

第15周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—公寓新货网签表现突出 商业整体成交显著回升

一、市场资讯

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



市场资讯

- 中海环宇城寻求“年轻化”品牌策略，精准定位持续升级
- 华润万家多地门店关闭或托管；中建国际开发江门万亩PPP项目

公寓市场

写字楼市场

商铺市场

➤ 【中海环宇城】空间运营新生态全面升维，品牌策略不断寻求“年轻化”

佛山中海环宇城位于广佛线地铁“礪岗”站及在建的南海轻轨“礪岗公园”站双地铁上盖，交通便利，区位优势明显，3公里范围内共计覆盖38个居民小区，共享广佛100万人口。

今年佛山中海环宇城将迎来开业第三年，据赢商网获悉，佛山中海环宇城2018年销售8.3亿元，同比增长50%，63家商户全年业绩/坪效名列佛山第一；客流1800万人次，同比增长38%。收获如此成绩，离不开佛山中海环宇城对于顾客消费需求与情感需求的极致洞察，并积极尝试品牌焕新、策划创新以及场景革新。

品牌是购物中心的运作基础和发展根基，作为一座仅开业两年多的“新商场”，佛山中海环宇却在不断寻求“年轻化”的品牌调整策略。

在业态规划方面，中海环宇城开业时总体业态规划：零售占比38%、餐饮占比32%、休闲娱乐占比30%。基于市场调研，在2018年初，环宇城将目标客群从家庭客群转变为家庭与年轻客群并重，对将近20%的现有品牌进行了升级调整，引进新品牌83个，其中包括31个城市/区域首店和4个城市旗舰店（adidas/NIO/奈雪的茶/集渔），打造了网红齐聚、零售精品化、餐饮多元化的品牌氛围。



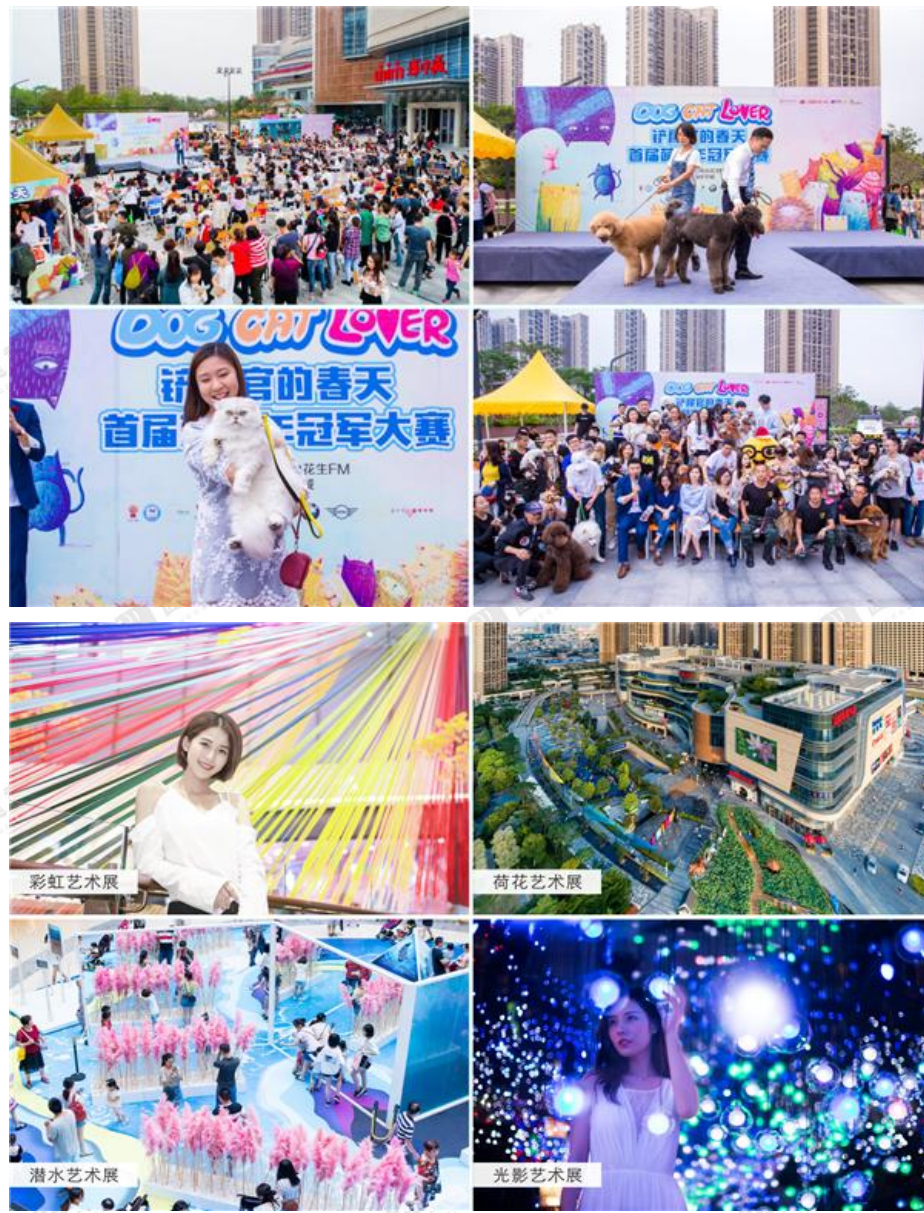
➤【中海环宇城】自创IP化运营，创新内容价值，艺术重塑商业，聚集年轻群体

除了首进品牌及网红品牌带来人气集聚效应，佛山中海环宇城还围绕“IP”和“艺术”两大主题，踩准节点，开展了众多营销活动，制造热议话题和热门场景打卡地，成为商场流量“爆款”。

佛山中海环宇城精心打造宠物IP，紧抓顾客心理需求，借助“铲屎官”“猫奴”等青年流行文化，通过“宠物推车租借”等公益关怀、《忠犬大营救》大营救等萌宠IP形象传播、2018狗年新春红包等周边衍生品及吸猫撸狗节等主题活动，进行持续化IP演绎，借助萌宠IP重塑商场IP，谋求与年轻顾客对话的可能性。另一方面，将萌宠IP融入到全年节点活动之中，也保证了品牌形象的一致性和顾客记忆的连续性，有助于项目标签打造。

秉承“艺术商业是实体商业的下一个阶段”的指导思想，佛山环宇城坚持运用艺术格调展览消除顾客审美疲劳，提升购物消费体验。为此，结合档期特点，分别推出了彩虹、荷花、潜水及光影展四大艺术展览。另外，佛山环宇城还尝试推出诸如“哆啦A梦：奇幻异想世界”的IP主题展览，300m²沉浸式展览空间，真实还原经典动漫场景。

不仅如此，佛山中海环宇城结合重要节点，全年打造了超50场丰富有趣的强体验活动，聚焦年轻客群，持续制造惊喜。佛山首届长板嘉年华活动，聚集了长板爱好者这一潮流群体；暑期档的甜品雪糕节，成功获得了年轻“吃货”们的青睐。



➤【中海环宇城】空间场景不断改造升级，立足“年轻潮流+亲子欢聚”定位

在空间场景方面，佛山中海环宇城通过硬件升级、空间打造、美陈设计等全方位提升环境氛围，打造了慢时光街、卡乐里街、爱情森林、Valcano滑板公园、波普公园艺术球场、海盗船儿童乐园、户外水系公园、时光隧道、彩虹游乐园九大场景化免费空间。

开业以来，佛山中海环宇城仍不断对空间进行改造升级。其中对外广场灯光改造，佛山中海环宇城结合网红打卡、场景体验等理念，坚持艺术格调，打造街拍潮流新场景，对爱情公园、滑板场等区域的亮化改造，丰富外广场视觉体验，增强趣味互动性，吸引了更多年轻的客流，全新的多彩显示屏LOGO形象展现了项目年轻潮流的定位。

从社区型购物中心到佛山区域型购物中心，佛山中海环宇城的定位升级，也带来了客群及区域辐射面和影响力不断扩大。随着2018年的策略调整，佛山中海环宇城将核心客群锁定在20-40岁的中高端消费群体，其中以25-35青年为主，立足“年轻潮流+亲子欢聚”定位，双核驱动增长。

据佛山中海环宇城方面透露，在2019年，项目目标是实现成为南海的标签，通过多元创新重点突破，精准定位持续升级：①发力零售，推动零售品牌进阶升级，美妆、潮牌、品牌集合店，搭建“年轻潮流生态”；②优化餐饮品类，精品化、高客单，提升小品类丰富度；③丰富儿童亲子品类，体验场景更多元；④打造空间运营，多元业态延展多种跨界业态空间。





➤ “超市一哥” 华润万家走下神坛 全国多地门店关闭或托管

近年来，大型超市相继走下坡路，持续的亏损，导致很多企业面临险境。但近期，素有“超市一哥”之称的华润万家被曝出全国多地大量关闭门店的消息还是让不少人感到意外。

据不完全统计，今年前4个月，华润万家已在广东、山东、北京、福建、辽宁、湖北等地关闭或托管了近20家门店，最新消息显示，其沈阳广宜店、福建泉州万达店、宁德店也将于近日停业，华润万家关店势头似乎还在向全国蔓延中。而关于关店的真实缘由暂未得知。

据了解，华润万家共分西北、华北、东北、南区、华东、Olé等九个单元管理，而多年来华北与东北业务单元一直是华润万家的严重亏损区域，直接影响到整个华润万家的盈利水平。因此，华润万家率先对华北、东北两大严重亏损的业务单元进行了大调整。目前，华润万家已经完全撤出山东市场，在北京也仅剩京通店一家。

➤ 中建国际出资5亿元设合营公司 开发广东江门万亩PPP项目

中国建筑国际集团有限公司发布公告称，于4月9日，中建国际投资（公司的全资附属公司）、中建国际工程（公司的全资附属公司）及中建西南院订立合作协议，各订约方同意组成江门合营企业，以投资于江门项目。

据了解，江门项目是有关位于广东省江门市新会装备产业园司前园区（启动区）的建设、营运和设立基础配套设施的政府和社会资本合作(PPP)项目。整个司前园区的总面积为10248亩（相当于约683.2万平方米）。

江门项目的开发将分为三个阶段。司前园区的启动区面积为4000亩（约相当于266.67万平方米）。江门项目包括但不限于改善和重建道路网络、建设污水处理厂、污水管道和基建设施、绿化、搬迁电缆、土地平整和徵用，以及改造排水管网。

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

- 力合阳光城云谷新增LOFT产品补充市场，预计下周开盘
- 公寓成交量恢复至节前水平，藏珑华府、碧桂园广佛上城等新货表现突出

写字楼市场

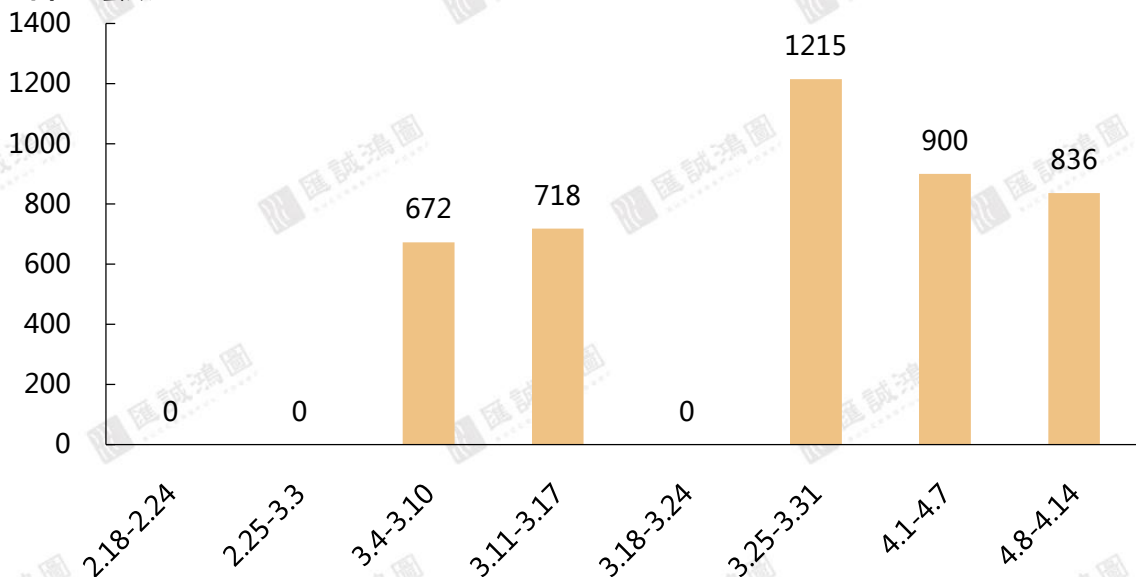
商铺市场

【公寓供应市场】

力合阳光城云谷B5栋新增836套LOFT公寓，面积涵盖28-52m²，预计本月20日开盘

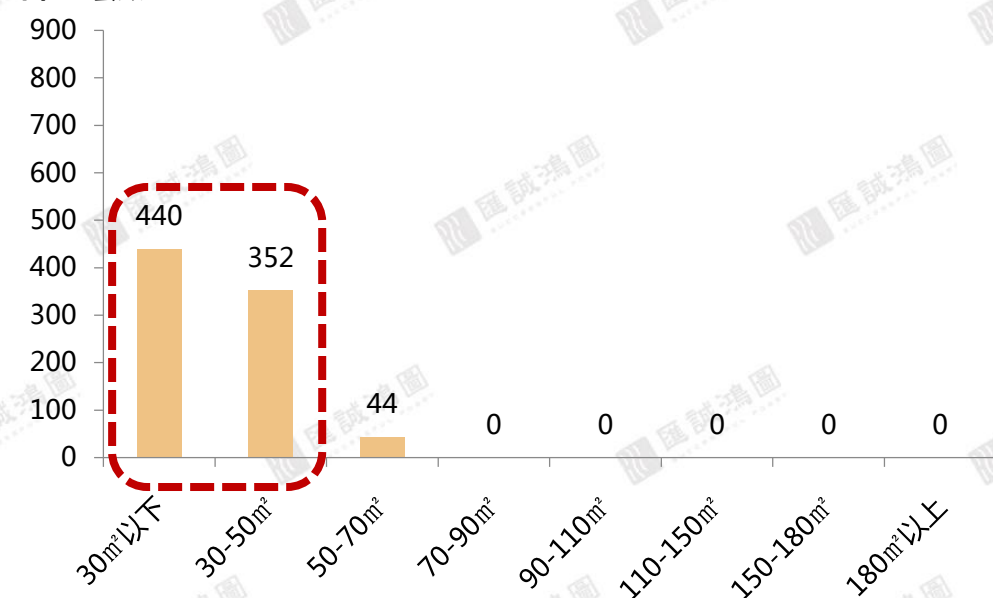
2019年第15周佛山市公寓近期供应走势

单位：套数



2019年第15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15周	1	836	2.73
------	---	-----	------

环比 — -7% -8%

第15周佛山市公寓供应情况

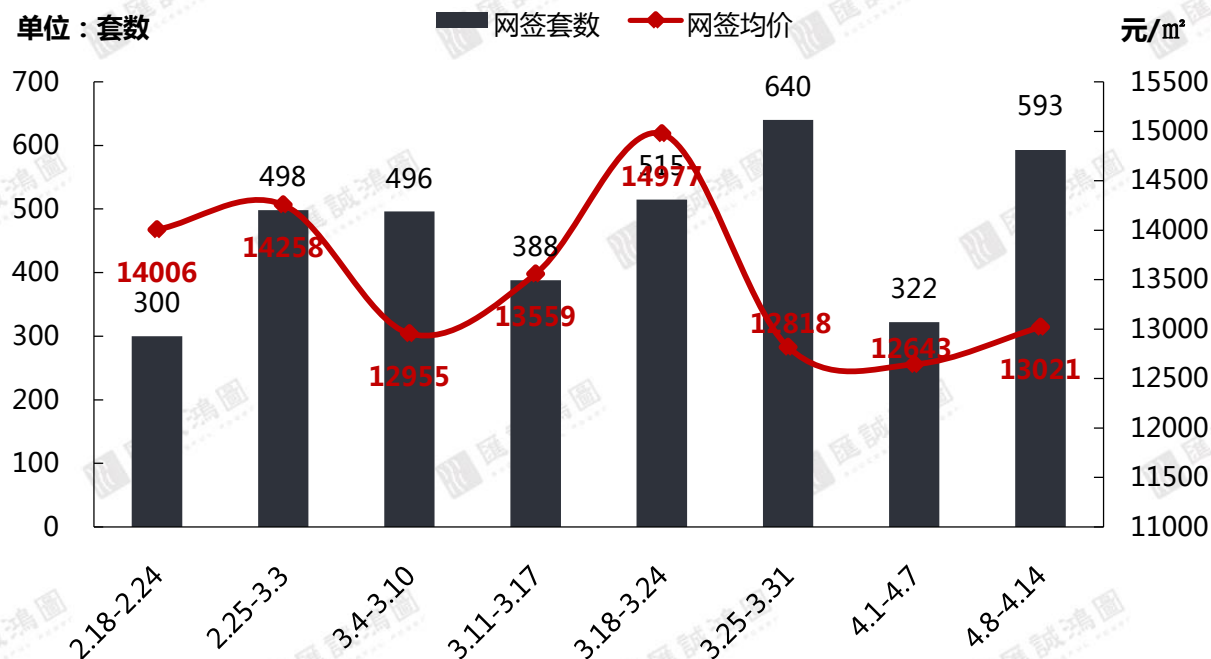
区域	板块	项目名称	产品类型	供应套数	供应面积 (m ²)	备案均价
顺德	大良	力合阳光城云谷	LOFT	836	27282.36	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

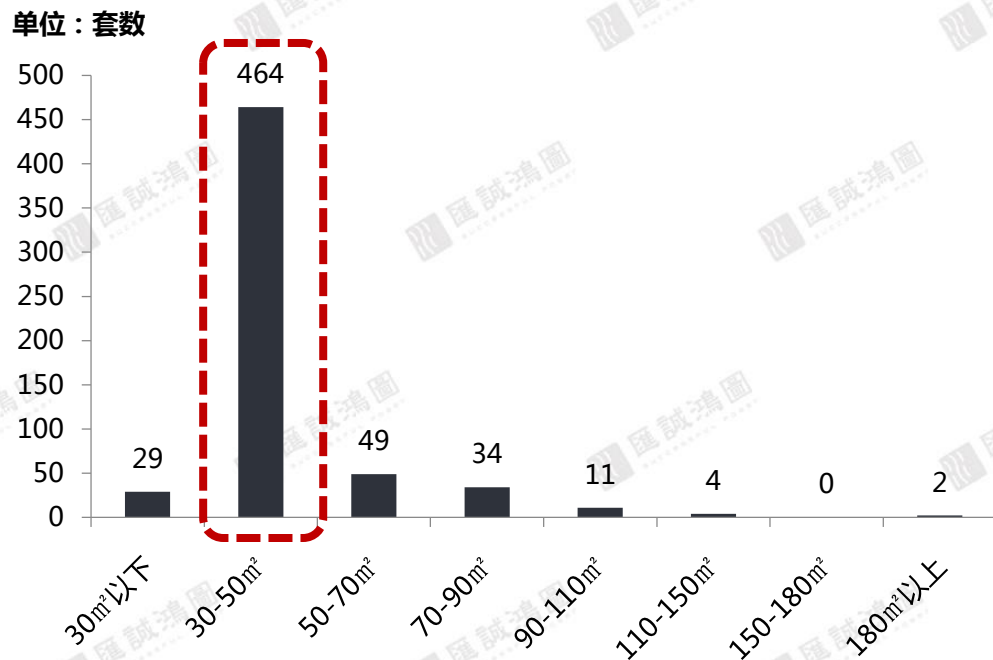
【公寓成交市场】

清明假期后，公寓成交回升到节前水平，整体表现量价齐升，30-50m²面积段仍为成交主力

2019年第15周佛山市公寓近期网签走势



2019年第15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)
15周	593	2.69	35056.60	13021
环比	+84%	+74%	+79%	+3%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓排行榜&板块对比】

SUCCESSFUL POWER

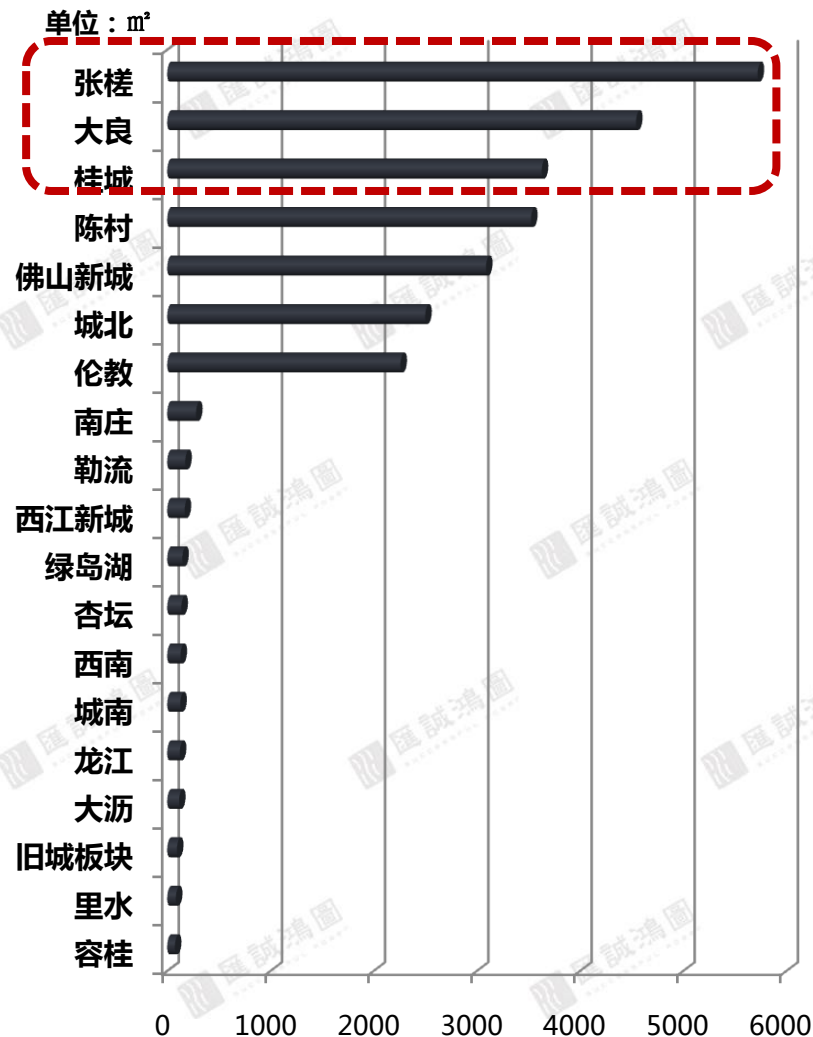
张槎受热销盘集中签约助力领跑，藏珑华府新货入市持续两周夺榜首

第15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	签约金额(万元)	签约均价
1	顺德-陈村	藏珑华府	78	3312.65	4083.21	12326
2	禅城-张槎	绿地未来城	50	2617.51	2485.50	9496
3	禅城-城北	敏捷金谷国际	45	2281.05	2535.88	11117
4	南海-桂城	碧桂园广佛上城	45	1567.83	2855.77	18215
5	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	43	2490.43	3331.76	13378
6	顺德-大良	龙光玖龙郡	28	1163.04	1394.52	11990
7	禅城-佛山新城	新鸿基泷景	27	1016.8	1229.44	12091
8	顺德-大良	海珀名轩	18	839.67	1184.12	14102
9	禅城-张槎	童梦天下	14	613.44	827.90	13496
10	南海-桂城	海伦堡爱Park	11	695.8	1188.63	17083

(注：统计数据不包含万科项目)

第15周佛山市各板块公寓网签面积情况

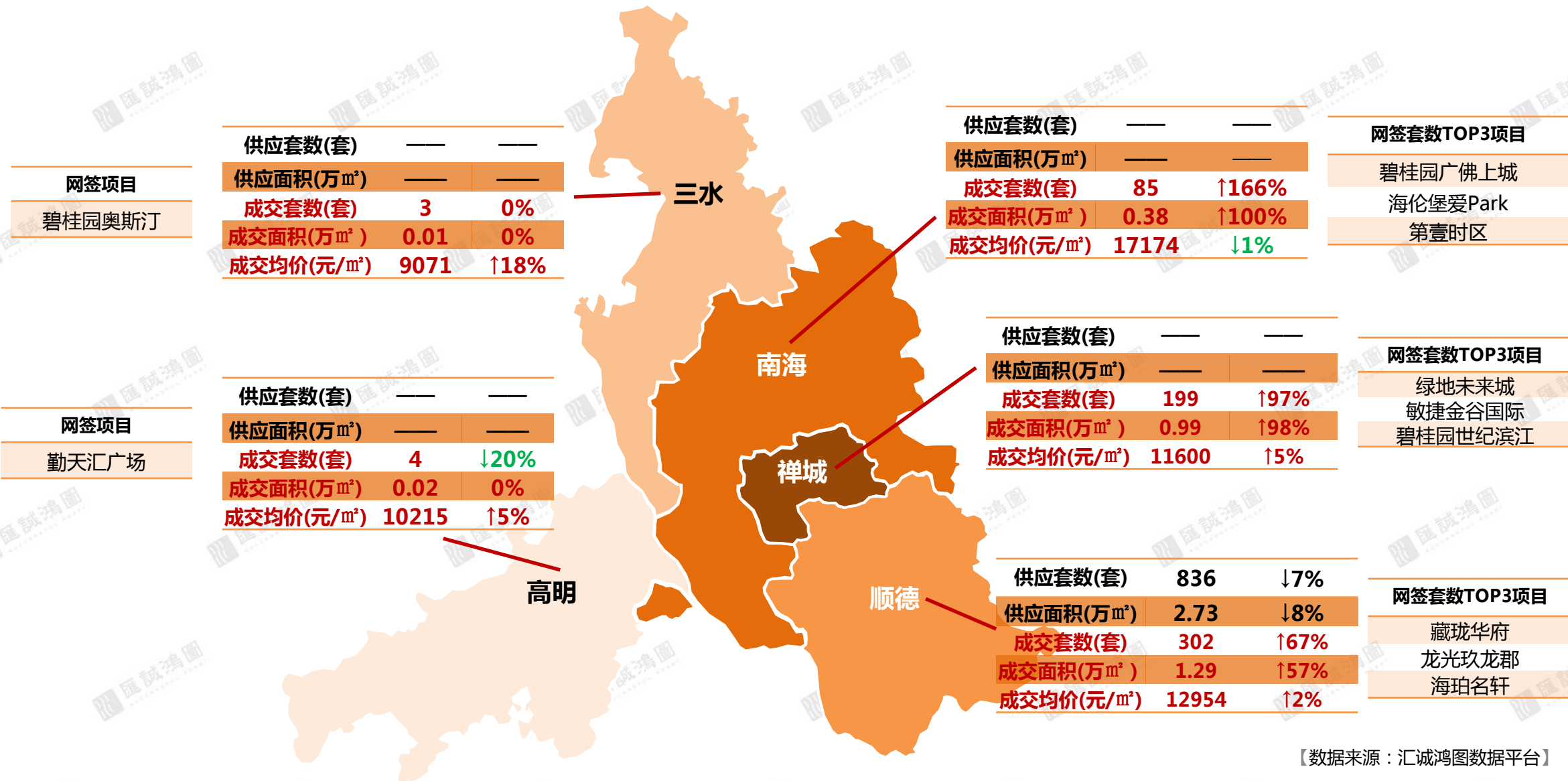


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

禅、南、顺三区公寓成交回暖，整体均呈量升价稳，其中顺德占比五成领跑；三水、高明都为个位数成交量，均价方面均有所上涨



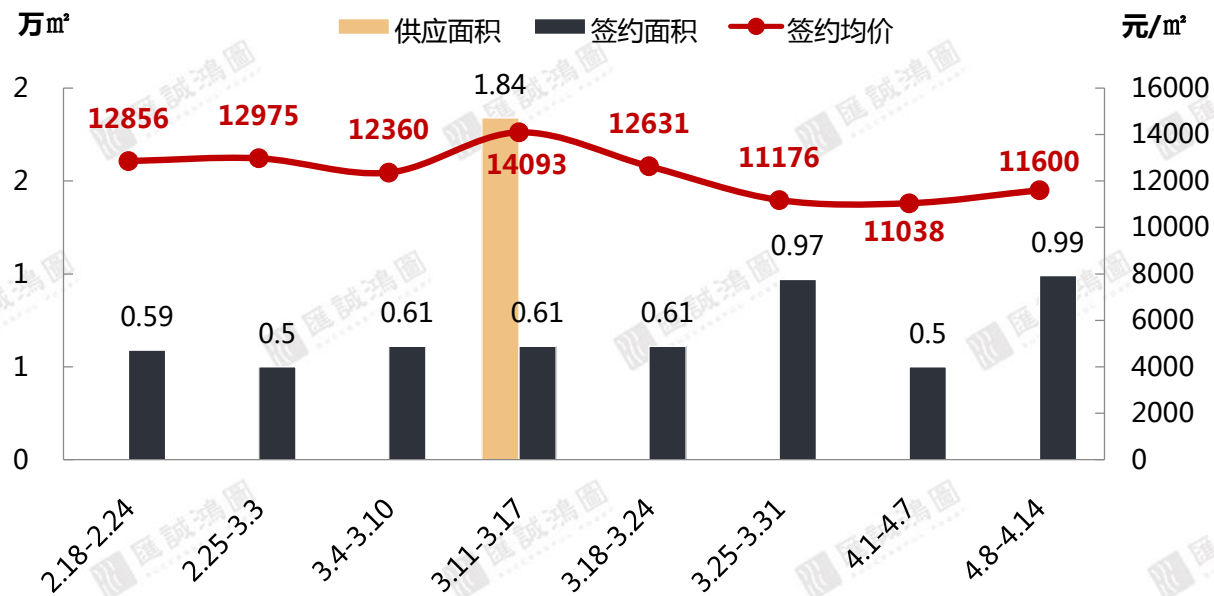
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

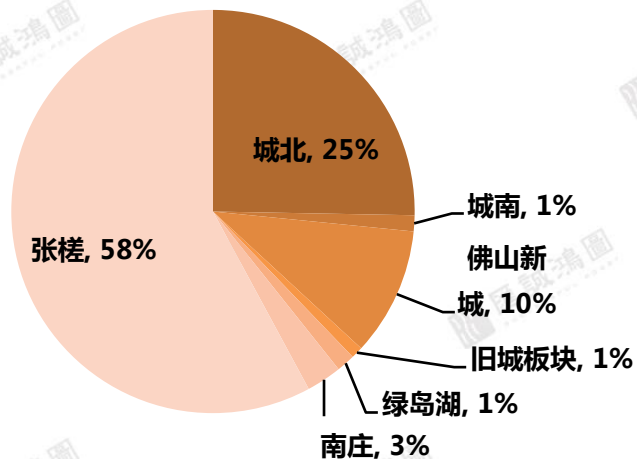
SUCCESSFUL POWER

禅城成交量恢复至节前水平，张槎三盘网签放量助力板块占比近六成

2019年第15周禅城区近期公寓网签走势



2019年第15周禅城区各板块成交面积占比



第15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	签约均价
1	张槎	绿地未来城	50	2617.51	9496
2	城北	敏捷金谷国际	45	2281.05	11117
3	张槎	碧桂园世纪滨江	43	2490.43	13378
4	佛山新城	新鸿基泷景	27	1016.8	12091
5	张槎	童梦天下	14	613.44	13496
6	南庄	绿岛明珠花园	7	279.34	10484
7	城北	旭辉公元	3	123.54	11060
8	绿岛湖	绿岛湖壹号	2	102.79	16500
9	城南	新福港鼎峰	1	64.91	19579
10	城南	世博嘉园	1	61.8	8996

(注：统计数据不包含万科项目)

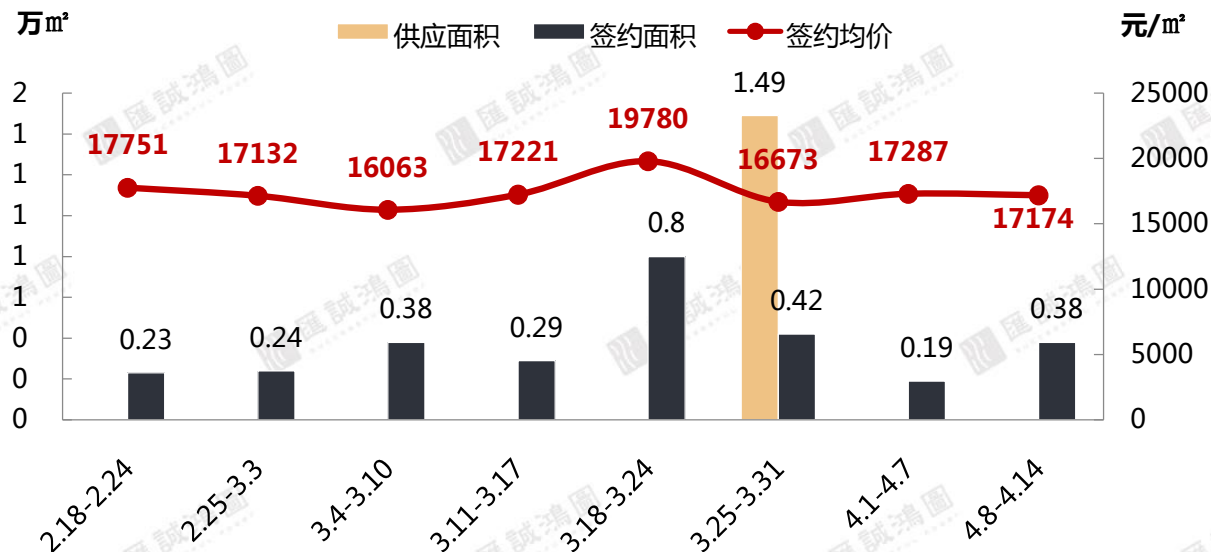
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

南海成交呈量升价稳，碧桂园广佛上城近期开盘荣登榜首

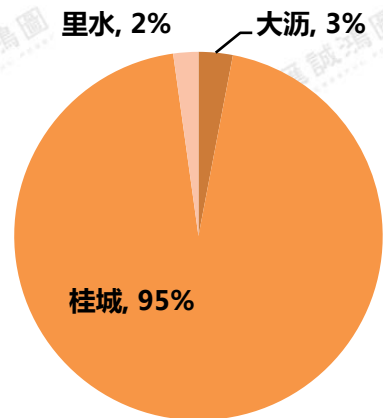
2019年第15周南海区近期公寓网签走势



第15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	碧桂园广佛上城	45	1567.83	18215
2	桂城	海伦堡爱Park	11	695.8	17083
3	桂城	第壹时区	2	174.67	19751
4	桂城	南舜广场	2	61.12	5577
5	桂城	德高信中央大道	1	92.54	23125
6	里水	峰景湾	1	84.27	12223
7	大沥	西关九里	1	58.36	17224
8	大沥	星港国际广场	1	56.43	5536

2019年第15周南海区各板块成交占比



(注：统计数据不包含万科项目)

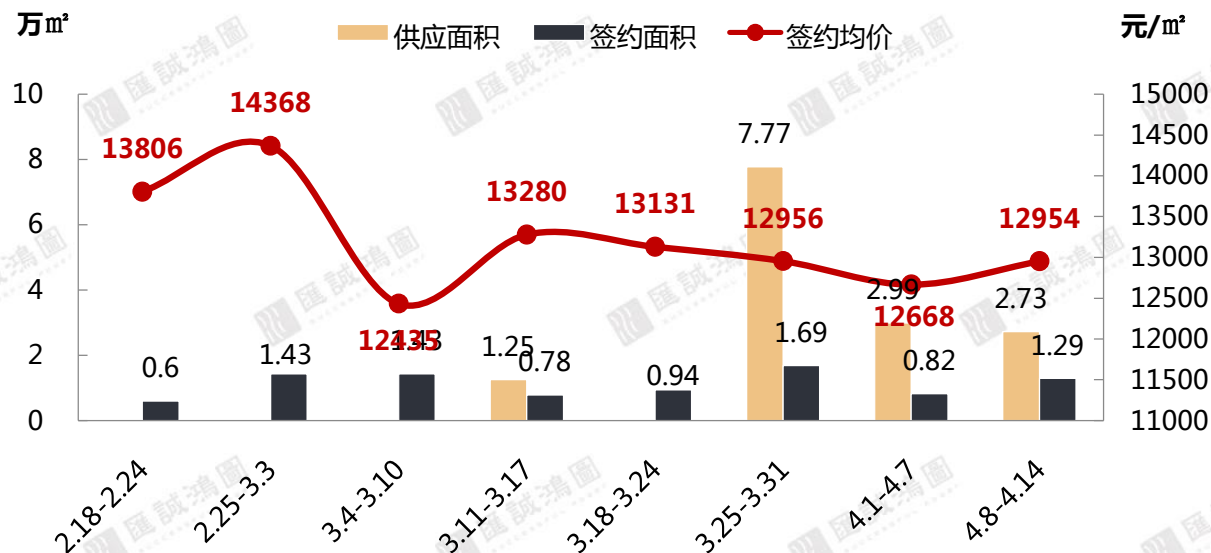
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-顺德区】

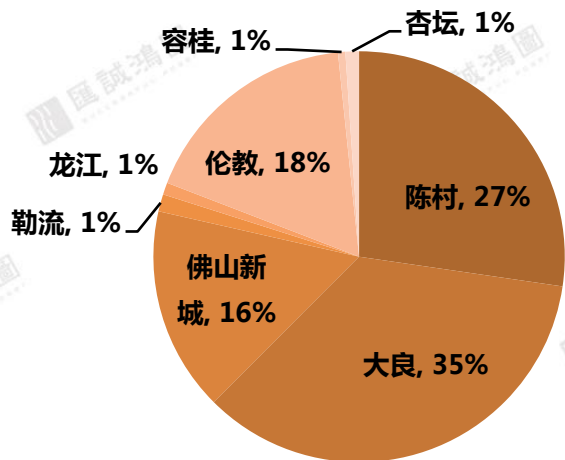
SUCCESSFUL POWER

顺德供货热度不减，区域成交量升价稳，藏珑华府启动一二手联动，连续两周居首

2019年第15周顺德区近期公寓网签走势



2019年第15周顺德区各板块成交占比



第15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	陈村	藏珑华府	78	3312.65	12326
2	大良	龙光玖龙郡	28	1163.04	11990
3	大良	海珀名轩	18	839.67	14102
4	大良	力合阳光城云谷	10	437.16	13224
5	大良	Poly The Face	5	190.17	13960
6	勒流	碧桂园云空间	5	174.93	11716
7	大良	华侨城蓝岸公寓	4	199.38	19387
8	陈村	国通广场	3	164.4607	13858
9	杏坛	顺德智富园	3	137.65	9036
10	大良	中怡名都广场	3	125.58	15341

(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

- 市场供应荒短期内较难打破
- 全市成交呈量价齐升，顺德新能源汽车小镇支撑大市

商铺市场

【写字楼供应市场】

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

写字楼维持零供应状态，暂无新盘入市刺激市场

2019年第15周佛山市写字楼近期供应走势

单位：套数



本周无写字楼新增

第15周佛山市写字楼项目供应套数排行

排名	区域	项目名称	供应套数	供应面积
—	—	—	—	—

第15周佛山市写字楼供应情况

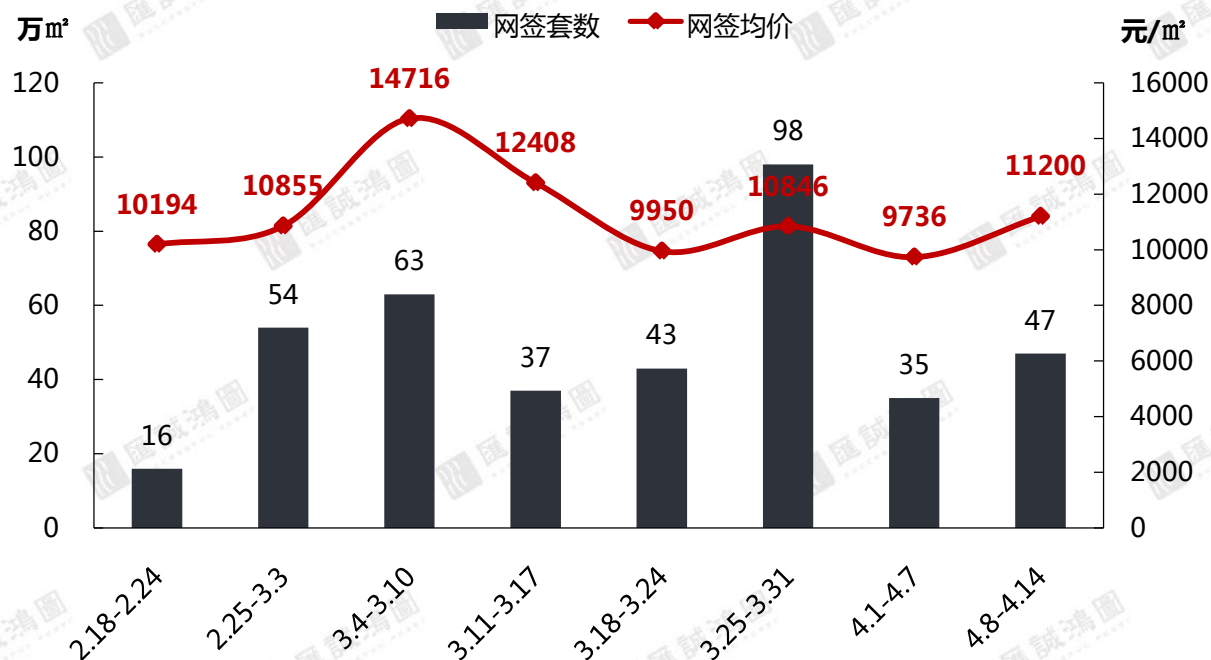
	供应项目个数 (个)	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)
第15周	0	0	0
环比	—	—	—

【写字楼成交市场】

SUCCESSFUL POWER

全市写字楼成交表现量价齐升，顺德新能源汽车小镇集中签约支撑市场

2019年第15周佛山市写字楼近期成交走势



第15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	成交均价
1	顺德	顺德新能源汽车小镇	30	4100.67	10774
2	顺德	逸林苑	5	583.75	3699
3	南海	天安中心	2	1906.5	16646
4	南海	大正小成广场	2	779.21	7520
5	禅城	禅城绿地金融中心	2	214.13	12291
6	南海	三山科创中心	1	471.61	8800
7	南海	国际创智园	1	219.88	8400
8	禅城	兴发盛世	1	162.94	8707
9	顺德	信保广场	1	152.56	10800
10	南海	富力华南国际金融中心	1	122.27	15282

(注：统计数据不包含万科项目)

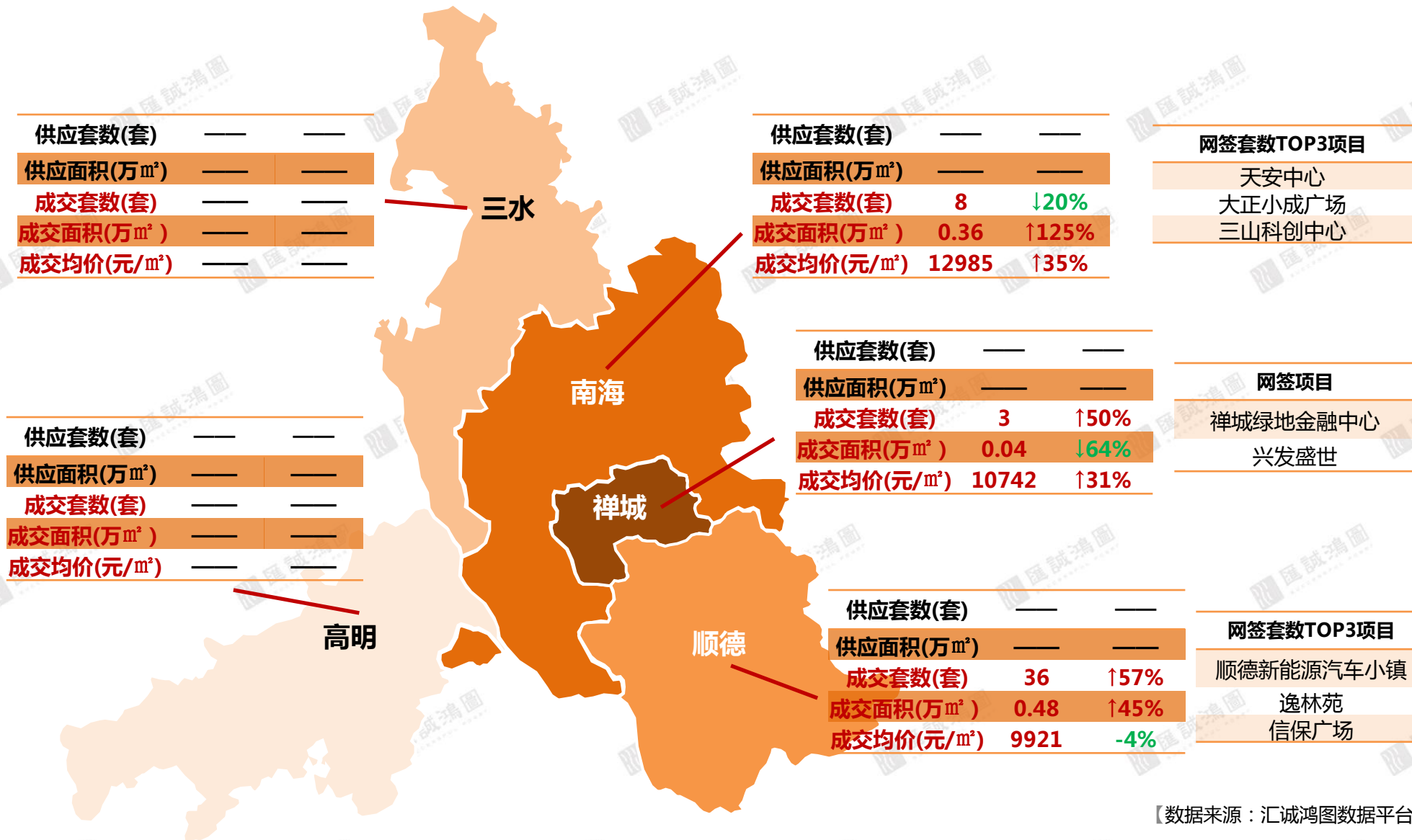
	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m²)
15周	47	0.88	9831.09	11200
环比	+34%	+45%	+67%	+15%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼区域市场】

SUCCESSFUL POWER

顺德新能源汽车小镇助力顺德成交环增，逸林苑低价走量拉低区域均价；禅城、南海均为零星成交量，交投活跃度较低



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

四、商铺市场

SUCCESSFUL POWER



市场资讯

公寓市场

写字楼市场

商铺市场

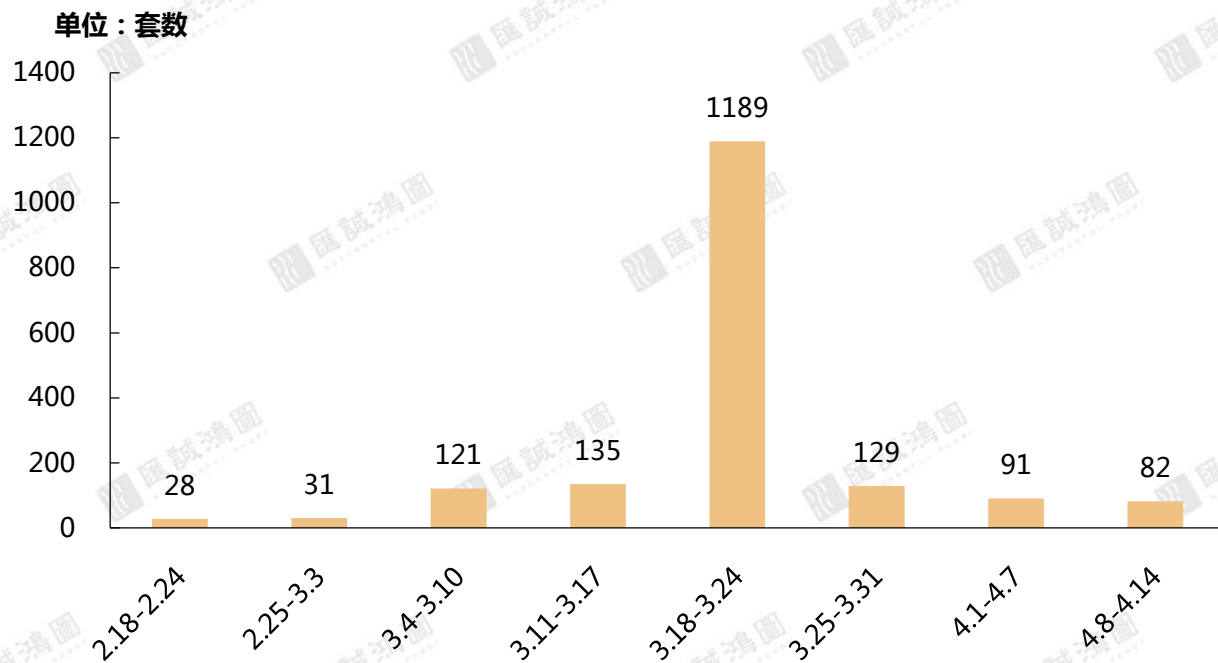
- 三大纯新盘获批住宅底商；全市成交量升价跌
- 禅城、三水成交相当齐领跑，世博嘉园连续霸榜

【商铺供应市场】

SUCCESSFUL POWER

商铺供应量连续三周下滑，顺德、三水均有新盘推出住宅底商

2019年第15周佛山市商铺近期供应走势



第15周佛山市商铺供应套数TOP10

排名	区域	项目名称	供应套数	供应面积 (m ²)
1	顺德-北滘	顺德未来城	35	2647.66
2	顺德-北滘	中铁建领秀公馆	16	1736.15
3	顺德-容桂	碧桂园凤凰湾	14	552.88
4	三水-南山	奥园尚居	13	718.61
5	禅城-奇槎	保利碧桂园天汇	4	364.85

(注：统计数据不包含万科项目，标红为新盘)

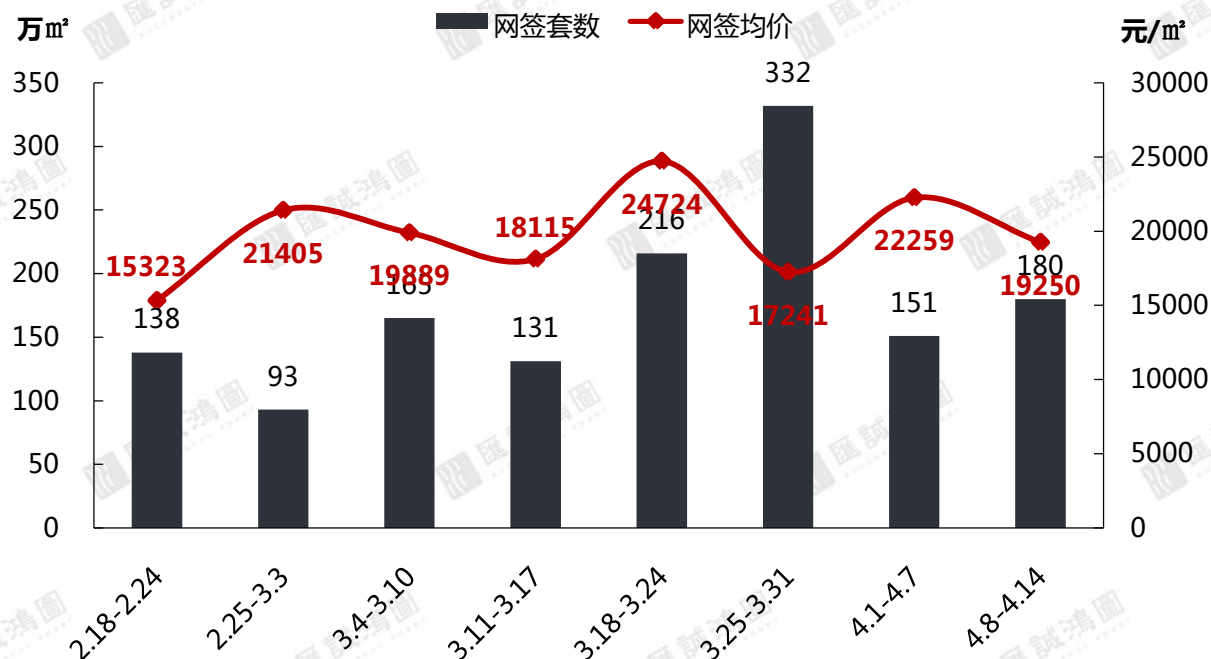
	供应项目个数 (个)	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)
15周	5	82	0.6
环比	-29%	-10%	-39%

【商铺成交市场】

SUCCESSFUL POWER

商铺成交量稍有增加，均价呈结构性下跌，禅城、三水包揽榜单九席

2019年第15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)
15周	180	0.88	16918.55	19250
环比	+19%	0%	-13%	-14%

第15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	禅城-城南	世博嘉园	45	750.96	23316
2	三水-西南	时代南湾	27	1311.39	15047
3	三水-三水新城	雅居乐雅湖半岛	16	1395.91	15052
4	三水-芦苞	恒福水岸南苑	9	278.01	13620
5	禅城-旧城板块	兆阳O立方	5	363	41079
6	三水-乐平	雍翠新城	4	254.41	22078
7	南海-西樵	恒大御湖湾	4	163.72	12824
8	禅城-城南	万通国际大厦	4	36.06	46666
9	禅城-张槎	绿地未来城	3	113.59	18253
10	禅城-绿岛湖	融创望江府	2	205.97	16394

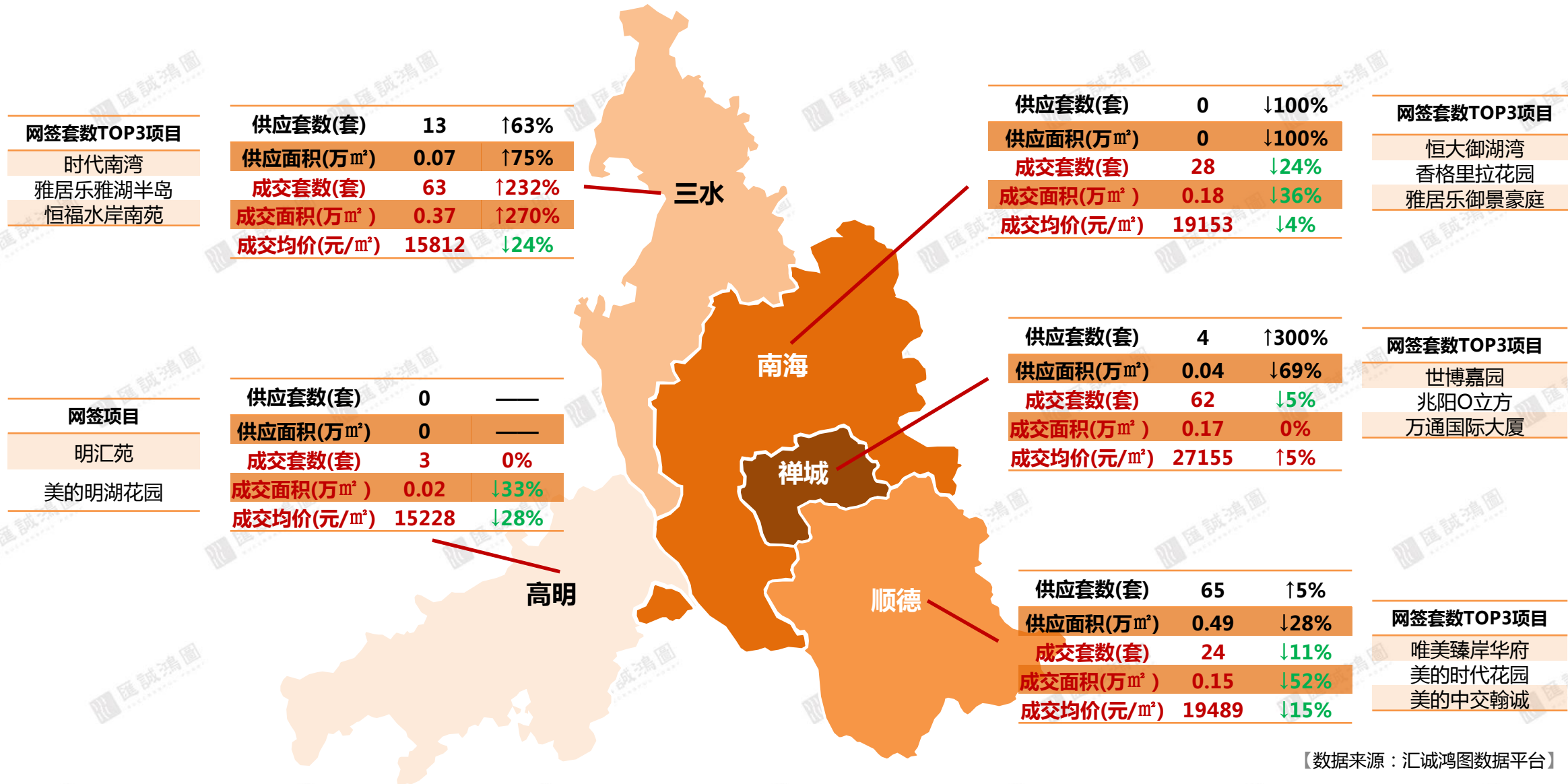
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【商铺区域市场】

SUCCESSFUL POWER

供应方面，顺德供货量最大，南海、高明断供；成交方面，禅城、三水成交相当齐领跑，南海、顺德成交呈量价齐跌，高明仅两项目成交三套商铺



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第15周市场总结

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

第15周，供应方面，力合阳光城云谷新增逾800套LOFT产品，预计下周六开盘；

第15周，成交方面，公寓市场：全市成交恢复至节前水平，藏珑华府、碧桂园广佛上城等新货入市表现不俗，市场整体活跃度稍有提升；写字楼市场：市场延续断供状态，交投持续低位运行，顺德新能源汽车小镇支撑市场成交；商铺市场：禅城、三水中心区成交表现积极，世博嘉园势头强劲继续领跑。

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