



第38周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—新世界正在筹备四座K11 商业成交陷入低谷



一、品牌房企/项目动态



◆新世界发展内地租金收入12.74亿港元 4座K11在筹备中

9月20日，新世界发展公告，截至2018年6月30日止年度，公司实现收入606.9亿港元，同比增长7.2%，公司股东应占溢利233.38亿港元，同比增长204.1%，每股盈利2.34港元，末期股息每股0.34港元。

公司业绩增长主要是由于分部业绩改善及投资物业公平值变动增加。分部业绩按年上升12.4%，其中物业发展及基建，分别增长26.2%及14.7%，主要受惠于香港及中国内地物业发展贡献增加，及道路与航空业务的表现提升。至于投资物业公平值变动增加，主要受惠于Victoria Dockside及香港旗下旗舰物业，特别是写字楼部分的提升。

回顾年内，新世界在中国内地租金收入总额12.74亿港元，上升52.6%。主要是武汉光谷K11投入营运和新世界中国地产私有化完成后，集团内部进行架构优化，个别项目由合营企业转为附属公司。由上海K11及武汉国贸大厦为首的主要项目，均录得理想的出租率。

另外深圳太子湾、武汉新世界中心、宁波新世界和香港Victoria Dockside正在筹备K11当中。其中，香港新地标Victoria Dockside将于2019年全面落成启用，而K11 MUSEA将于2019年第三季面世，项目集零售、艺术、文化、娱乐以及餐饮等世界级体验于一体。

分部表现 (百萬港元)	2018 財政年度		2017 財政年度	
	收入	分部業績*	收入	分部業績*
物業發展	23,380.8	9,475.5	25,968.0	7,506.8
香港	7,141.0	2,864.5	8,538.1	2,277.1
中國內地	16,239.8	6,611.0	17,429.9	5,229.7
物業投資	3,109.9	1,923.3	2,410.9	1,770.6
香港	1,835.9	1,160.9	1,576.2	1,169.5
中國內地	1,274.0	762.4	834.7	601.1
酒店營運	1,479.0	(76.5)	1,426.5	(113.8)
香港	608.8	68.9	573.9	87.3
中國內地	606.8	(180.1)	633.8	(289.2)
東南亞	263.4	34.7	218.8	88.1
服務	25,911.7	858.4	20,743.0	1,186.0
基建	2,814.6	3,801.4	2,410.6	3,313.0
百貨	3,670.9	232.4	3,389.0	220.0
其他	321.8	(369.9)	280.8	207.8
總計	60,688.7	15,844.6	56,628.8	14,090.4

* 分部業績包括應佔合營企業及聯營公司業績，並不包括投資物業公平值變動。



◆海口海免观澜湖奥莱购物中心开业 拉夏贝尔、Adidas等百余个品牌进驻

9月15日，海免观澜湖奥特莱斯购物中心开业迎客，这是海口首个以奥特莱斯为核心、多种商业业态并存的新型综合体。

海免观澜湖奥特莱斯是由观澜湖新城与海免耗时两年合作打造的商业综合体，项目位于羊山大道39号观澜湖新城，经营面积近40000平方米，定位于时尚、休闲以及运动特色。项目引进的品牌达到113个，其中包括 Levi's、CHAPS、Clarks、大嘴猴Paul Homme、Topfeeling、热风、拉夏贝尔、BALLY、等时尚品牌，此外还有Adidas、NIKE、Fila、Skechers、Newbalance、Converse等众多运动品牌。

据了解，海免观澜湖奥特莱斯采用创新了“Mall+”实体购物3.0的商业运营新模式，目前已成功嫁接多个业态，如与华谊冯小刚电影公社、观澜湖石矿湖水秀等相结合，形成“MALL+旅游”；与泰迪熊博物馆、海洋馆海之语海洋世界等相结合，形成“MALL+娱乐”；与火山岩公众高尔夫球场群相结合，形成“MALL+休闲产业”。

未来，海免观澜湖奥特莱斯将进一步引进更多的品牌，与观澜湖新城陆续推出的娱乐及餐饮业态相结合，为消费者打造一个集休闲、娱乐、购物的生活空间。





二、商业整体市场

【商业供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周商业供货集中三水和顺德，两区供应最多的项目分别是三水冠军城和纯新盘天宝豪庭

时间	名称	行政区	楼栋	商铺	
				套数	面积
9月20日	富力西江十号	南海-九江	商业2栋,商业3栋,商业1栋	43	2717.18
9月20日	恒大滨江御府	南海-九江	6栋	1	1387.98
9月18日	天宝豪庭	顺德-杏坛	1栋,4栋,3栋,2栋,5栋	36	3141.69
9月18日	中海新城公馆	顺德-佛山新城	23座	1	584.08
9月21日	美的中交翰诚	顺德-杏坛	7座	14	696.86
9月18日	三水冠军城	三水-西南	14座	39	2618.51
9月19日	金地艺境天成	三水-大塘	8栋	12	1176.83
9月20日	龙光碧桂园悦府	三水-乐平	11座	11	437.66
9月21日	旭辉江山	三水-云东海	12座	16	702.33
9月21日	瀚洋居	三水-西南	3座	8	757.87
9月21日	中南远洋漫悦湾	三水-云东海	8座	3	582.07
9月21日	鸿安花园	三水-西南	18座,14座	11	666.71
9月20日	喜溢明苑	高明-杨和	2座1梯	7	475.7

注：统计数据不包含万科项目

【商业成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周商业成交速度放缓显著；公寓和办公成交均出现较大幅度下跌，商铺成交稳中小涨

2018年第38周各类型商业成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	占比	签约套数环比
公寓	215	1.08	16924.16	15653	58%	-38%
办公	17	0.15	1792.92	12236	5%	-71%
商铺	138	0.85	19203.78	22534	37%	4%
合计	370	2.08	37920.86	18231	100%	
环比	-32%	-31%	-25%	8%		

公寓成交放缓仍占据六席，商铺三盘在列，办公独苗排名榜末

第38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 ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	公寓	绿地未来城	32	1592.47	1795.23	11273
2	商铺	云山诗意花园	25	1805.96	1572.09	8705
3	公寓	海伦堡爱Park	15	752.47	1628.41	21641
4	公寓	碧桂园奥斯汀	14	562.8	703.50	12500
5	公寓	旭辉公元	12	621.06	833.42	13419
6	公寓	时代家	11	690.84	907.30	13133
7	公寓	力合阳光城云谷	10	519.2	698.71	13457
8	商铺	力合阳光城云谷	10	396.06	1075.80	27163
9	商铺	保利碧桂园天汇	8	513.24	—	—
10	办公	广佛智城国际电商采购中心	8	475.17	664.56	13986

注：统计数据不包含万科项目



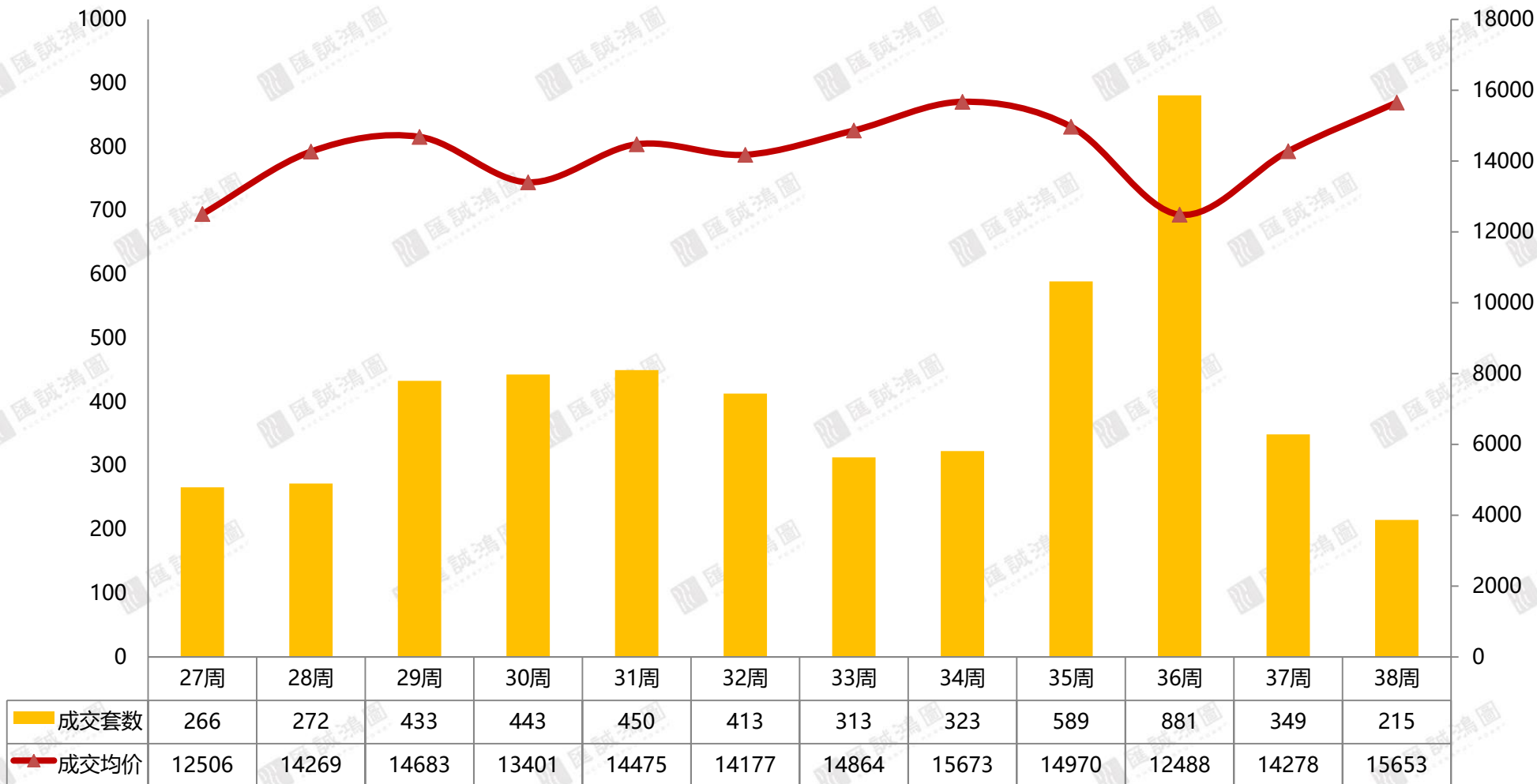
三、公寓市场

【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

整体成交持续收缩，多盘走货速度放缓，成交均价结构性上涨

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

禅城顺德两区整体交投热度降温明显，干灯湖单盘支撑南海成交上行

2018年第38周各区域公寓成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	占比	签约套数环比
禅城	75	0.36	5368.20	14813	34.9%	-54.5%
南海	95	0.48	8066.98	16967	44.2%	90.0%
顺德	27	0.17	2604.91	15373	12.6%	-77.7%
三水	15	0.06	733.57	12142	7.0%	15.4%
高明	3	0.01	150.50	11125	1.4%	——
合计	215	1.08	16924.16	15653	100%	-38%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



多盘成交低迷，绿地未来城持续领跑榜单

第38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 ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	禅城	绿地未来城	32	1592.47	1795.23	11273
2	南海	海伦堡爱Park	15	752.47	1628.41	21641
3	三水	碧桂园奥斯汀	14	562.8	703.50	12500
4	禅城	旭辉公元	12	621.06	833.42	13419
5	南海	时代家	11	690.84	907.30	13133
6	顺德	力合阳光城云谷	10	519.2	698.71	13457
7	禅城	兆阳O立方	7	403.68	751.62	18619
8	顺德	绿地尚品花园	6	250.18	281.59	11255
9	禅城	碧桂园曼哈顿	6	240.93	397.87	16514
10	南海	广佛智城国际电商采购中心	5	227.98	404.11	17726

注：统计数据不包含万科项目



四、办公市场

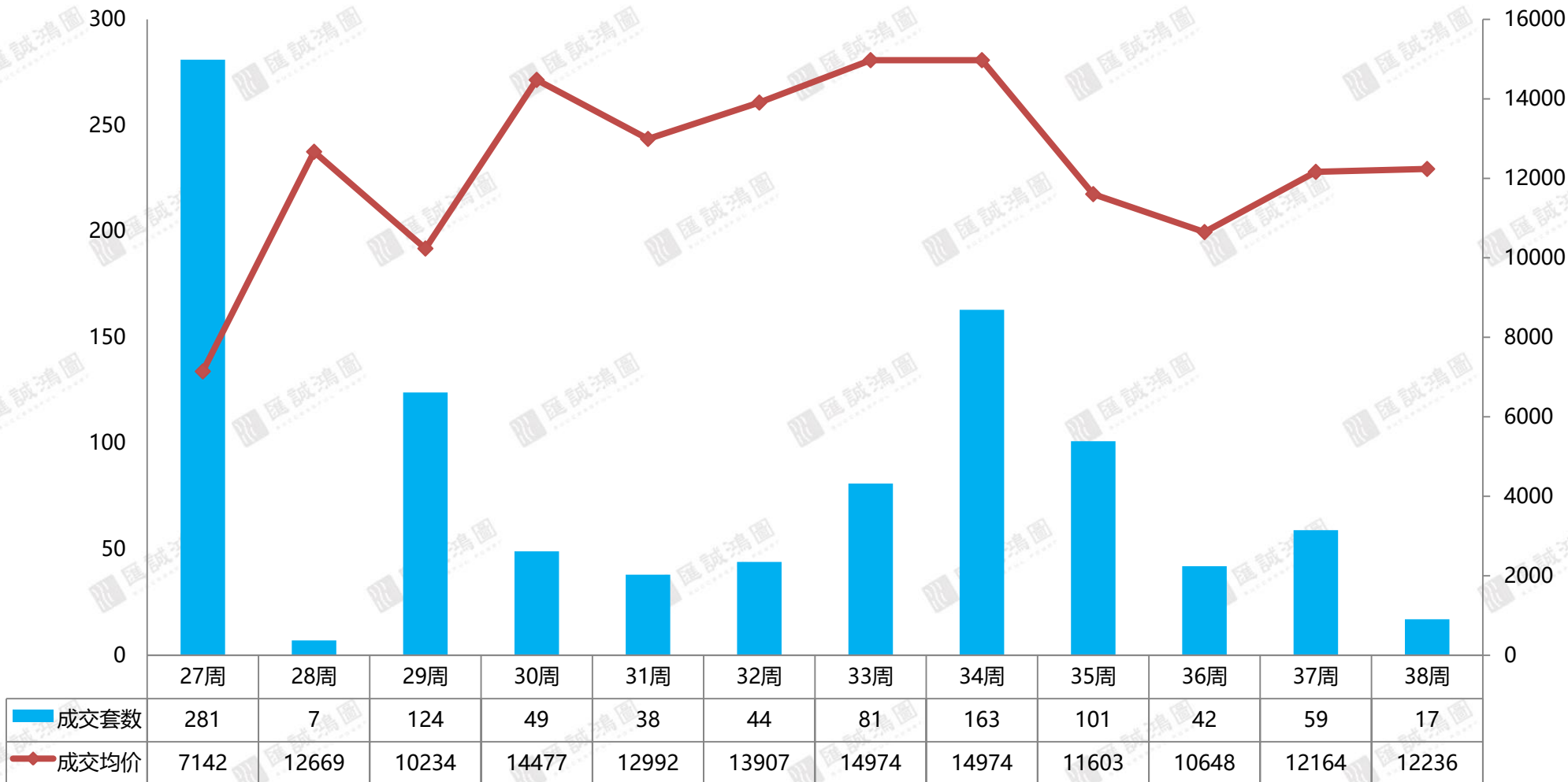
【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



办公市场整体需求减少，近期陷入低谷，全市均价保持相对稳定

近期佛山写字楼成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场】

SUCCESSFUL POWER



仅南海、顺德两区出现少量成交，整体去化速度减慢

2018年第38周各区域办公成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	占比	签约套数环比
禅城	0	0	0	0	0%	-100%
南海	16	1383.89	1695.77	12254	94%	-70%
顺德	1	0.01	97.15	11959	6%	-50%
三水	0	0	0	0	0%	——
高明	0	0	0	0	0%	——
合计	17	0.15	1792.92	12236	100%	-71%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

各盘均为个位数网签量，广佛智城国际电商采购中心占据榜首

第38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 ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	南海	广佛智城国际电商采购中心	8	475.17	664.56	13986
2	南海	国际创智园	2	296.53	250.75	8456
3	南海	嘉邦国金中心	2	246.16	325.07	13206
4	南海	中企绿色总部中心	2	122.58	111.86	9125
5	南海	天安中心	1	122.91	146.82	11946
6	南海	富力华南国际金融中心	1	120.54	196.70	16318
7	顺德	尚湖湾	1	81.24	97.15	11959

注：本周网签排名只有前7，统计数据不包含万科项目



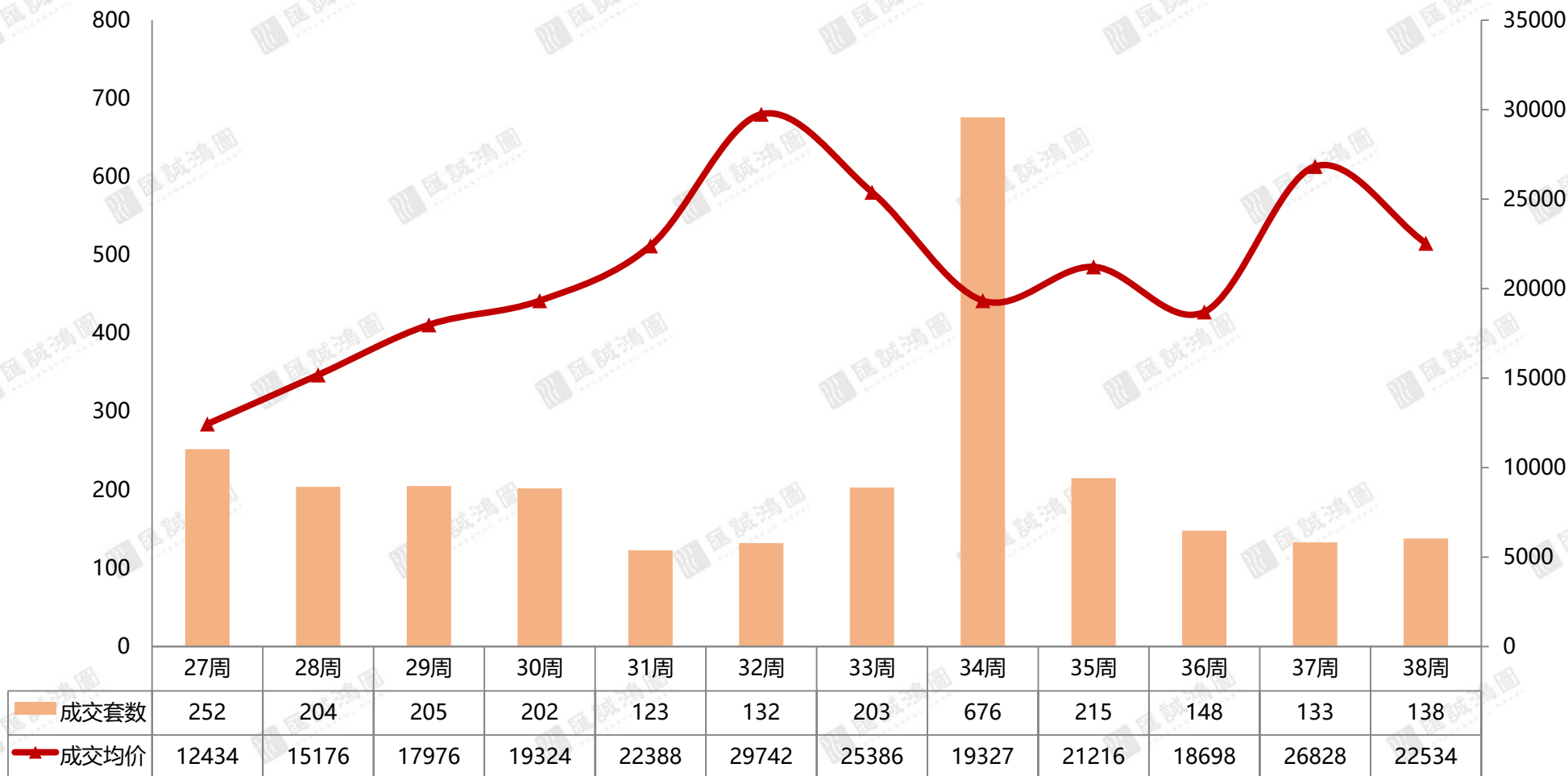
五、商铺市场

【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

全市商铺网签总量基本持平，受云山诗意花园低价单位网签活跃的影响，均价跌幅16%

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

高明成交复苏涨幅近7倍，排名跃居前列，南海三水两区均价超过3万/m²

2018年第38周各区域商铺成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	占比	签约套数环比
禅城	30	0.14	——	——	22%	-30%
南海	44	0.26	7916.51	30011	32%	29%
顺德	25	0.12	3289.81	26347	18%	-39%
三水	7	0.05	1664.99	31300	5%	-36%
高明	32	0.27	3100.72	11615	23%	700%
合计	138	0.85	19203.78	22534	100%	4%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



高明云山诗意花园低价商铺表现活跃首登顶

第38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 ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	高明	云山诗意花园	25	1805.96	1572.09	8705
2	顺德	力合阳光城云谷	10	396.06	1075.80	27163
3	禅城	保利碧桂园天汇	8	513.24	——	——
4	南海	长华国际商业中心	8	372.41	965.97	25938
5	禅城	世博嘉园	8	122.5514	——	——
6	南海	盈海公馆	7	372.06	603.46	16219
7	南海	伟业华誉豪庭	6	159.04	661.56	41597
8	南海	广佛智城国际电商采购中心	5	234.07	517.98	22129
9	禅城	旭辉公元	4	215.79	——	——
10	顺德	高德商业中心	4	202.81	——	——

注：统计数据不包含万科项目

第38周商业市场总结

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



结语

第38周，商业总成交**370套**，**环比跌幅32%**，共成交**2.08万m²**，**环比减少31%**，**成交均价再上涨8%**。

商业供应方面，本周供货以住宅底商为主，顺德和三水为供应主力，而南海单盘富力西江十号供应量则为全市最多。

商业整体成交速度放缓显著；公寓方面，整体成交持续收缩，多盘走货速度放缓，绿地未来城持续领跑；办公方面，市场整体需求减少，近期陷入低谷，全市去化速度减慢；商铺方面，全市网签总量基本持平，高明成交复苏排名跃居前列。

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