

第41周佛山市商业周报



—国庆后首周供应遇冷 商业成交量升价跌



一、品牌房企/项目动态



◆金科布局华南元年 首个“集美系”产品亮相佛山高明

“深耕华南，拓展海西，全面布局大湾区。”自今年4月份金科华南区域战略布局对外公布后，这道“金科式口号”便响彻华南地产圈。

半年后的10月14日，金科（佛山）2018品牌发布会在佛山高明君御温德姆至尊酒店正式启幕，会上宣布，作为金科在华南地区的首个“集美系”作品，金科·集美天辰湾项目也即将正式启动，开启佛山高明的人居新时代。

从单一地产开发商转变为多元美好生活服务商，金科对“人居”的定义也有了更加深刻的理解，其重新构建了“新地产”+“新服务”的战略体系。其中“新地产”的核心内容包括了绿色住宅+产业地产+全新商业体系；“新服务”则是从“社区智能+金管家+金悦家”三个维度深化。对金科而言，新落户佛山高明的集美天辰湾项目，便是集团作品史册上对“新地产+新服务”的又一次实践。

据了解，凝练金科地产“花园洋房之父”20余载的匠心精工，集美天辰湾集生活之美，占地近4.4万m²，建筑面积约11万m²，规划为半围合式布局的高层建筑，汇聚包罗万象的城市资源与缤纷多彩的社区配套及商业街区，以全龄中央社区花园，重新定义华南都市美好生活。





◆ 第三季度广州优质零售物业首层租金上涨，空置率也有所提高

从各区域商圈情况来看，随着粤海仰忠汇和恒宝广场的业态调整取得阶段性进展，越秀、荔湾两个商圈的空置率有所下降，环比跌幅均为1.6%，同比分别为1.2%和5.5%；

而与此同时，位于珠江新城的太阳新天地和高德置地广场、以及位于海珠区的乐峰广场纷纷进行大规模优化升级，导致这两个商圈的空置率有较明显提升，分别环比上涨0.2%和5.9%，同比则上涨1.3%和6.6%。

一涨一跌之间，使得全市优质零售物业市场空置率维持基本稳定，环比轻微上升0.7个百分点至6.0%。

而第三季度，广州全市优质零售物业首层平均租金为733.3元/m²/月，环比上涨1.4%和同比上涨5%。

从各区域情况来看，天河路商圈依旧领先，整体商场首层平均租金达1245元/m²，环比微涨0.9%，同比上涨4.8%。

值得一提的是，随着商圈发展逐渐成熟，珠江新城、荔湾和海珠区等三个城中心商圈正处在租金补涨的“快车道”，同比涨幅分别达5.5%、7%和8.5%。

	空置率	环比增长 (百分点)	同比增长 (百分点)
天河路	4.6%	0.5	0.1
越秀	1.5%	-1.6	-1.2
珠江新城	15.4%	0.2	1.3
荔湾	0.5%	-1.6	-5.5
海珠	18.7%	5.9	6.6
白云	1.1%	0.1	-0.4
番禺	1.8%	-0.1	-0.2
全市	6.0%	0.7	0.5

	首层租金(元 /平方米/月)	环比增长	同比增长
天河路	1245	0.9%	4.8%
越秀	938	0.3%	3.9%
珠江新城	509	1.5%	5.5%
荔湾	476	2.4%	7.0%
海珠	506	2.8%	8.5%
白云	288	0.8%	3.5%
番禺	253	2.7%	2.9%
全市	733	1.4%	5.0%



◆ 第四季度广州三大购物中心入市：金沙洲永旺梦乐城、天河万科广场等

近日，第一太平戴维斯发布报告称，今年第四季度广州将有三大商场入市，而2019年至2021年广州也将迎来甲级写字楼交付高峰，届时将有超过270万新增供应入市，主要集中在琶洲、国际金融城等新兴商务区。

预计今年第四季度将有三处优质零售物业入市，分别是位于嘉禾望岗的岭南新世界、位于金沙洲的金沙洲永旺梦乐城以及位于天河的天河万科广场，总共为市场带来超过35万平方米的新增供应。第一太平预测，2019年将迎来优质零售物业市场的交付高峰，随着大量新增供应入市，预计全市空置率将有所上升，租金增长将有所放缓。

甲级写字楼方面，四季度广州将新增12万平方米的供应。广州写字楼租赁市场需求强劲，三季度全市空置率环比下降1.2个百分点至3.7%，平均租金环比增长2.8%至每平方米每月173.2元。位于琶洲的保利天幕广场将在第四季度交付，为广州甲级写字楼市场带来12万平方米的新增供应。预计2019年至2021年将迎来广州的甲级写字楼交付高峰，将有超过270万平方米新增供应入市，主要集中在琶洲、国际金融城等新兴商务区。

◆ 深圳宝安河东、西城工业区两更新项目立项 重建面积达31万m²

10月11日，深圳市宝安区城市更新局公布《2018年深圳市宝安区城市更新单元第六批计划》，对西成工业区城市更新单元、河东片区城市更新单元两立项项目进行公示。

据了解，此次更新计划共包括2个项目，均处于宝安区西乡街道107发展带上，合计拆除用地面积高达31万平方米，贡献率达40%。其中，河东片区城市更新单元位于107国道和新安五路交叉口西侧，更新方向为居住、商业等功能，拆除重建用地面积为24.27万平方米，拆除重建用地范围内落实不小于9.95万平方米的公共利益项目用地（含24班高中、其他教育设施、道路、绿地、文化设施、雨水泵站等用地）。此外，西成工业区城市更新单元则位于107国道与西成一路交汇处，拟拆除重建用地面积6.8万平方米，更新方向为普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）等功能，M0用地面积不少于最终批准的开发建设用地面积20%。该项目拆除重建用地面积范围内需落实不少于2.38万平方米的公共利益项目用地（含绿地、道路等），贡献率达35%。项目申报主体为深圳市西成联合开发有限公司。



二、商业整体市场

【商业供应市场】

SUCCESSFUL POWER



国庆后首周商业供应低迷，全市仅两盘新增12套商铺

时间	名称	行政区	楼栋	用途	商铺	
					套数	面积
10月9日	世爵府邸	南海	1座,2座	住宅/商铺	7	0.16
10月9日	国华新都	南海	24、25座	住宅/商铺	5	0.12

注：统计数据不包含万科项目

【商业成交市场】

SUCCESSFUL POWER

国庆后首周，各商业类型产品网签均呈大幅放量态势，整体表现量升价跌

2018年第41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	708	3.43	53526.09	15607	67%	1187%
办公	106	1.01	13762.99	13688	10%	1667%
商铺	247	1.63	36881.19	22575	23%	502%
合计	1061	6.07	104170.28	17165	100%	
环比	940%	1024%	832%	-16.9%		

公寓交投回暖占七席，办公独苗位居次席，商铺两盘上榜

第41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	力合阳光城云谷	141	6443.91	8824.01	13694
2	办公	山海汇花园	54	3747.28	6507.45	17366
3	公寓	碧桂园奥斯汀	42	1771.32	2203.75	12441
4	公寓	利保米兰公馆	37	1603.15	——	——
5	公寓	绿地未来城	28	1567.61	1571.04	10022
6	公寓	中国德国港	25	2284.65	——	——
7	商铺	高德商业中心	22	880.89	1175.73	13347
8	商铺	绿地尚品花园	21	1509.35	——	——
9	公寓	保利中环广场	20	738.44	——	——
10	公寓	海伦堡爱Park	18	913.13	1852.42	20286

注：统计数据不包含万科项目



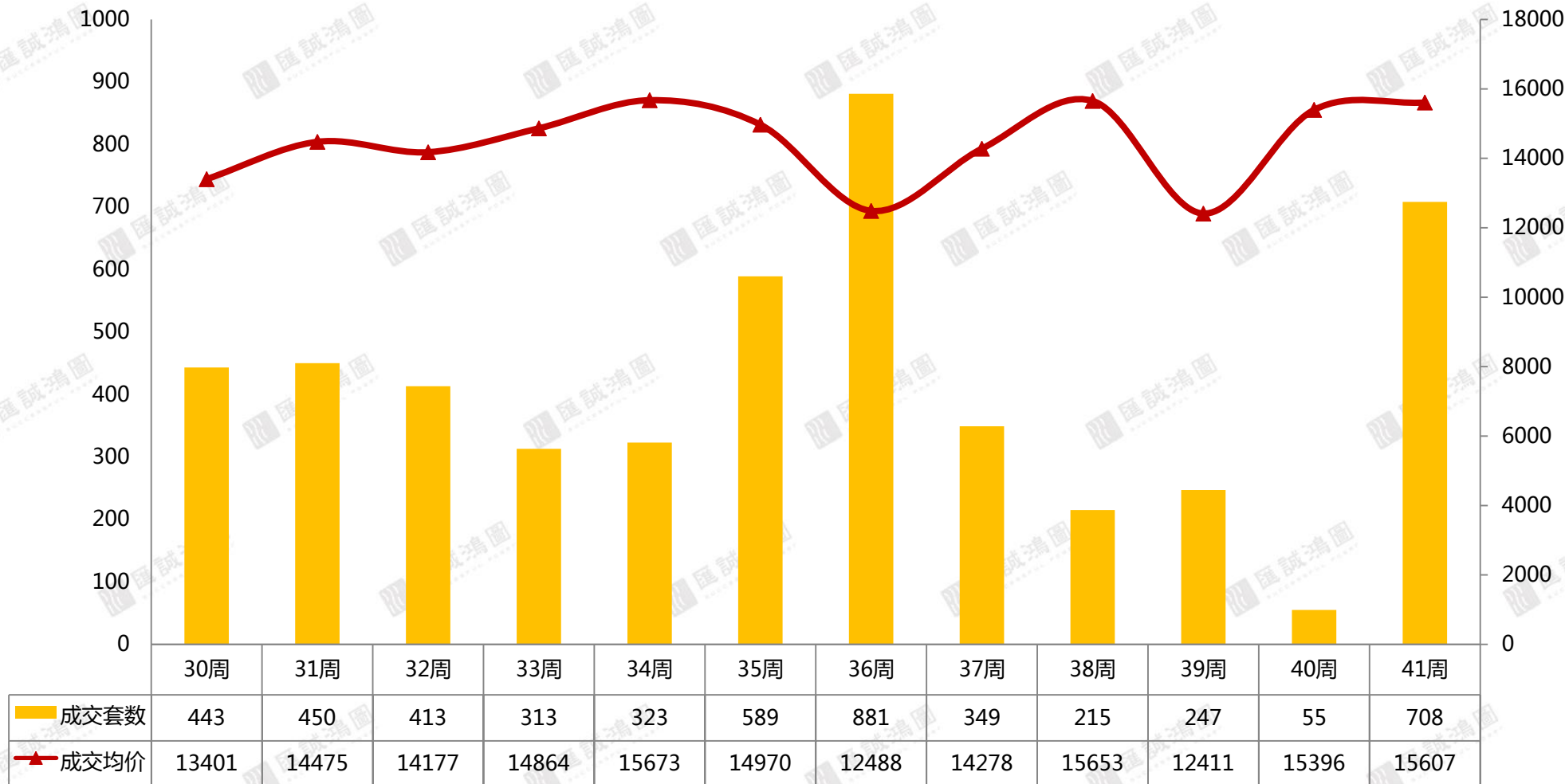
三、公寓市场

【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

公寓项目集中网签放量，全市均价相对维稳

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】

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

南海、顺德成交强势反弹，高价项目带动南海均价突破2万/m²

2018年第41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	53	0.28	3264.57	11820	7.5%	341.7%
南海	248	0.97	19690.85	20369	35.0%	570.3%
顺德	349	1.92	27489.72	14282	49.3%	—
三水	42	0.18	2203.75	12441	5.9%	950.0%
高明	16	0.08	877.21	10337	2.3%	700.0%
合计	708	3.43	53526.09	15607	100%	1187%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



顺德个盘独占七席，力合阳光城云谷网签过百套领跑榜单

第41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	顺德	力合阳光城云谷	141	6443.91	8824.01	13694
2	三水	碧桂园奥斯汀	42	1771.32	2203.75	12441
3	顺德	利保米兰公馆	37	1603.15	——	——
4	禅城	绿地未来城	28	1567.61	1571.04	10022
5	顺德	中国德国港	25	2284.65	——	——
6	顺德	保利中环广场	20	738.44	——	——
7	南海	海伦堡爱Park	18	913.13	1852.42	20286
8	顺德	怡翠晋盛花园	15	746.97	1442.46	19311
9	顺德	南国东汇	14	711.98	1023.49	14375
10	顺德	国通广场	13	904.06	1827.20	20211

注：统计数据不包含万科项目



四、办公市场

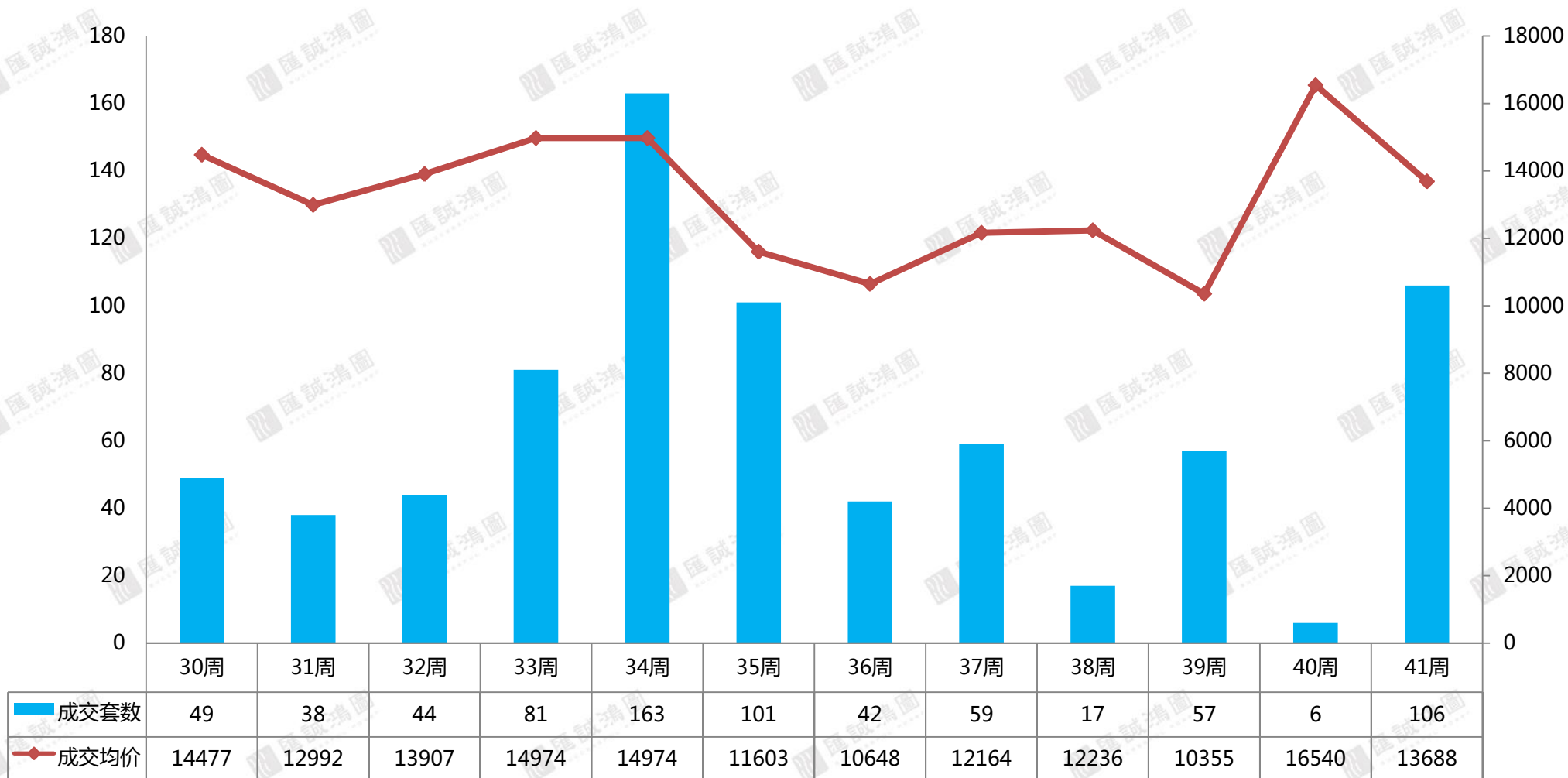
【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



办公市场网签过百套，山海汇花园占比超半数，均价结构性下滑

近期佛山办公成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场】

SUCCESSFUL POWER

山海汇花园助力南海成交显著上升，顺德恢复网签表现不俗

2018年第41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	3	0.04	577.35	13664	3%	——
南海	78	0.62	9495.65	15399	74%	1200%
顺德	25	0.35	3689.99	10647	24%	——
三水	0	0	0	0	0%	——
高明	0	0	0	0	0%	——
合计	106	1.01	13762.99	13688	100%	1667%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



里水山海汇花园网签量价均位于榜单首位

第41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	山海汇花园	54	3747.28	6507.45	17366
2	南海	依云置地中心	15	1160.86	1517.07	13069
3	顺德	金铝花园	12	1342.29	1460.25	10879
4	顺德	信保广场	9	1354.14	1685.90	12450
5	南海	嘉邦国金中心	5	818.4	1081.53	13215
6	禅城	禅城绿地金融中心	3	422.53	577.35	13664
7	南海	方舟建筑产业中心	2	305.8	241.33	7892
8	顺德	嘉盈楼	2	171.43	120.00	7000
9	顺德	高骏科技创新中心	1	442.43	436.51	9866
10	顺德	天晋商业大厦	1	155.46	——	——

注：统计数据不包含万科项目



五、商铺市场

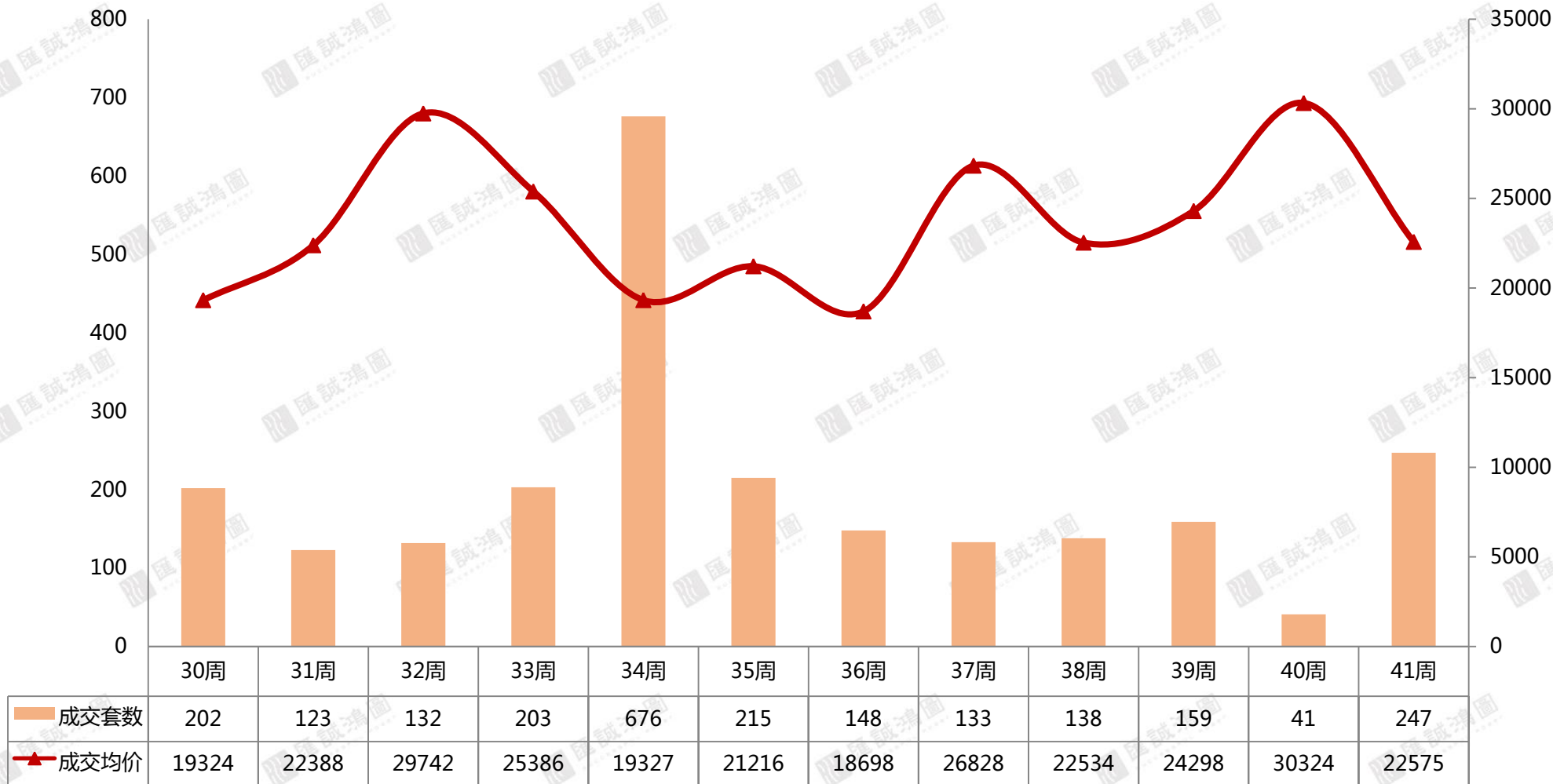
【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



商铺网签升至近五周高位，低价商铺占比增加影响全市均价下跌

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

禅南顺三区网签均有大幅增加，顺德成交集中陈村、容桂两板块

2018年第41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	39	0.15	5810.70	38570	16%	388%
南海	66	0.56	12979.34	23296	27%	500%
顺德	126	0.83	15610.01	18841	51%	——
三水	10	0.06	1655.38	28280	4%	-55%
高明	6	0.04	825.76	21235	2%	——
合计	247	1.63	36881.19	22575	100%	502%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



顺德项目位列榜单前三，高德商业中心网签22套稍微领跑

第41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	顺德	高德商业中心	22	880.89	1175.73	13347
2	顺德	绿地尚品花园	21	1509.35	——	——
3	顺德	保利碧桂园悦公馆	14	472.38	1181.01	25001
4	禅城	世博嘉园	14	220.0641	661.84	30075
5	南海	凯欣名苑	10	1103.2	1408.10	12764
6	顺德	保利海德公园	8	376.85	——	——
7	顺德	力合阳光城云谷	7	356.94	999.39	27999
8	南海	天安中心	6	850.57	1594.82	18750
9	禅城	保利翡翠公馆	6	288.32	1297.44	45000
10	顺德	新幸福领汇家园	5	648.6	——	——

注：统计数据不包含万科项目

第41周商业市场总结

SUCCESSFUL POWER



结语

第41周，商业总成交**1061套**，环比大增**9倍**，共成交**6.07万m²**，环比升幅超**10倍**，成交均价则下跌**17%**。

供应方面，国庆后首周商业供应低迷，全市仅南海两盘新增**12套**商铺。

成交方面，商业网签回暖大幅放量；公寓方面，全市表现量升价稳，南海、顺德两区网签强势反弹，力合阳光城云谷网签过百；办公方面，山海汇花园单盘支撑全市成交，南海、顺德均有两位数网签量；商铺方面，禅南顺引领全市成交大幅上升，低价商铺占比增加影响均价下跌。

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