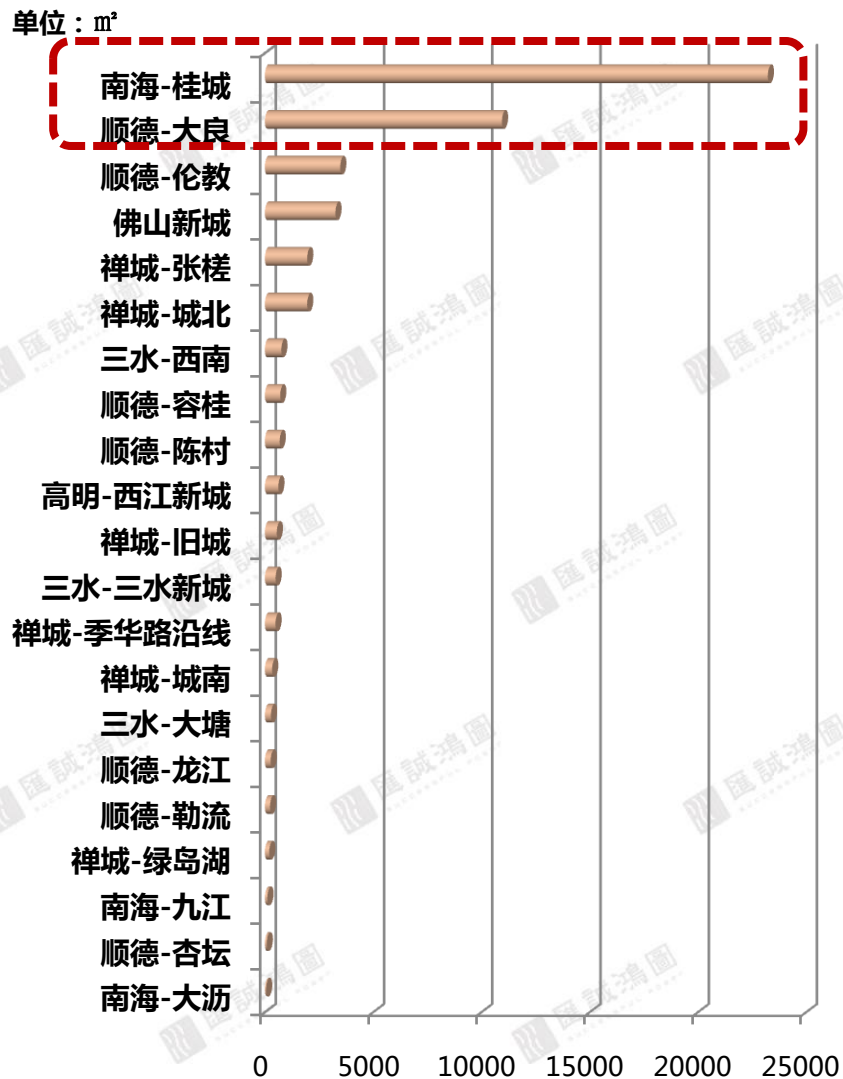
碧桂园三盘上榜，力合阳光城云谷近期加推持续占据榜单首位，干灯湖个盘批量补签助力桂城板块连续居首

第26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 | 110 | 4736.2 | 6214.32 | 13121 |
| 2 | 禅城-城北 | 敏捷金谷国际 | 35 | 1765.49 | 1905.77 | 10795 |
| 3 | 顺德-大良 | 龙光玖龙郡 | 30 | 1243.29 | 1636.48 | 13162 |
| 4 | 禅城-张槎 | 碧桂园世纪滨江 | 27 | 1310.32 | 1909.55 | 14573 |
| 5 | 三水-西南 | 碧桂园奥斯汀 | 18 | 759.68 | 757.49 | 9971 |
| 6 | 顺德-容桂 | 碧桂园凤凰湾 | 18 | 669.8 | 670.90 | 10016 |
| 7 | 禅城-张槎 | 童梦天下 | 14 | 643.35 | 1001.83 | 15572 |
| 8 | 佛山新城 | 中国德国港 | 13 | 839.7 | 1323.38 | 15760 |
| 9 | 高明-西江新城 | 勤天汇广场 | 13 | 621.28 | 631.72 | 10168 |
| 10 | 三水-三水新城 | 天聚广场 | 10 | 494.38 | 460.36 | 9312 |

(注：统计数据不包含万科项目)

第26周佛山市各板块公寓网签面积情况

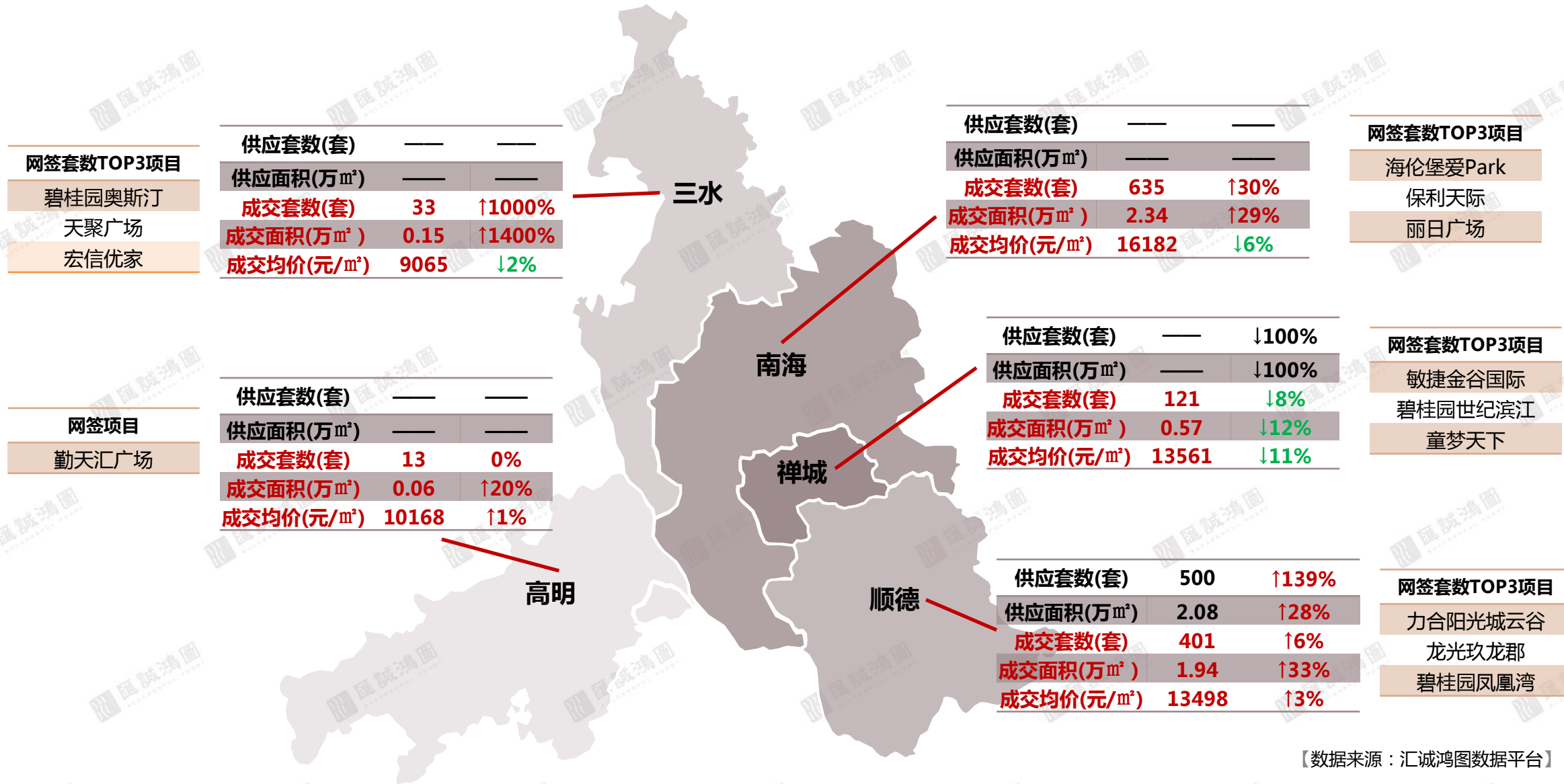


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域成交方面，南、顺两区网签合计占比全市近九成，禅城网签表现量价齐跌，三水本周网签量显著增加，高明则基本持平上周



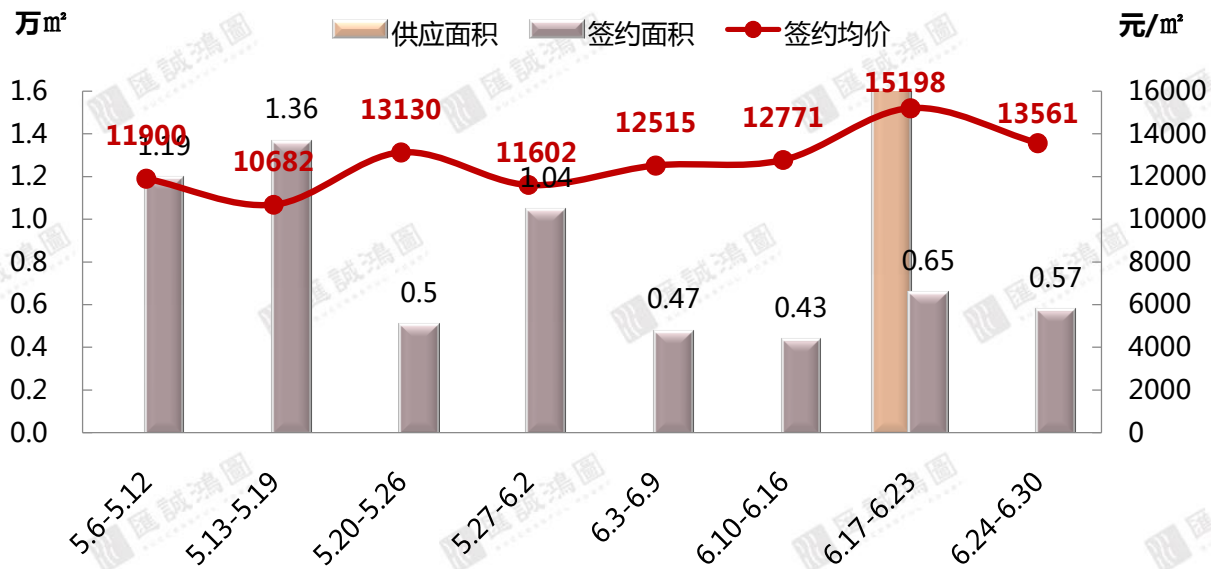
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

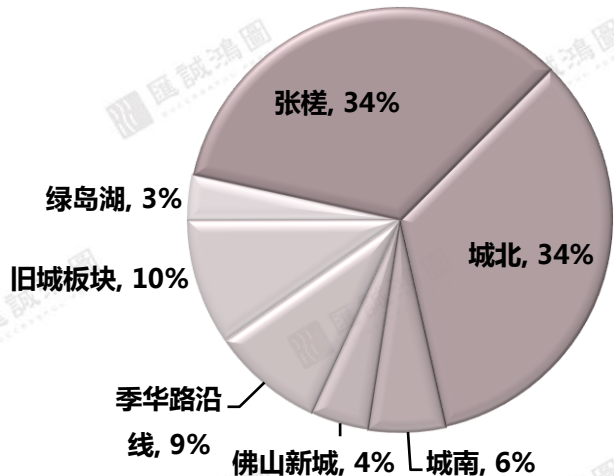
SUCCESSFUL POWER

禅城网签表现量价齐跌，张槎、城北占比相同齐领跑，敏捷金谷国际以价换量登顶

2019年第26周禅城区近期公寓网签走势



2019年第26周禅城区各板块成交面积占比



第26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 | 35 | 1765.49 | 10795 |
| 2 | 张槎 | 碧桂园世纪滨江 | 27 | 1310.32 | 14573 |
| 3 | 张槎 | 童梦天下 | 14 | 643.35 | 15572 |
| 4 | 季华路沿线 | 绿地璀璨天城 | 10 | 456.51 | 18483 |
| 5 | 旧城板块 | 时代云图 | 9 | 417.14 | 14871 |
| 6 | 城南 | 盈天广场 | 5 | 225.7 | 13432 |
| 7 | 绿岛湖 | 绿岛湖壹号 | 4 | 199.02 | 16399 |
| 8 | 城北 | 旭辉公元 | 4 | 186.39 | 10975 |
| 9 | 佛山新城 | 新鸿基珑景 | 4 | 151.26 | 11511 |
| 10 | 佛山新城 | 滨海御庭 | 3 | 104 | 10000 |

(注：统计数据不包含万科项目)

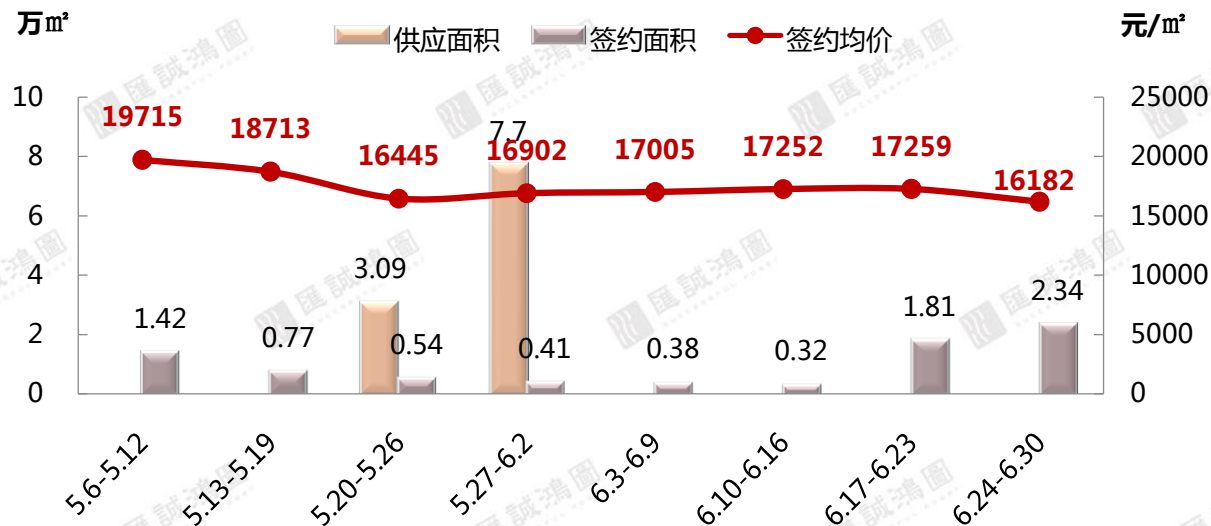
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

受干灯湖个盘获批量签约量的支撑，区域网签表现量升价跌，海伦堡爱Park夺榜首

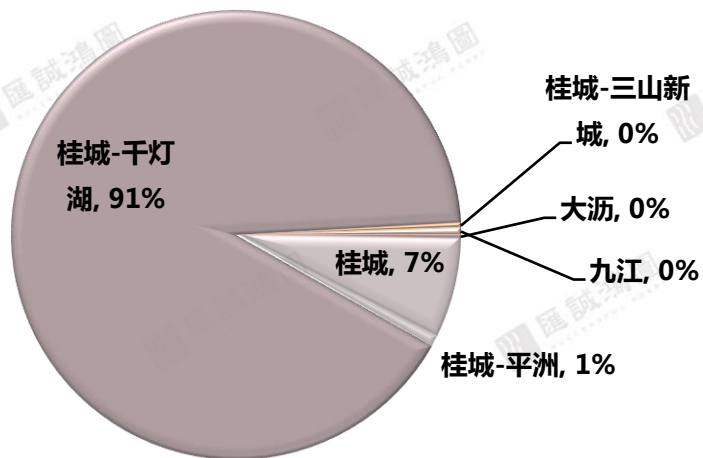
2019年第26周南海区近期公寓网签走势



第26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 (m²) | 签约均价 (元/m²) |
|----|---------|----------|------|-----------|-------------|
| 1 | 桂城 | 海伦堡爱Park | 9 | 557.26 | 17163 |
| 2 | 桂城-干灯湖 | 保利天际 | 5 | 644.63 | 20457 |
| 3 | 桂城 | 丽日广场 | 5 | 235.43 | 10854 |
| 4 | 九江 | 信基广场 | 2 | 116.6 | 5711 |
| 5 | 桂城-三山新城 | 第壹时区 | 1 | 77.88 | 19689 |
| 6 | 大沥 | 星港国际广场 | 1 | 56.41 | 5769 |

2019年第26周南海区各板块成交占比



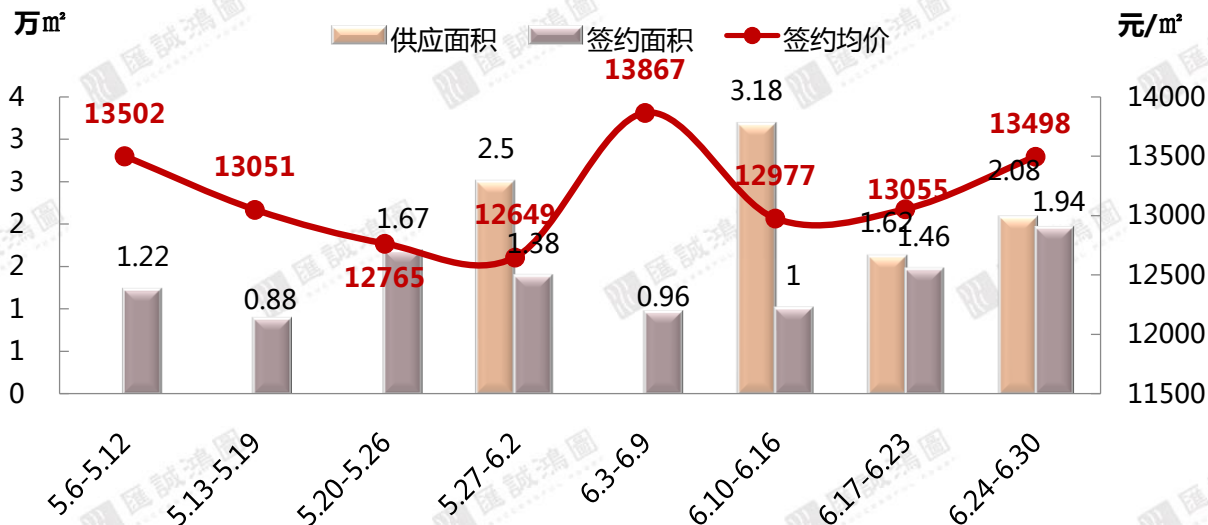
(注：统计数据不包含万科项目)

【区域成交市场-顺德区】

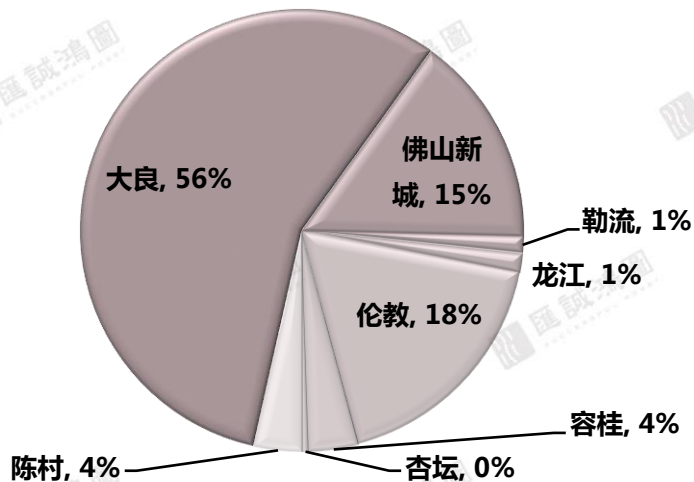
SUCCESSFUL POWER

顺德连续三周获批新增支撑全市供货，力合阳光城云谷签约放量助力大良板块占比近六成领跑

2019年第26周顺德区近期公寓网签走势



2019年第26周顺德区各板块成交占比



第26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 | 大良 | 力合阳光城云谷 | 110 | 4736.2 | 13121 |
| 2 | 大良 | 龙光玖龙郡 | 30 | 1243.29 | 13162 |
| 3 | 容桂 | 碧桂园凤凰湾 | 18 | 669.8 | 10016 |
| 4 | 佛山新城 | 中国德国港 | 13 | 839.7 | 15760 |
| 5 | 陈村 | 藏珑华府 | 9 | 395.03 | 13428 |
| 6 | 大良 | 中怡名都广场 | 8 | 340.23 | 19692 |
| 7 | 大良 | 涛汇广场 | 8 | 260.74 | 16625 |
| 8 | 伦教 | 顺德汽车产业园 | 7 | 408.28 | 9670 |
| 9 | 勒流 | 碧桂园云空间 | 7 | 238.62 | 11101 |
| 10 | 大良 | 华侨城蓝岸公寓 | 5 | 293.17 | 19254 |

(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

- 市场供应预期低迷，各盘仍以去库为主
- 禅南顺三区网签均处于低位，全市仅两盘获得超1千m²网签

商铺市场

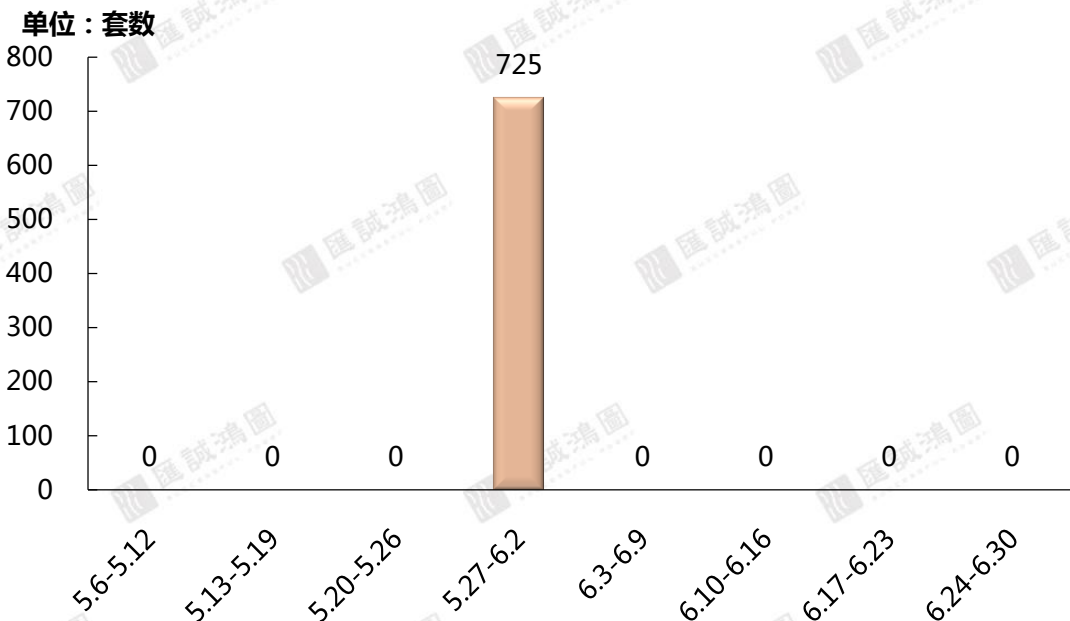
【写字楼供应市场】

SUCCESSFUL POWER

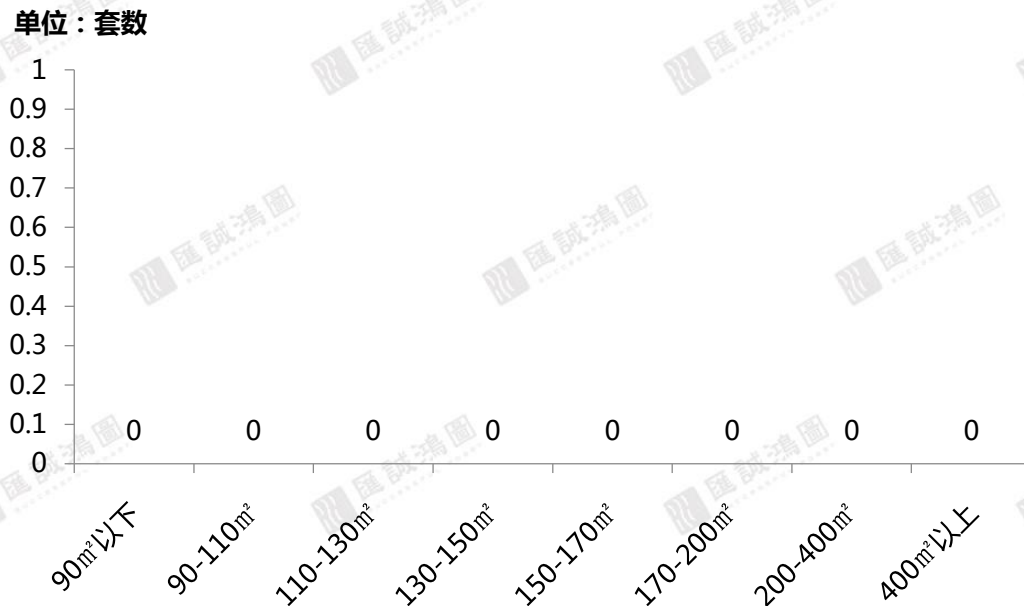


办公市场供应预期低迷，去库存仍为各盘近期的主旋律

2019年第26周佛山市写字楼近期供应走势



2019年第26周佛山市写字楼供应面积段分布



第26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26周 | — | — | — |
| 环比 | — | — | — |

第26周佛山市写字楼项目供应情况

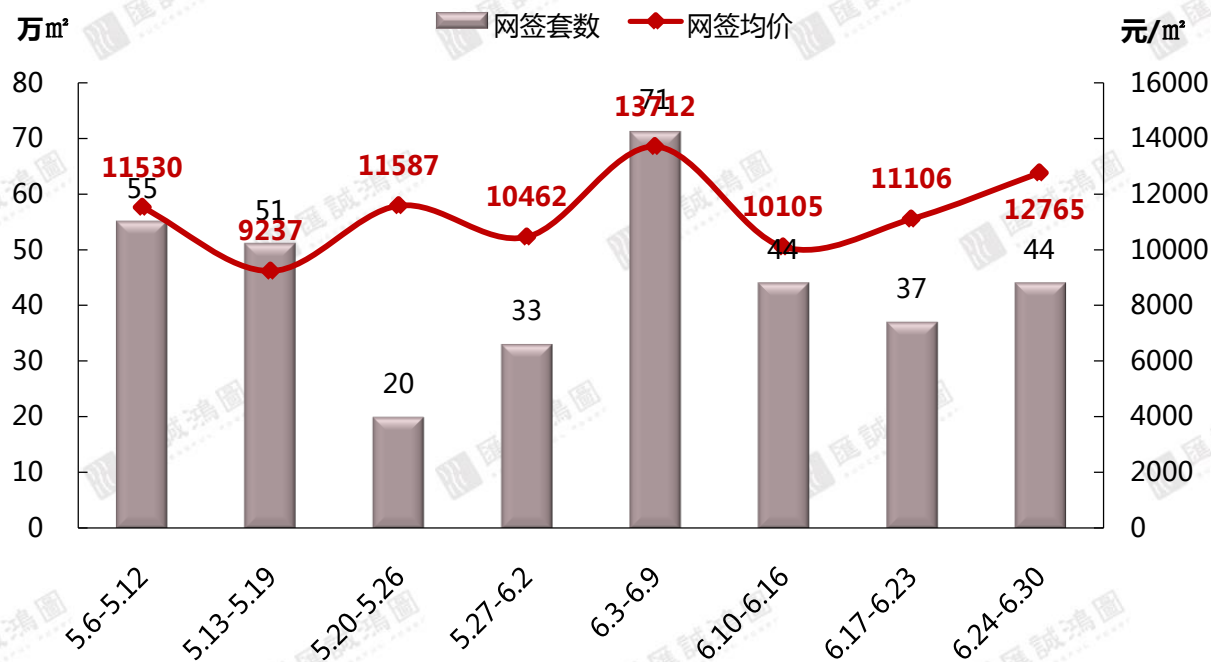
| 区域 | 板块 | 项目名称 | 供应套数 | 供应面积 (m²) |
|----|----|------|------|-----------|
| — | — | — | — | — |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼成交市场】

全市网签量稍有增加，整体表现量价齐升，榜单仅绿地金融中心、顺德新能源汽车小镇两盘获得超过1千m²网签

2019年第26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) |
|-----|----------|-------------------------|-----------|--------------------------|
| 26周 | 44 | 0.76 | 9688.50 | 12765 |
| 环比 | +19% | +81% | +106% | +15% |

第26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 | 禅城-季华路沿线 | 禅城绿地金融中心 | 19 | 4031.06 | 13975 |
| 2 | 南海-桂城 | 依云置地中心 | 9 | 660.62 | 14987 |
| 3 | 顺德-大良 | 顺德新能源汽车小镇 | 5 | 1026.63 | 11250 |
| 4 | 佛山新城 | 信保广场 | 4 | 625.74 | — |
| 5 | 南海-大沥 | 广佛智城国际电商采购中心 | 2 | 164.42 | 8000 |
| 6 | 顺德-大良 | 欧雅典大厦 | 1 | 342.33 | 7595 |
| 7 | 顺德-陈村 | 金铝花园 | 1 | 279.84 | 12467 |
| 8 | 南海-桂城 | 方舟建筑产业中心 | 1 | 186.49 | 7919 |
| 9 | 南海-桂城 | 天安中心 | 1 | 161.81 | 14137 |
| 10 | 南海-里水 | 中企绿色总部中心 | 1 | 111.13 | 11153 |

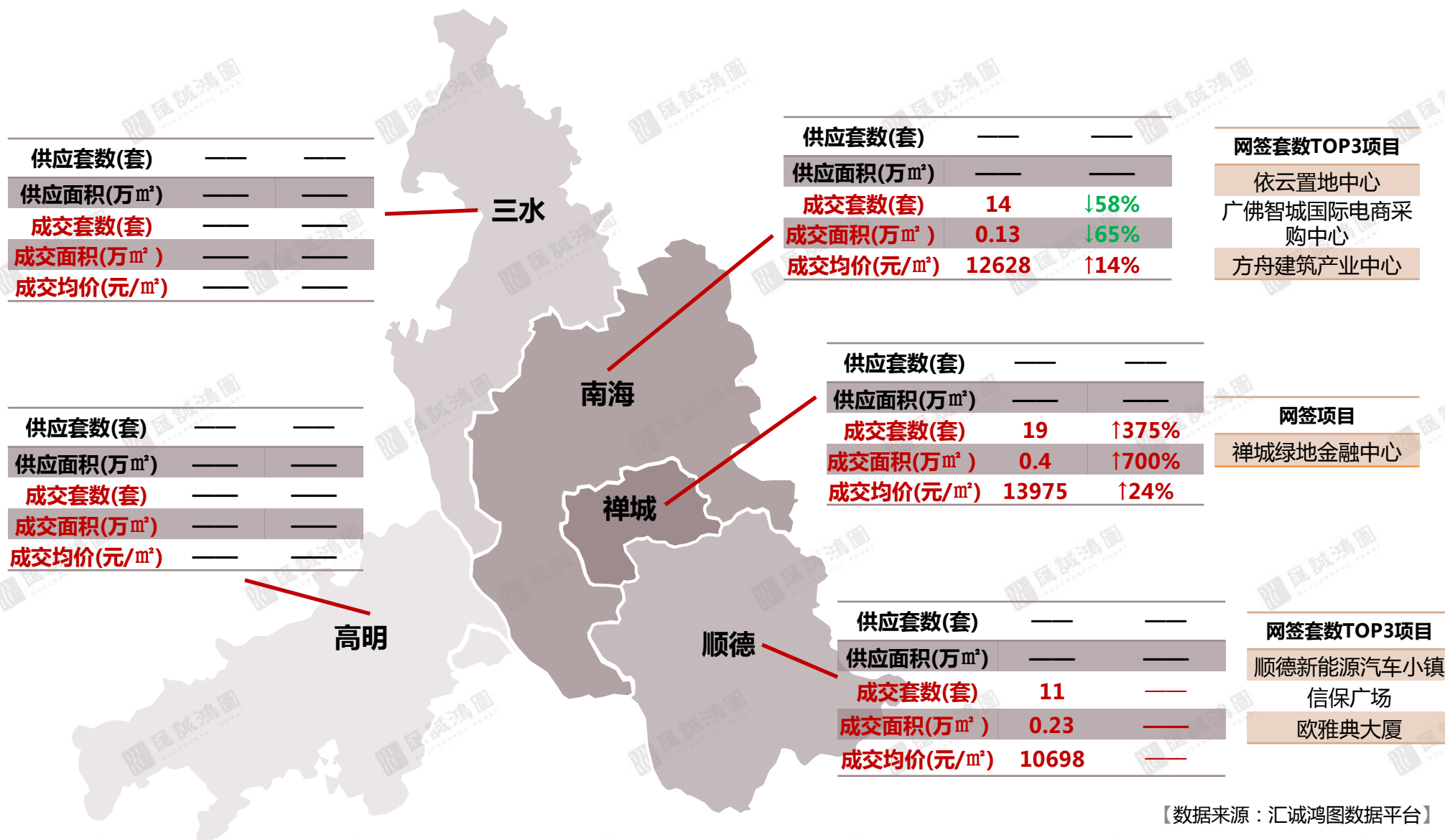
(注：统计数据不包含万科项目)

【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，三区网签量均不超过20套，禅城受绿地金融中心集中签约助力处于领先地位



【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

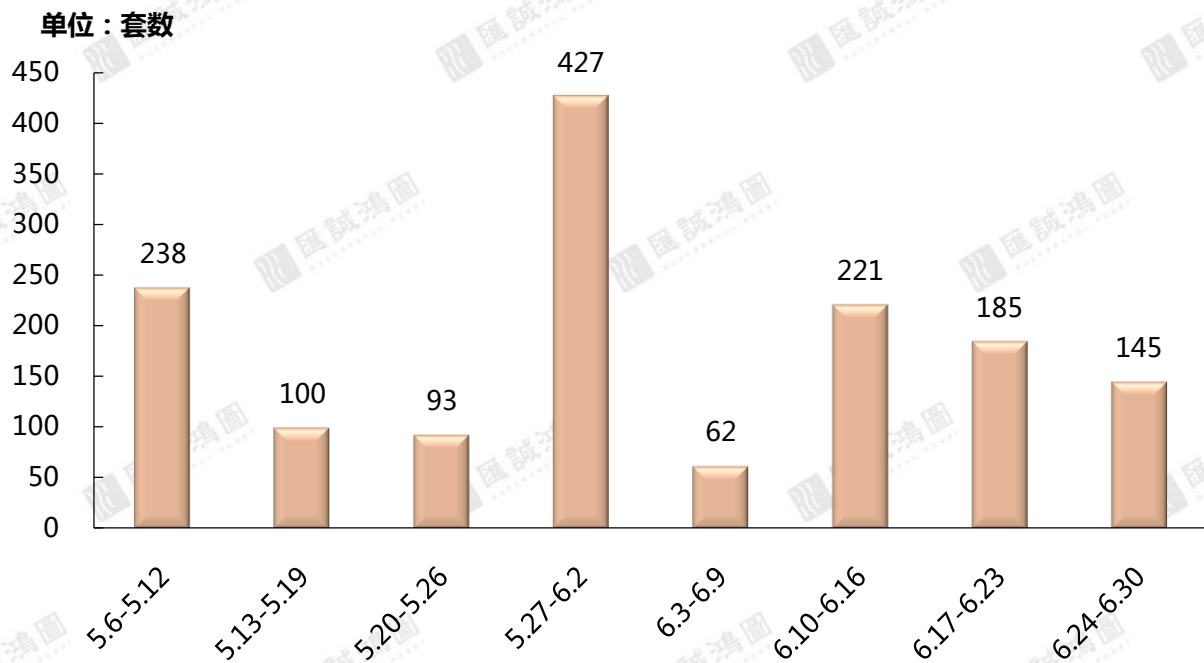
商铺市场

- 商铺供应连续三周下滑；全市网签表现量价齐升
- 南海重夺领先地位，顺德汽车产业园继续表现突出

【商铺供应市场】

本周商铺新增145套，持续三周下滑，顺德、三水为供应主力，三水冠军城推出近0.26万m²居首

2019年第26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) |
|-----|------------|----------|-------------------------|
| 26周 | 8 | 145 | 0.7 |
| 环比 | -27% | -22% | -41% |

第26周佛山市商铺供应套数TOP10

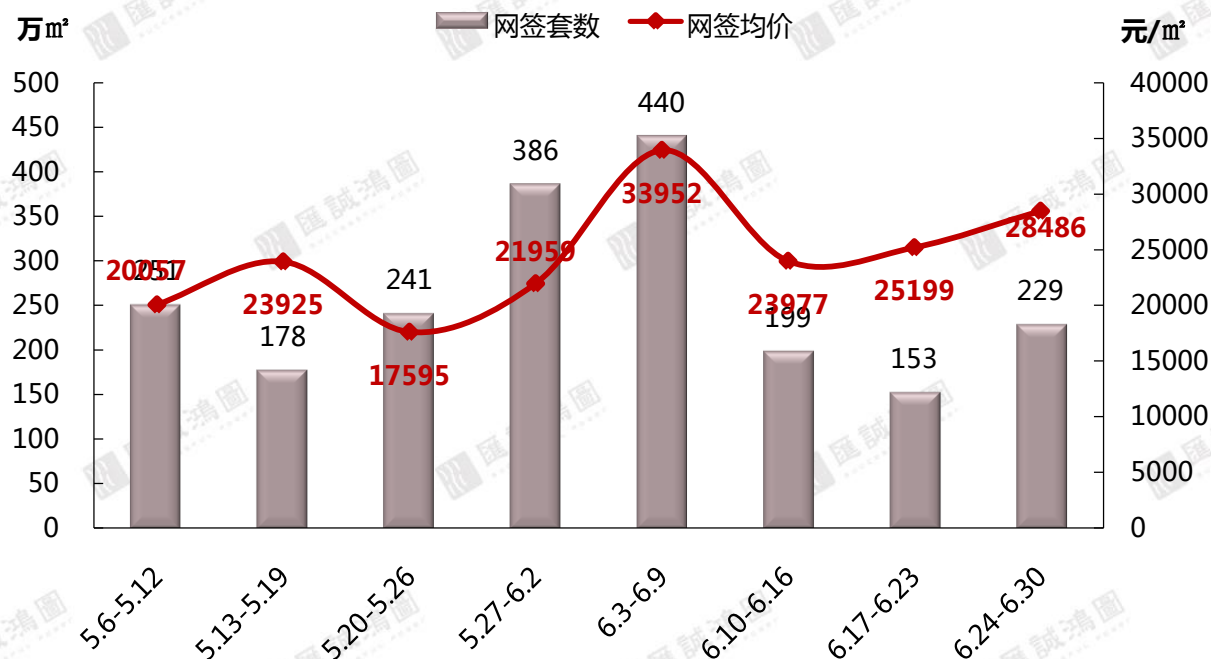
| 排名 | 区域-板块 | 项目名称 | 供应套数 | 供应面积 (m ²) |
|----|---------|---------------|------|------------------------|
| 1 | 三水-西南 | 富港汇广场 (三水冠军城) | 44 | 2575.61 |
| 2 | 顺德-大良 | 华侨城云邸 | 25 | 1536.31 |
| 3 | 顺德-大良 | 龙光玖龙郡 | 24 | 1121.31 |
| 4 | 三水-三水新城 | 旭辉江山 | 22 | 397.08 |
| 5 | 禅城-奇槎 | 中粮珑湾祥云 | 19 | 774.94 |
| 6 | 南海-狮山 | 首创禧悦台 | 7 | 255.66 |
| 7 | 顺德-北滘 | 顺德未来城 | 2 | 289.91 |
| 8 | 顺德-龙江 | 中海云麓公馆 | 2 | 79.86 |

(注：统计数据不包含万科项目)

【商铺成交市场】

受多项目获得网签的推动，全市网签呈量价齐升，顺德汽车产业园继续表现突出

2019年第26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) |
|-----|----------|------------|-----------|-------------|
| 26周 | 229 | 1.49 | 42501.38 | 28486 |
| 环比 | +50% | +38% | +56% | +13% |

第26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 | 23 | 531.11 | 28408 |
| 2 | 佛山新城 | 新鸿基珑景 | 14 | 646.79 | 44025 |
| 3 | 南海-丹灶 | 美的翰湖苑 | 13 | 681.61 | 20830 |
| 4 | 高明-西江新城 | 勤天汇广场 | 8 | 382.59 | 27511 |
| 5 | 三水-芦苞 | 恒福水岸南苑 | 7 | 349.96 | 23122 |
| 6 | 南海-狮山 | 保利茉莉公馆 | 7 | 325.5 | 23173 |
| 7 | 三水-三水新城 | 碧桂园佛山双子星城 | 6 | 478.37 | 27044 |
| 8 | 三水-西南 | 富港汇广场(三水冠军城) | 6 | 362.78 | 26753 |
| 9 | 禅城-城南 | 世博嘉园 | 6 | 99.78 | 22182 |
| 10 | 高明-荷城 | 恒晖豪庭 | 5 | 633.43 | 14854 |

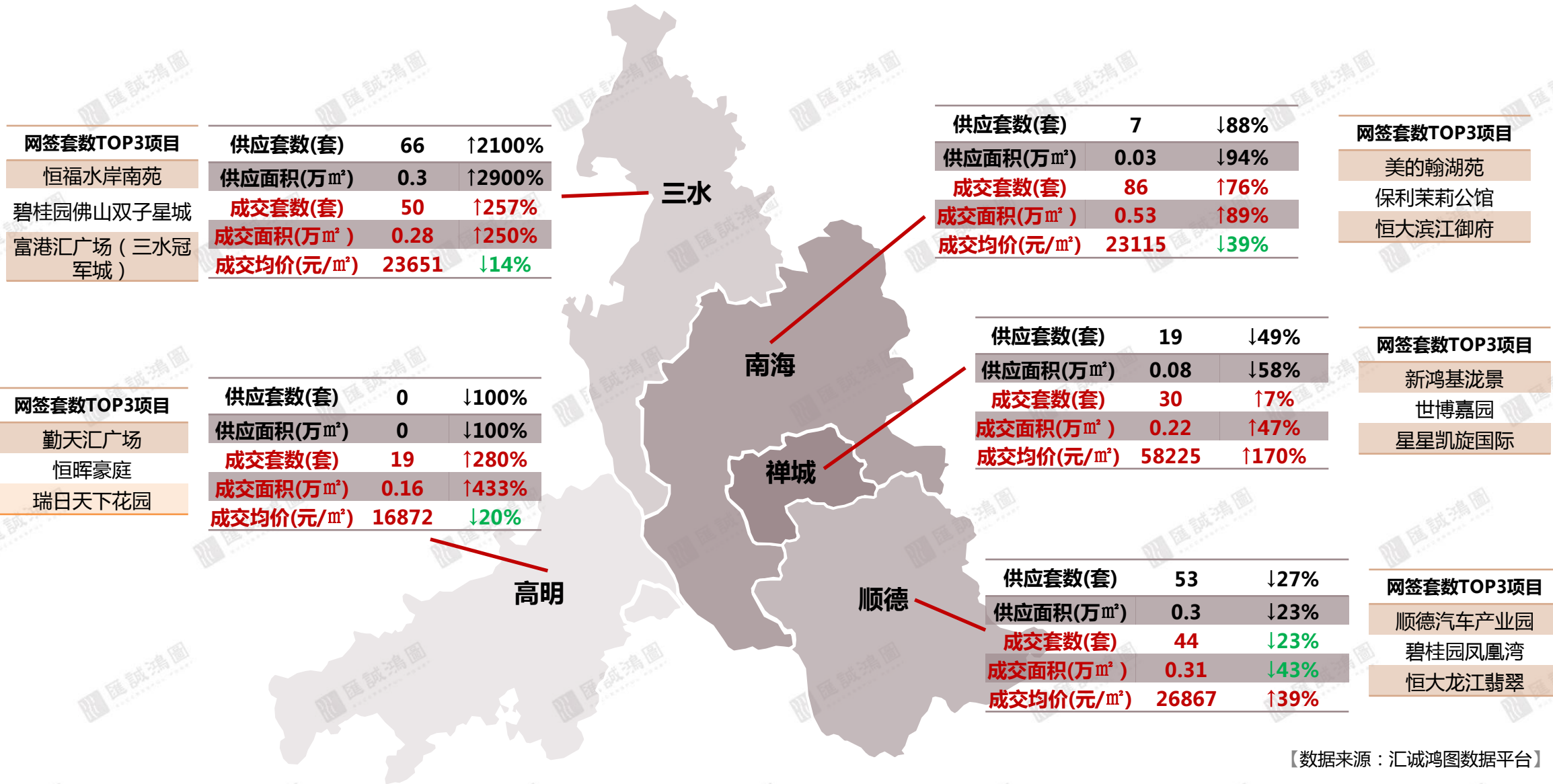
(注：统计数据不包含万科项目)

【商铺区域市场】

SUCCESSFUL POWER



区域供应方面，三水、顺德均供货近0.3万m²齐领跑；区域成交方面，除顺德区外，其它四区网签量均有增加，其中南海签约量最多，禅城网签均价最高



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第26周市场总结

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

第26周，供应方面，龙光玖龙郡补货公寓市场，三水、顺德为商铺供应主力区域；

第26周，成交方面，公寓市场：本周张槎两盘迎自然加推，但整体去化均不足两成，市场近期表现较平淡；写字楼市场：市场整体仍以去库存为主基调，禅南顺三区成交均处低位，而租售策略和办公模式的转换或将能刺激去化；商铺市场：全市新货供应节奏持续减缓，桂城、狮山等板块表现不俗，顺德汽车产业园交投放缓仍领跑。

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