

# 第20周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖  
SUCCESSFUL POWER

—佛山天虹购物中心迎开业 商业整体成交呈量价齐跌

# 一、市场资讯

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



## 市场资讯

- 天虹股份佛山首个购物中心迎开业；  
萝岗奥园广场打造社区商业新标杆
- 功夫集团联合星河控股集团打造南沙  
CBD新地标；城家牵手歌斐布局重资产

## 公寓市场

## 写字楼市场

## 商铺市场

## ▶ 首进佛山的天虹购物中心迎开业，飞天梯、Yes!街、丹麦小镇等品牌惊喜亮相

5月18日，天虹股份首个进驻佛山的“家庭欢乐体验型”购物中心——佛山天虹购物中心迎来开业，这是天虹在全国开设的第82家大型门店，也是天虹的第14家购物中心。

据了解，佛山天虹购物中心位于佛山市禅城区魁奇路与文华路交汇处，与地铁2号线与3号线湾华站相连。项目体量达10万m<sup>2</sup>，开业率超过95%，带来sp@ce生活超市、悦诗风吟、海底捞、奈雪の茶、Meland等近300个品牌。值得一提的是，项目更打造佛山首个室内跨5层飞天云梯、儿童主题街区“丹麦小镇”、美食主题街区港澳风情Yes!街、RUN LIKE 运动主题街区，在创新体验方面带来大胆的尝试和突破。

定位“畅享欢乐时光的家庭体验型生活中心”的佛山天虹购物中心，在10万m<sup>2</sup>的体量里，商业部分从B1到L7层共8层，带来丰富组合的业态及相应主题，并围绕时尚零售、吃喝玩乐、儿童成长、便利生活四大板块内容，引入了悦诗风吟、海底捞、奈雪@茶、Meland等近300个品牌。为提高商场楼层的通达性及便捷性，项目更打造佛山首个室内跨5层飞天云梯，顾客可直接从1楼通达到5楼，增加趣味体验感。

值得一提的是，佛山天虹购物中心借助此次开业将天虹体系内多个独家主题街区、主题馆，以及天虹特有的欢乐文化活动，首次带到佛山，多个具体验性、趣味性的网红项目，进一步优化顾客的欢乐体验。

资讯来源：赢商网



## 广州萝岗奥园广场盛大开业，打造社区商业新标杆

2019年5月18日，中国奥园集团在广州打造的社区型购物中心——萝岗奥园广场盛大开业。

广州萝岗奥园广场由中国奥园集团和萝岗社区经济联合社合作开发建设，由奥园健康生活集团提供招商运营和物业管理服务。项目总建筑面积40万m<sup>2</sup>，商业体量8万m<sup>2</sup>，其中购物中心4.5万m<sup>2</sup>，主题街区3.5万m<sup>2</sup>。位于萝岗中央商业生活核心，地处主干道开创大道与开萝大道交汇处，接驳广州地铁6号线香雪站，交通便利，周边市政、教育、生活等配套设施一应俱全。凭借着得天独厚的区位优势及丰富的业态组合，在开业当天受到了当地市民及社会各界人士的关注。

广州萝岗奥园广场定位为“一站式家庭生活体验中心”，是集生活购物、家庭主题、品质生活为一体的家庭生活体验中心。作为奥园集团重点打造的社区型购物中心，依托着多元化的业态、强大的品牌组合，满足了萝岗市民对丰富业余生活和精品消费的高层次需求，在一定程度上弥补了萝岗片区的商业空白。

在奥园商管的成熟招商体系支撑下，广州萝岗奥园广场成功实现招商率100%，开业率95%。根据社区居民和商务办公的客群定位，项目进驻了永辉Bravo精品超市、中影影城、威克健身三大主力店，及星巴克、肯德基等近60家国内外知名品牌，其中首次进入萝岗市场品牌占比超28%。

资讯来源：赢商网



## ➤功夫集团联合星河控股集团打造南沙CBD新地标

5月15日，功夫集团（前身为真功夫餐饮管理有限公司）与星河控股集团联合打造南沙自贸区蕉门河CBD。。

位于南沙自贸区金州上隆岭路的真功夫总部大楼自2017年落成投产后，功夫集团宣布正式成立。旗下分设真功夫连锁、O2O电商平台、供应链平台、连锁服务配套平台、投创平台五大子公司，形成“5+1”全产业链条新模式。

功夫集团以“5+1”新模式为核心发展业态，从多维度助力向全世界输送中式快餐的中央厨房——“航母计划”。将南沙区建筑面积为6.6万m<sup>2</sup>的功夫小镇作为孵化基地，以“首席智慧型企业总部”为项目定位，涵盖了功夫集团总部、功夫大学、功夫数字化中心、功夫攀岩俱乐部、功夫餐饮集群、功夫创意厨房、功夫创意园、功夫创客交流中心、青年社区公寓，商务酒店公寓，等多元业态。

2019年，功夫集团联手同样深耕南沙多年的星河控股集团，把鲜活产业注入已经建设完成的“功夫小镇”，由此掀开双方共同深度开发自贸区蕉门河CBD总部经济聚集区的新篇章。

## ➤城家牵手歌斐启动泛公寓领域合作，正式布局重资产

2019年5月16日，中国上海，品质化非标住宿领导者——城家，宣布与著名资产管理品牌——歌斐资产签署泛公寓领域合作。双方分别作为住房租赁行业与资产管理行业的头部企业，将充分发挥其专长优势，共同打造围绕长租公寓行业的投资及资产管理品牌，同时为城家的重资产战略布局加码，形成中国住房租赁行业与资产管理行业的全新价值链。

## ➤阳光城——致力做公寓行业的实力践行者

2019年5月16日，阳光城·睿湾西安高新公寓式酒店正式开业，全力打造西安高端公寓新典范。至此，阳光城集团长租公寓业务已经在上海、深圳、西安三座城市布局四子。未来，阳光城长租公寓会轻重结合、双轮驱动，一方面做优质的生活服务平台，另一方面做优秀的资产管理平台，同时打磨产品、打造规模和品牌，力争五年内成为行业内有影响力的公寓运营品牌。

# 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

- 全市持续两周零供应；走量项目交投放缓导致全市网签下滑
- 张槎、千灯湖板块项目签约放量支撑禅城、南海网签领跑

## 写字楼市场

## 商铺市场

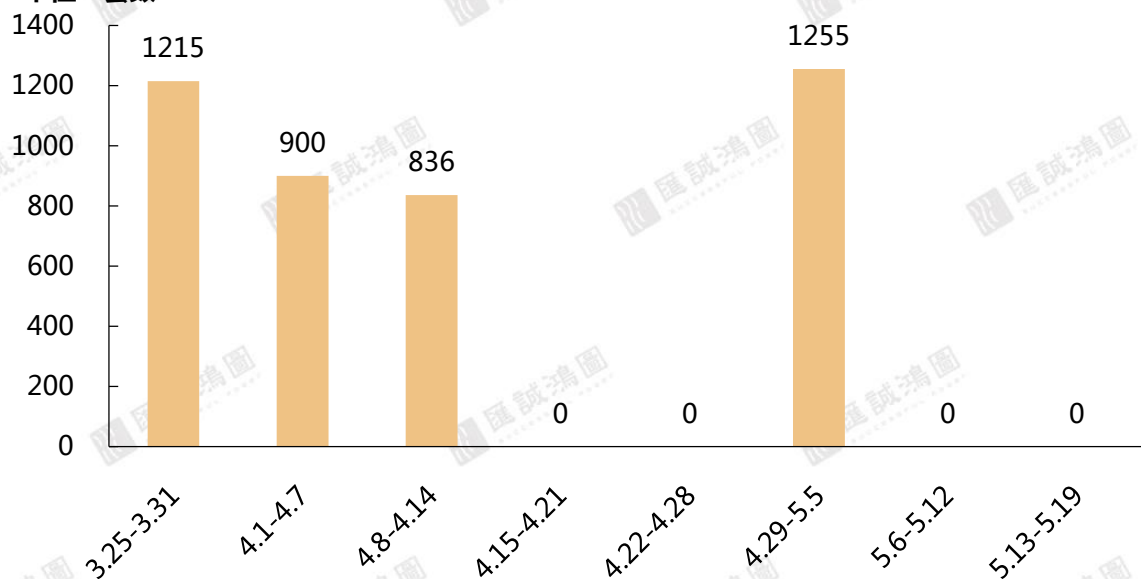
# 【公寓供应市场】

SUCCESSFUL POWER

## 本周持续无公寓项目获批新货，全市整体仍以持销为主

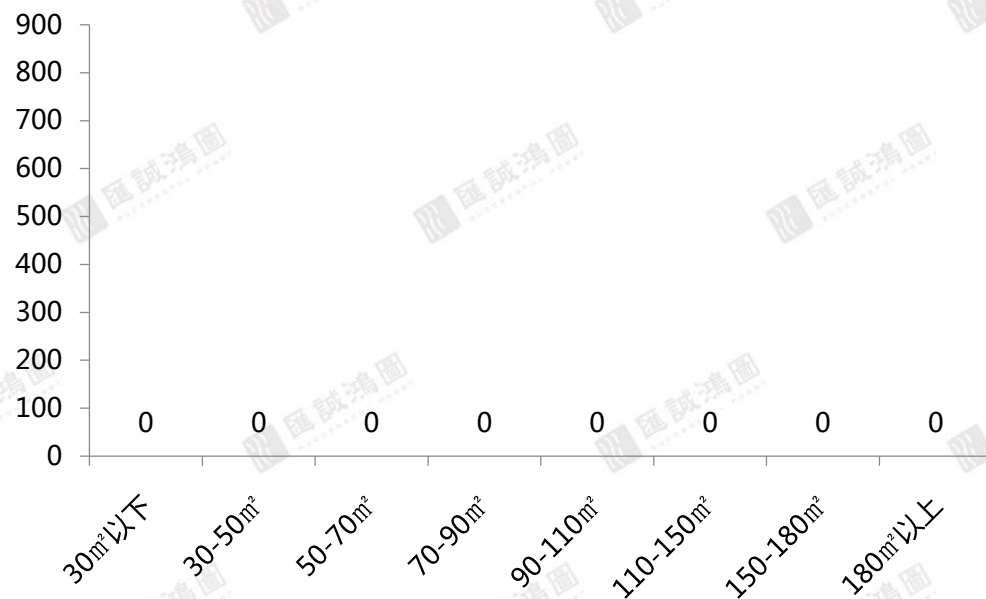
### 2019年第20周佛山市公寓近期供应走势

单位：套数



### 2019年第20周佛山市公寓供应面积段分布

单位：套数



供应项目个数（个）    供应套数（套）    供应面积（万m²）

第20周	—	—	—
环比	—	—	—

### 第20周佛山市公寓供应情况

区域	板块	项目名称	产品类型	供应套数	供应面积 (m²)
—	—	—	—	—	—

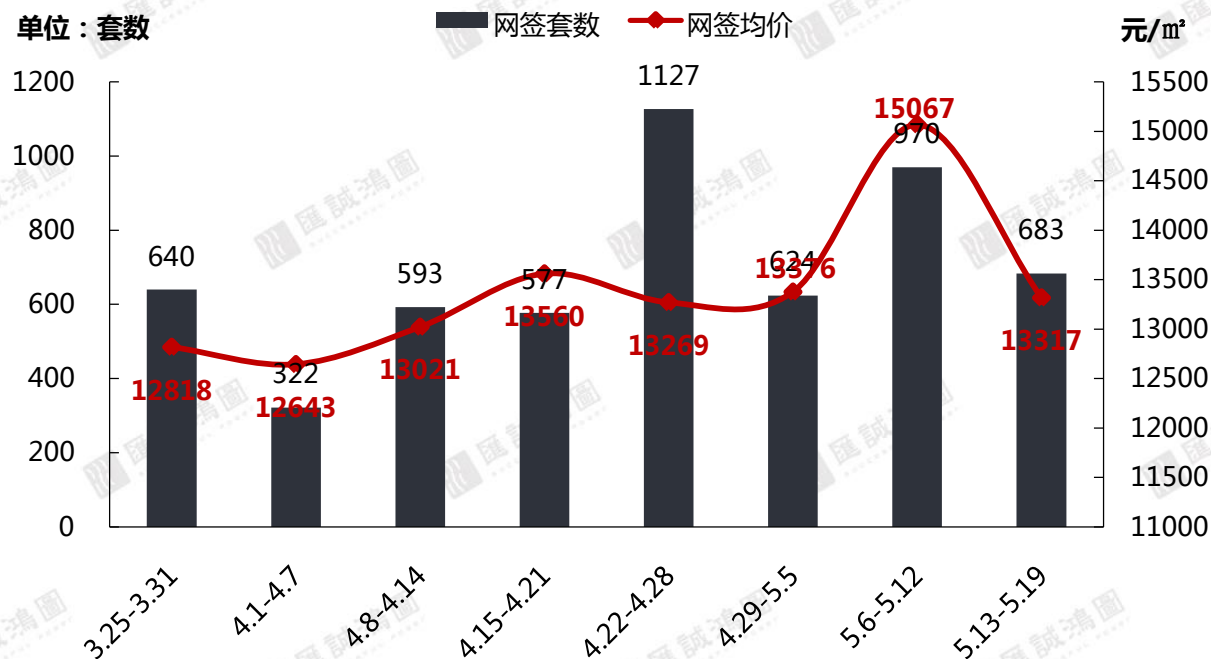
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【公寓成交市场】

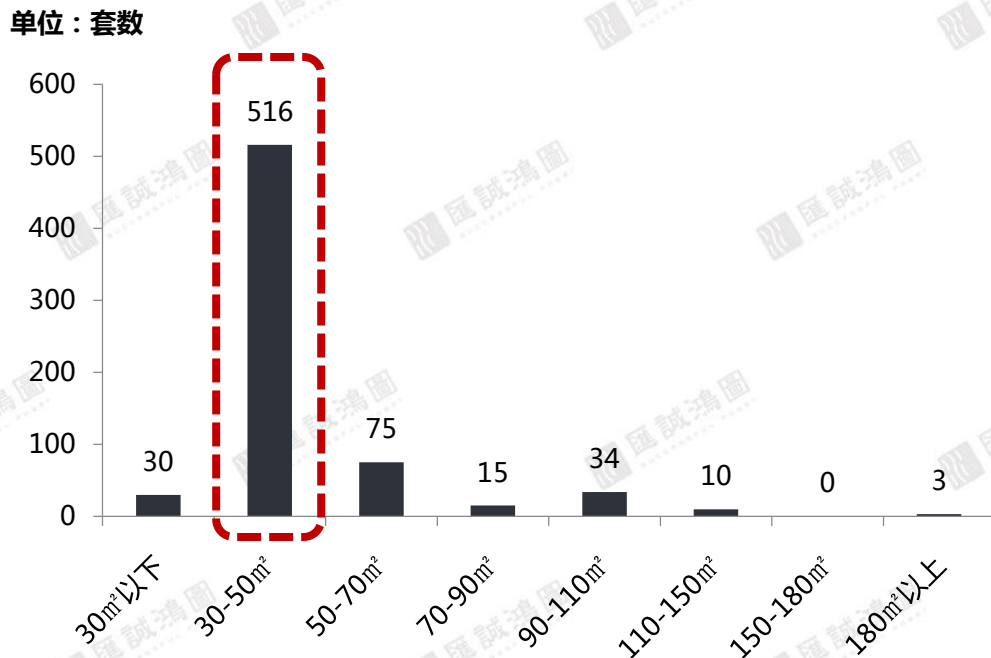
SUCCESSFUL POWER

## 全市公寓走量项目交投有所放缓，整体网签表现量价齐跌，30-50m<sup>2</sup>面积段占比75%

### 2019年第20周佛山市公寓近期网签走势



### 2019年第20周佛山市公寓网签面积段分布



	签约套数 (套)	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
20周	683	3.12	41565.30	13317
环比	-30%	-22%	-31%	-12%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 【公寓排行榜&板块对比】

## 张槎、桂城分列板块网签排行一、二位，绿地未来城以价换量跃升至榜首

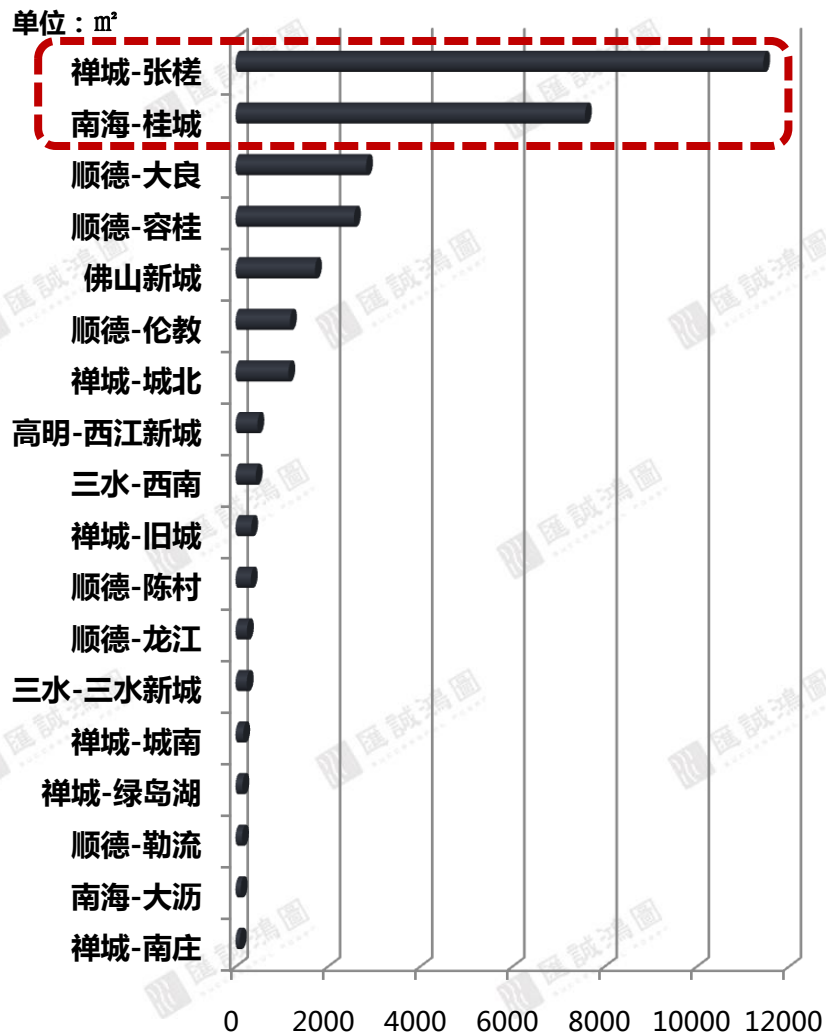
SUCCESSFUL POWER

### 第20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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	禅城-张槎	绿地未来城	158	8655.23	8253.03	9535
2	顺德-容桂	碧桂园凤凰湾	69	2567.88	2524.70	9832
3	禅城-张槎	童梦天下	47	1998.99	2883.03	14422
4	南海-桂城	碧桂园广佛上城	46	1539.27	2803.35	18212
5	禅城-城北	敏捷金谷国际	21	1062.23	1085.02	10215
6	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	14	790.73	1175.81	14870
7	高明-西江新城	勤天汇广场	11	474.5	520.21	10963
8	佛山新城	中国德国港	10	700.67	1267.63	18092
9	顺德-大良	华侨城蓝岸公寓	10	605.37	1153.09	19048
10	顺德-大良	力合阳光城云谷	10	446.69	601.46	13465

(注：统计数据不包含万科项目)

### 第20周佛山市各板块公寓网签面积情况

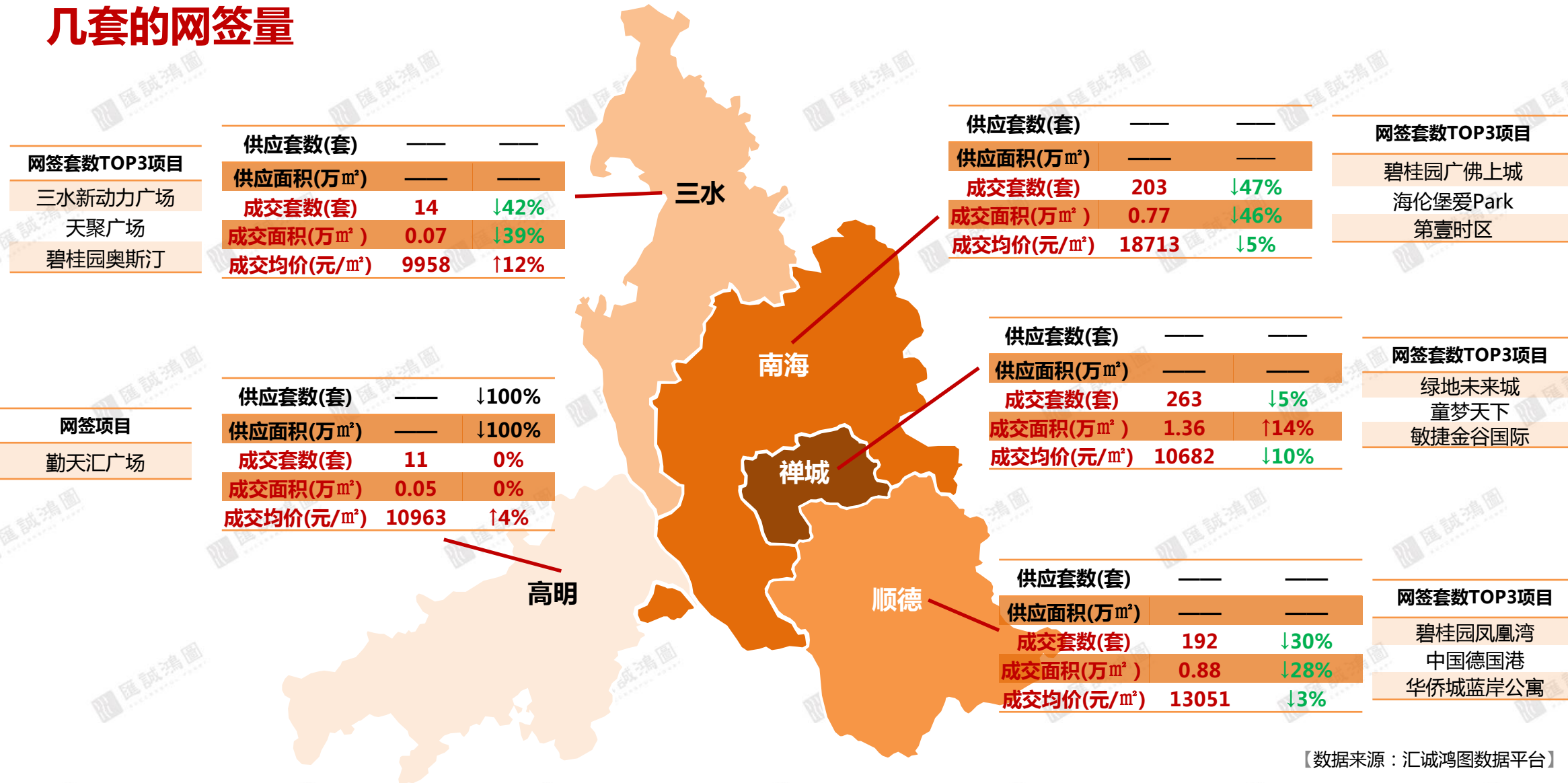


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

除三水外，全市其他四区网签量均有所减少；其中，绿地未来城网签破百助力禅城成交领跑，南海、顺德网签量相当，均呈量价齐跌态势，三水、高明则均为十几套的网签量



## 网签套数TOP3项目

- 三水新动力广场
- 天聚广场
- 碧桂园奥斯汀

供应套数(套)	—	—
供应面积(万m <sup>2</sup> )	—	—
成交套数(套)	14	↓42%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.07	↓39%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	9958	↑12%

三水

供应套数(套)	—	—
供应面积(万m <sup>2</sup> )	—	—
成交套数(套)	203	↓47%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.77	↓46%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	18713	↓5%

## 网签套数TOP3项目

- 碧桂园广佛上城
- 海伦堡爱Park
- 第壹时区

供应套数(套)	—	↓100%
供应面积(万m <sup>2</sup> )	—	↓100%
成交套数(套)	11	0%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.05	0%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	10963	↑4%

南海

供应套数(套)	—	—
供应面积(万m <sup>2</sup> )	—	—
成交套数(套)	263	↓5%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	1.36	↑14%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	10682	↓10%

## 网签套数TOP3项目

- 绿地未来城
- 童梦天下
- 敏捷金谷国际

禅城

供应套数(套)	—	—
供应面积(万m <sup>2</sup> )	—	—
成交套数(套)	192	↓30%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.88	↓28%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	13051	↓3%

## 网签套数TOP3项目

- 碧桂园凤凰湾
- 中国德国港
- 华侨城蓝岸公寓

高明

顺德

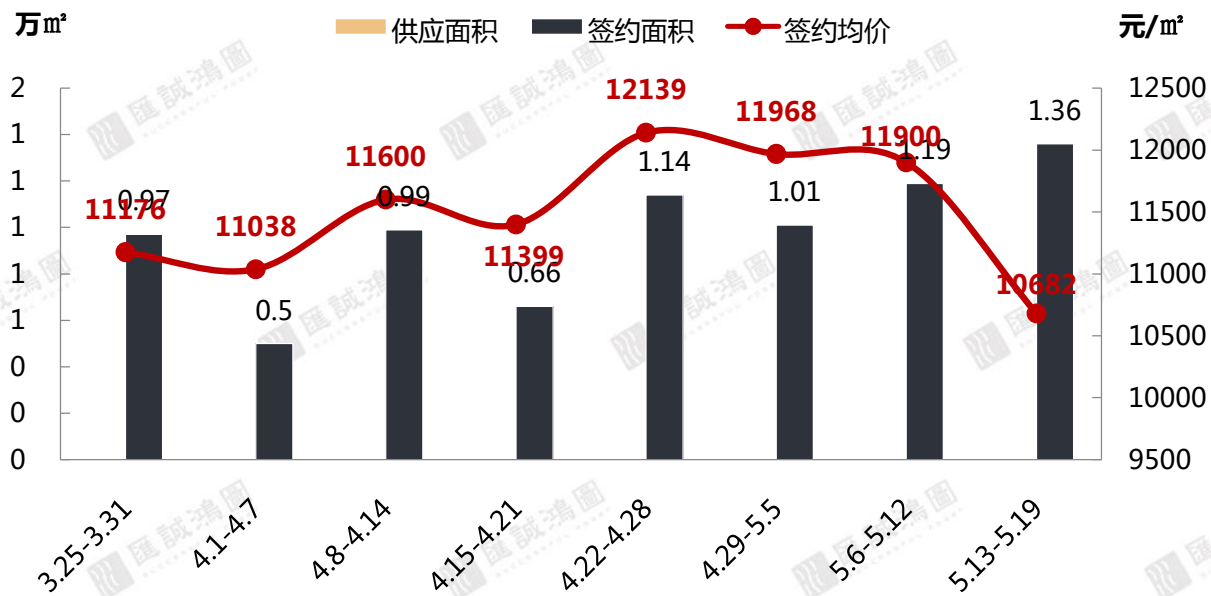
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域成交市场-禅城区】

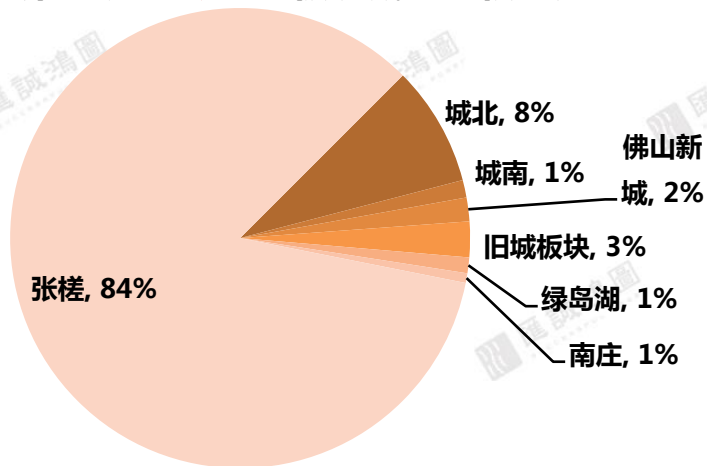
SUCCESSFUL POWER

## 绿地未来城低价走量影响全区网签呈量升价跌，张槎板块项目持续霸榜

### 2019年第20周禅城区近期公寓网签走势



### 2019年第20周禅城区各板块成交面积占比



### 第20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	张槎	绿地未来城	158	8655.23	9535
2	张槎	童梦天下	47	1998.99	14422
3	城北	敏捷金谷国际	21	1062.23	10215
4	张槎	碧桂园世纪滨江	14	790.73	14870
5	佛山新城	新鸿基珑景	6	226.03	13233
6	旧城板块	时代云图	4	144.87	14272
7	旧城板块	兆阳O立方	3	150.55	19263
8	绿岛湖	绿岛湖壹号	3	150.03	14925
9	城南	新福港鼎峰	2	118.06	19581
10	城北	旭辉公元	2	82.88	13319

(注：统计数据不包含万科项目)

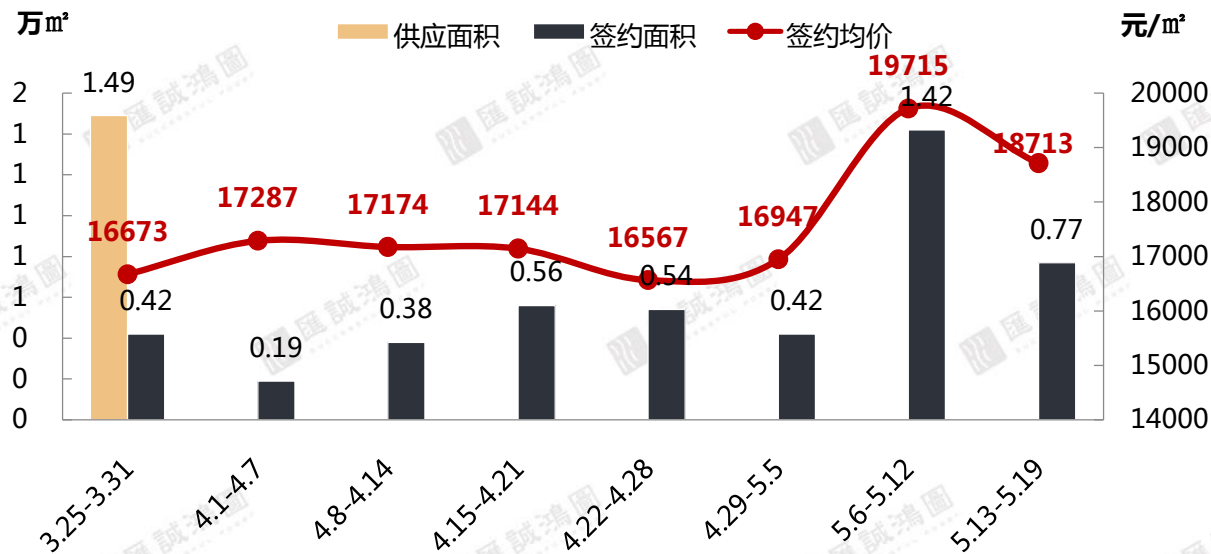
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

## 桂城-干灯湖标杆项目集中签约放量，仍难挡全区网签量价齐跌

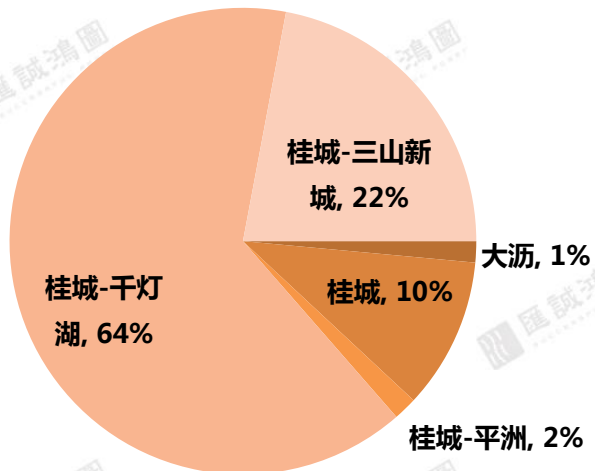
### 2019年第20周南海区近期公寓网签走势



### 第20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	签约均价
1	桂城-三山新城	碧桂园广佛上城	46	1539.27	18212
2	桂城	海伦堡爱Park	4	237.82	17421
3	桂城-三山新城	第壹时区	2	155.76	19172
4	大沥	星港国际广场	2	112.86	5699
5	桂城	星星大厦	1	53.17	12253
6	桂城	丽日广场	1	45.52	9446

### 2019年第20周南海区各板块成交占比



(注：统计数据不包含万科项目)

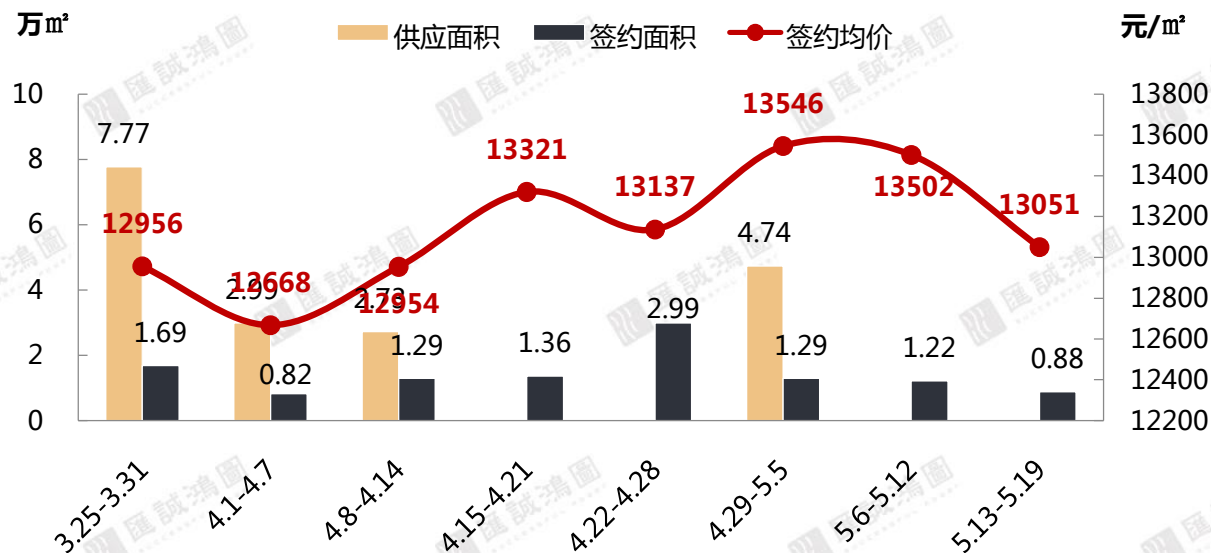
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域成交市场-顺德区】

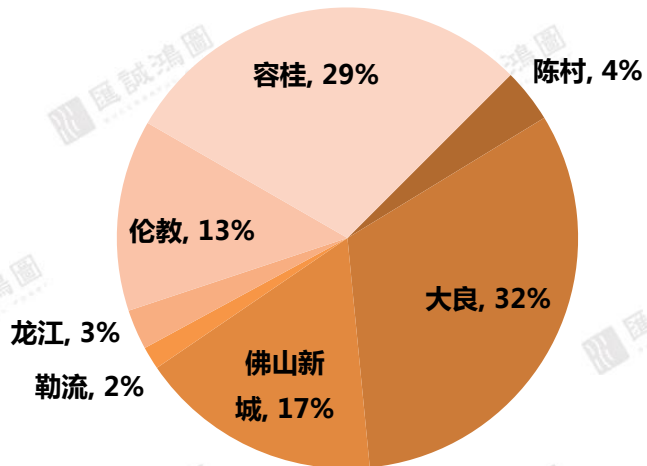
SUCCESSFUL POWER

## 顺德网签连续两周呈量价齐跌，大良项目占据榜单半数席位，碧桂园凤凰湾大幅领跑

### 2019年第20周顺德区近期公寓网签走势



### 2019年第20周顺德区各板块成交占比



### 第20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	签约均价
1	容桂	碧桂园凤凰湾	69	2567.88	9832
2	佛山新城	中国德国港	10	700.67	18092
3	大良	华侨城蓝岸公寓	10	605.37	19048
4	大良	力合阳光城云谷	10	446.69	13465
5	大良	龙光玖龙郡	10	417.72	12368
6	伦教	顺德汽车产业园	5	287.6	10607
7	陈村	金铂花园	5	248.35	11404
8	大良	保利中环广场	5	199.99	14884
9	大良	海珀名轩	4	203.28	13936
10	勒流	碧桂园云空间	4	141.09	11905

(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

- 写字楼市场维持零新增态势
- 市场交投仍难突破低位，龙汇大厦本周集中签约居首

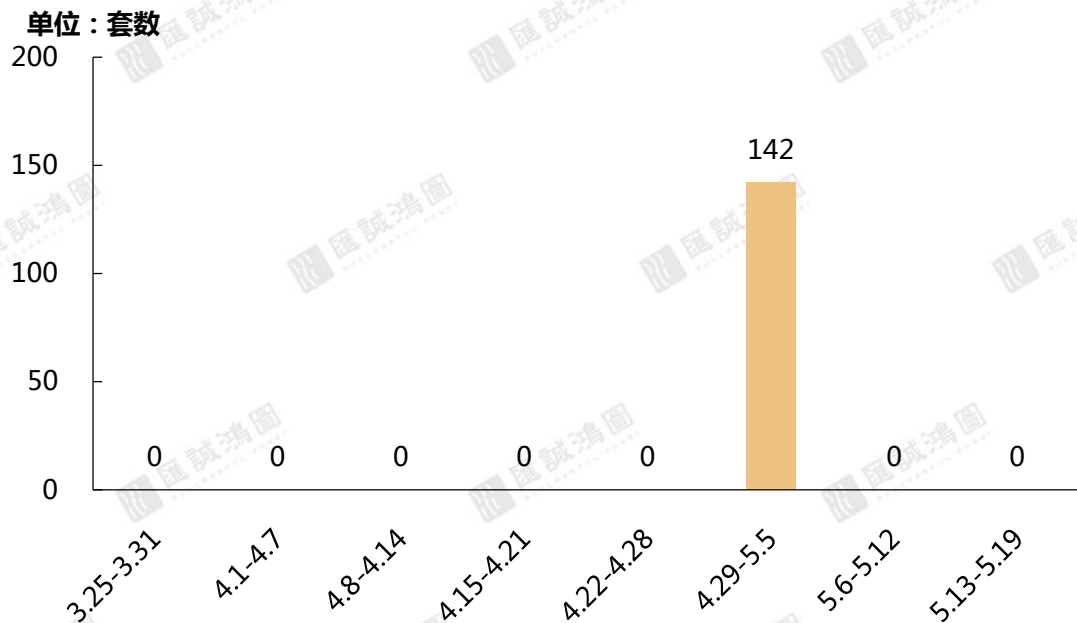
商铺市场

# 【写字楼供应市场】

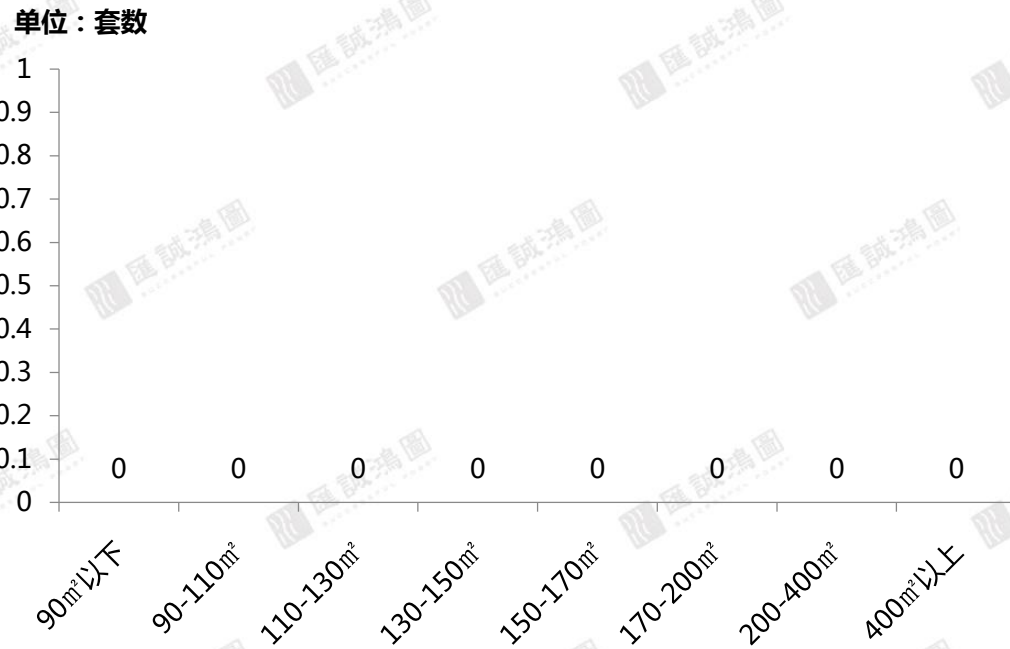
SUCCESSFUL POWER

## 写字楼市场维持零新增，全市仍以去库存为主基调

### 2019年第20周佛山市写字楼近期供应走势



### 2019年第20周佛山市写字楼供应面积段分布



### 第20周佛山市写字楼供应情况

	供应项目个数 (个)	供应套数 (套)	供应面积 (万m²)
第20周	—	—	—
环比	—	—	—

### 第20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
—	—	—	—	—

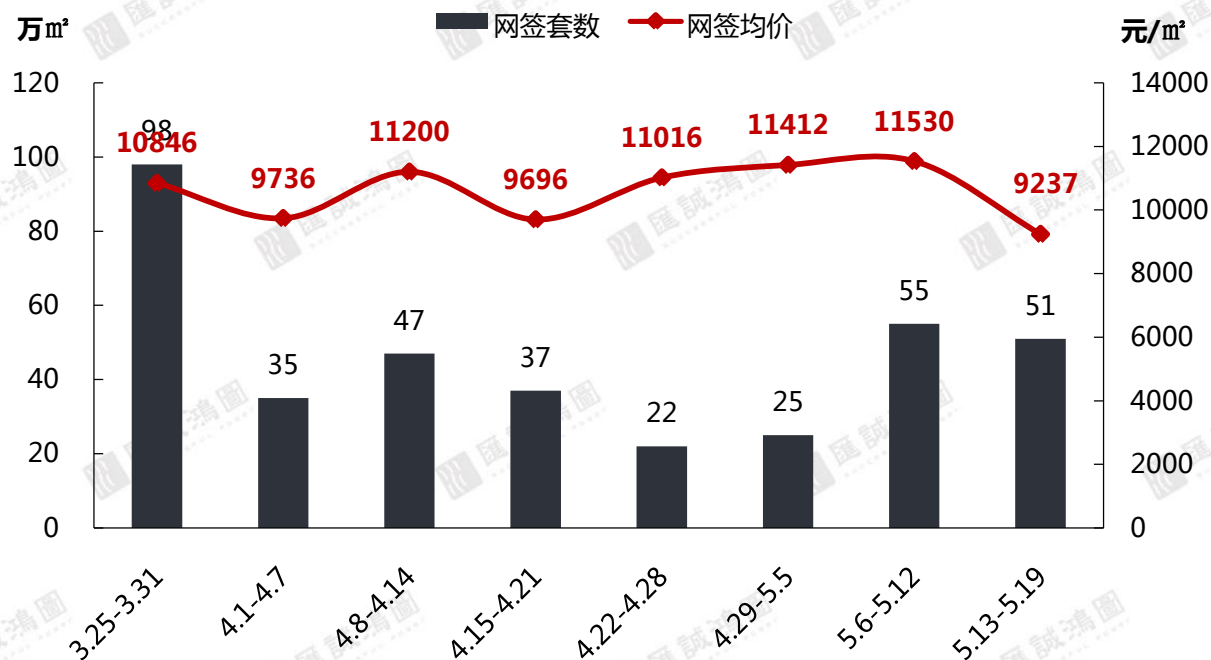
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【写字楼成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 全市签约量价均有下滑，龙汇大厦集中网签30套位列榜首

### 2019年第20周佛山市写字楼近期成交走势



### 第20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 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	南海	龙汇大厦	30	2227.64	7978
2	禅城	财富金鸿大厦	13	568.22	11251
3	顺德	顺德新能源汽车小镇	3	434.55	11271
4	南海	国际创智园	1	527.44	8479
5	顺德	天晋商业大厦	1	137.75	12121
6	南海	天安中心	1	121.91	12000
7	南海	依云置地中心	1	84.43	15096
8	南海	三山科创中心	1	74.48	8500

(注：统计数据不包含万科项目)

	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m²)
--	----------	------------	-----------	-------------

20周	51	0.42	3857.60	9237
-----	----	------	---------	------

环比	-7%	-28%	-42%	-20%
----	-----	------	------	------

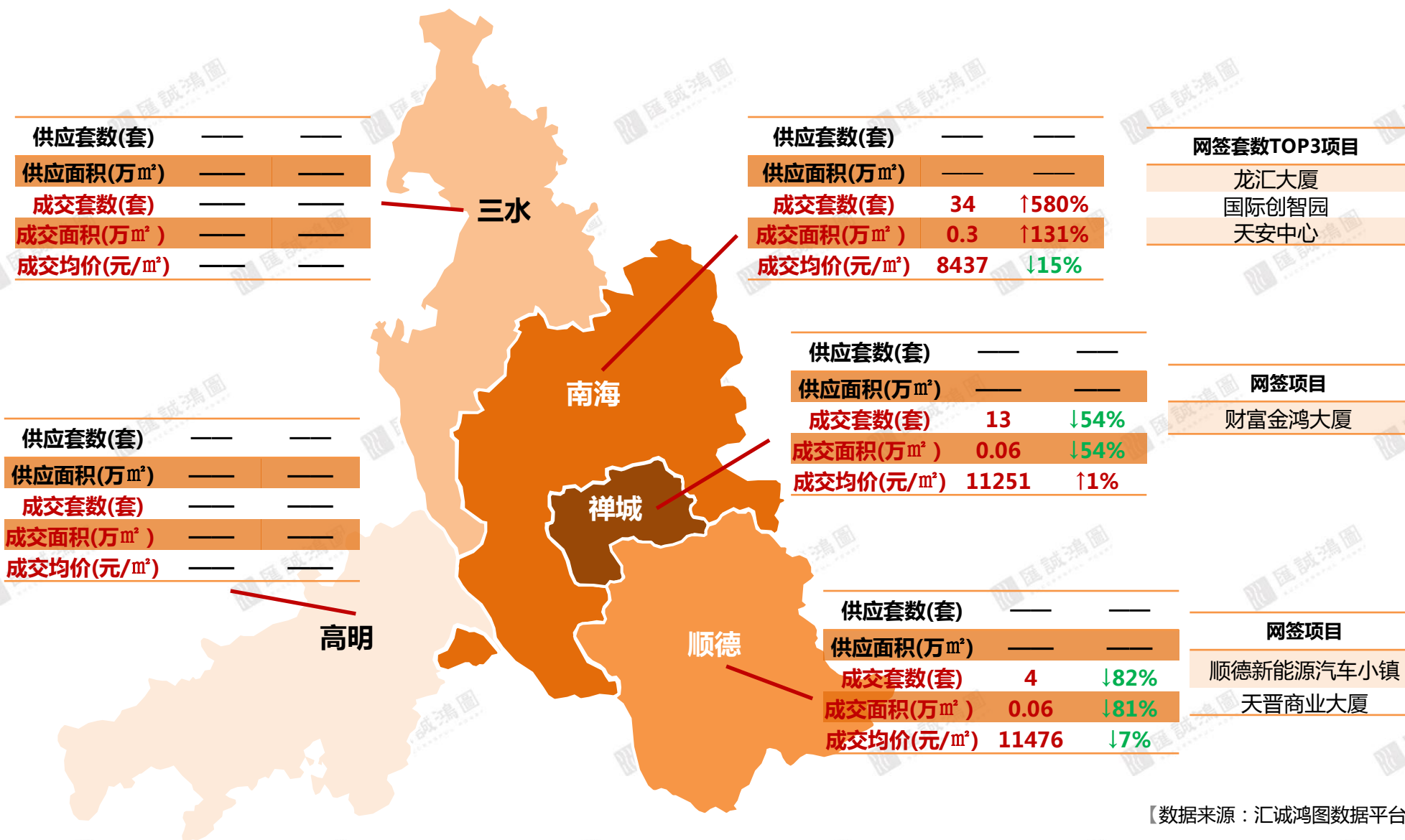
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 【写字楼区域市场】

SUCCESSFUL POWER

## 龙汇大厦单盘带动南海网签量大增，禅城、顺德本周缺乏大手网签，签约量显著减少



# 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

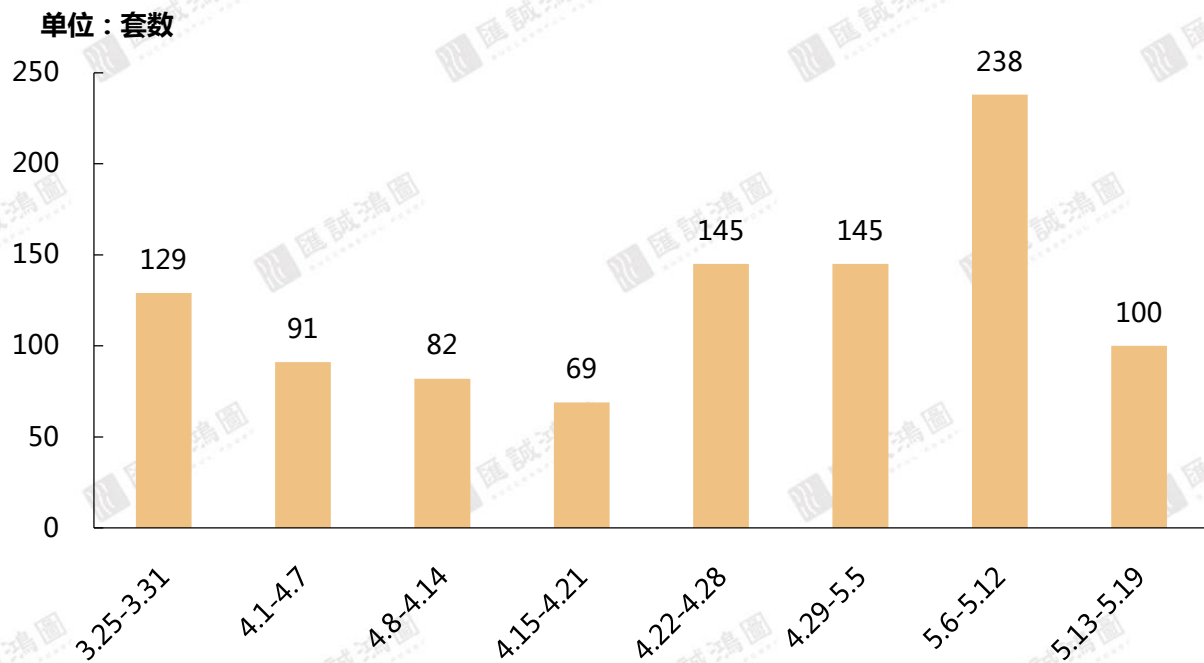
**商铺市场**

- 商铺供应面积下滑近七成；全市网签表现量跌价升
- 顺德网签跌幅逾五成仍领跑，顺德汽车产业园夺得榜单桂冠

# 【商铺供应市场】

## 本周商铺供货面积减少近七成，顺德、三水为供应主力，星豪湾获批25套大面积商铺居首

### 2019年第20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 <sup>2</sup> )
20周	7	100	0.94
环比	+40%	-58%	-69%

### 第20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 <sup>2</sup> )
1	顺德-均安	星豪湾	25	4232.45
2	三水-南山	时代云图	19	1200.69
3	顺德-大良	中惠璧珑湾	15	2051.48
4	三水-西南	新城招商誉府	14	703.06
5	禅城-城北	保利水木芳华	12	688.05
6	三水-三水新城	中南远洋漫悦湾	8	238.7
7	顺德-杏坛	恒大江湾	7	326.61

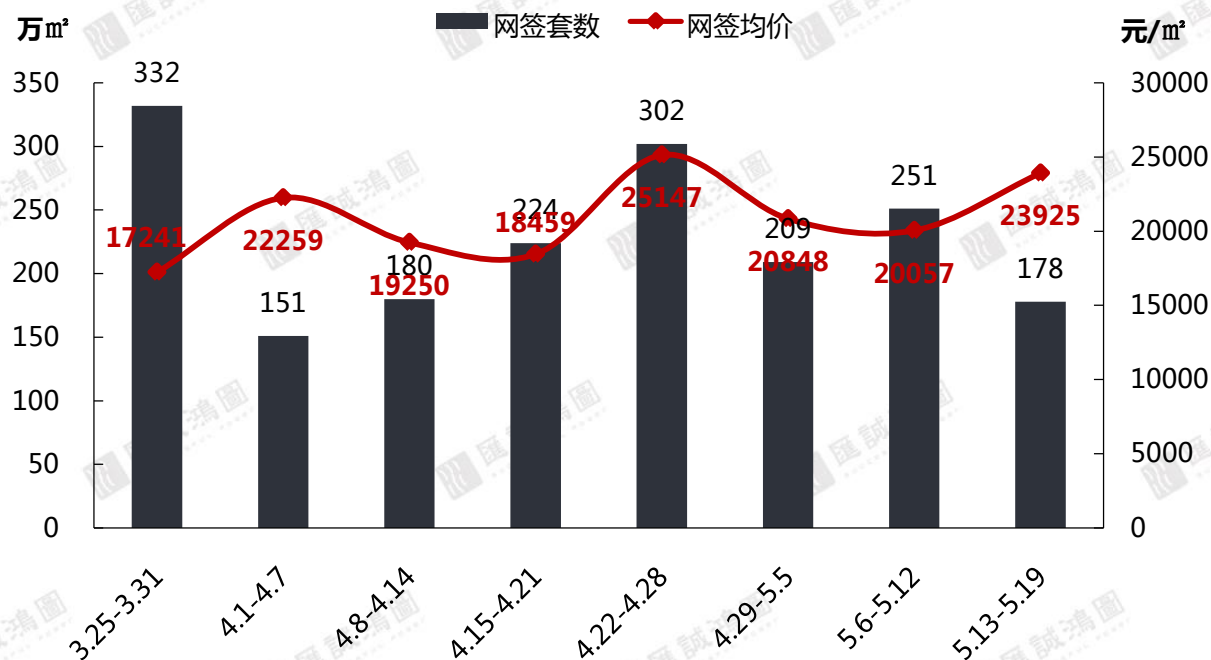
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【商铺成交市场】

商铺本周网签量跌价升，欧浦花城、顺德汽车产业园均获得超过1千m<sup>2</sup>的大面积网签

2019年第20周佛山市商铺近期网签走势



第20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	38	1108.38	16666
2	高明-杨和	欧浦花城	24	1627.99	—
3	禅城-城南	世博嘉园	14	221.89	29100
4	南海-九江	碧桂园君临壹品	10	577.23	—
5	顺德-容桂	恒福容悦园	8	281.2	40916
6	顺德-大良	康格斯花园	6	429.6	35000
7	南海-大沥	伟业华誉豪庭	6	113.98	47728
8	三水-白坭	恒大山水龙盘	4	372.99	19606
9	禅城-旧城	富力广场	4	219.12	47068
10	三水-乐平	雍翠新城	4	208.48	21024

(注：统计数据不包含万科项目)

	签约套数 (套)	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约面积 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
20周	178	0.89	21232.07	23925
环比	-29%	-52%	-42%	+19%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【商铺区域市场】

SUCCESSFUL POWER

供应方面，顺德、三水供货量相当齐领跑；成交方面，顺德缺少大手签约项目支撑，网签量减少五成仍处于领先地位，南海、高明网签呈量价齐升，禅城、三水网签量显著下滑

网签套数TOP3项目	
恒大山水龙盘	
雍翠新城	
龙光玖誉府	

供应套数(套)	41	↓45%
供应面积(万m <sup>2</sup> )	0.21	↓79%
成交套数(套)	16	↓52%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.09	↓67%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	21458	↓24%

网签套数TOP3项目	
欧浦花城	
涛汇·尚品花园	
海景春天里花园	

供应套数(套)	0	↓100%
供应面积(万m <sup>2</sup> )	0	↓100%
成交套数(套)	28	↑250%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.2	↓38%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	13549	↓116%

供应套数(套)	0	↓100%
供应面积(万m <sup>2</sup> )	0	↓100%
成交套数(套)	46	↑18%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.25	↑25%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	27149	↑23%

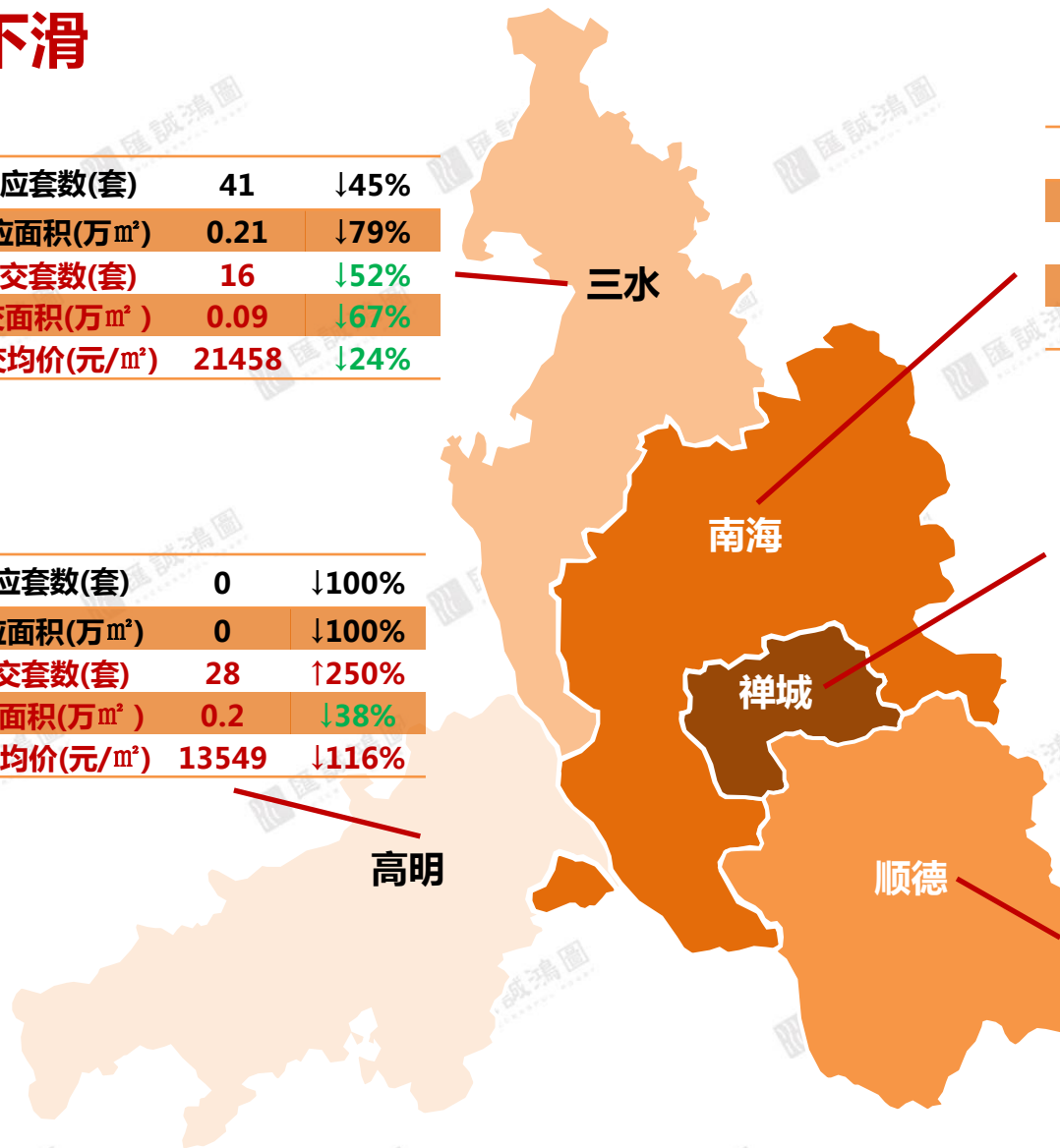
网签套数TOP3项目	
碧桂园君临壹品	
伟业华誉豪庭	
御水岸花园	

供应套数(套)	12	—
供应面积(万m <sup>2</sup> )	0.07	—
成交套数(套)	20	↓35%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.05	↓50%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	38157	↑43%

网签套数TOP3项目	
世博嘉园	
富力广场	
兆阳O立方	

供应套数(套)	47	—
供应面积(万m <sup>2</sup> )	0.66	—
成交套数(套)	68	↓51%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.3	↓69%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	26467	↑24%

网签套数TOP3项目	
顺德汽车产业园	
恒福容悦园	
康格斯花园	



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 结语

## 第20周市场总结

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

第20周，供应方面，公寓和写字楼持续无新品补充，顺德、三水两区引领全市商铺供应；

第20周，成交方面，公寓市场：全市走量项目网签放缓，干灯湖、张槎等板块受单盘放量支撑，近期网签持续领跑；写字楼市场：全市供应再度陷入低潮，龙汇大厦集中签约难以带动市场成交突破低位；商铺市场：顺德交投有所减缓，伦教板块受单盘助力表现不俗，市场成交主战场转移至镇街。

# 特别声明：本报告仅供参考

SUCCESSFUL POWER

## 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