

第43周佛山市商业周报



— 顺德新能源汽车小镇开园 商业网签量价齐升



一、品牌房企/项目动态



◆ 顺德新能源汽车小镇开园 碧桂园产城融合打造珠三角智造新名片

2018年10月27日，由顺德区人民政府指导、碧桂园集团主办的顺德新能源汽车小镇开园仪式于“未来之擎”示范区举行，包括300余位政、企、产、研各界嘉宾，全球超50家媒体出席。

据悉，作为广东省佛山市“千亿产值项目”，汽车小镇创新中心启动区位于顺德中心城区的南方智谷，总占地约178亩，总建筑面积约53万平方米，将打造顺德首个TOD模式分层立体建筑，并搭建生态与商务有机结合的垂直绿化，规划企业总部独栋、科技产业楼、创意办公等产品，满足企业全生命周期的办公需求。

为助力企业业务全面发展，顺德新能源汽车小镇已搭建一站式企业服务中心，成立专业产业服务团队，为进驻企业提供工商财税、政策、金融、人才等一条龙服务。小镇将依托碧桂园和合作机构的强大资源，打造集市场、技术、人才、资金、服务等为一体的8大产业服务平台，激发企业活力，助力企业成长。

活动当天，14家知名企业正式进驻小镇。据了解，目前已进驻企业包括中深新产业发展联盟、Auto Space汽车孵化器、北京智尊保无人驾驶、深圳超算科技、顺德电子信息商会等龙头企业、协会。





◆ 远洋首个物流地产项目开工 写字楼事业部负责运营

10月26日，远洋集团首个物流地产项目——远泉嘉兴南湖汽车零部件金融物流产业园，在浙江嘉兴南湖区科技城举行奠基开工仪式。

据了解，该项目由远洋集团旗下远洋资本、物流管理公司上海远瀚物流有限公司共同投资运营。远洋资本全权统筹物流地产平台的开发；上海远瀚物流有限公司则依托远洋写字楼事业部在运营方面的丰富经验，负责项目的规划设计、工程监理、后期招商运营和资产管理等相关工作。远泉嘉兴南湖汽车零部件金融物流产业园，是以汽车零部件存储、包装、配送为主业，相关金融服务为衍生的高标准、智能化、全方位的供应链服务平台。项目占地144亩，总建筑面积96116平方米。

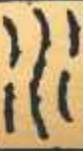
远洋集团副总裁、远洋资本总经理王洪辉称，在整个物流流通过程中，物流地产主要起到提供物流基础设施及相关服务的作用，业务涉及开发、设计、建设、采购、招商、运营、管理等资产管理全周期。远洋资本‘PE股权投资+仓储地产’轻重资产相结合的模式，使其在进行物流地产布局投资时具有天然的优势及‘护城河’作用。

◆ 万达与遵义政府签署百亿合作协议 拟建万达广场及文旅项目

10月22日，万达集团与贵州遵义市人民政府签订略合作框架协议，就推进娄山关红色小镇建设及商业项目达成合作共识，预计项目总投资计划约100亿元。

根据合作协议，万达集团计划在遵义市内以直投、合作独资、合资等多种形式开发建设万达红色文化旅游项目1个和万达广场2个，项目总投资计划约100亿元。据悉，双方将在协议签订后按照项目性质进行选址并初步确定项目地块及四至界限，形成项目选址意见书。

据悉，万达红色文化旅游项目将作为遵义打造全国著名红色文化传承基地重点项目，集红色文化传承、旅游、商务、研学、培训、体验、旅居、康养度假、购物为一体，占地面积约67公顷。而万达广场项目额作为大型城市综合体，其中集中式商业占地面积约4.7公顷，商业总建筑面积不少于7万平方米，业态包括但不限于国际影城、大型超市、儿童娱乐、室内精品步行街、时尚街区等。



二、商业整体市场

【商业供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周商业供货以公寓为主，三水两盘新增逾800套公寓补充市场

时间	名称	行政区	楼栋	公寓		商铺	
				套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
10月26日	保利海德公园	顺德-佛山新城	8座		10	420.58	
10月25日	时代南湾花园	三水-西南	9座		12	1056.42	
10月25日	碧桂园奥斯汀	三水-西南	5座	609	24889.1		
10月25日	宏信优家	三水-大塘	1栋	204	9736.41	28	2574.2
10月24日	新鸿基泷景	禅城-佛山新城	1区4、5座			15	870.17
10月24日	国邦御林湖	高明-西江新城	5座			10	548.59

注：统计数据不包含万科项目

【商业成交市场】

SUCCESSFUL POWER

商业整体呈量价齐升，公寓和商铺网签均有所回暖，办公网签稳中下滑

2018年第43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	461	2.92	41840.94	14309	65%	58%
办公	88	1.30	16371.39	12547	13%	-4%
商铺	155	0.97	30429.83	31380	22%	15%
合计	704	5.20	88642.16	17051	100%	
环比	36%	40%	45%	4%		

办公单盘表现强势持续居首，公寓包揽榜单八席，商铺独苗上榜

第43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	办公	山海汇花园	52	4670.16	7900.42	16917
2	公寓	绿地未来城	40	2217.75	2185.73	9856
3	公寓	碧桂园奥斯汀	33	1350.02	1687.53	12500
4	公寓	敏捷金谷国际	32	1632.91	2124.83	13013
5	商铺	三水万达广场	26	2200.77	7465.32	33921
6	公寓	荷城新天地	26	1410.82	1388.16	9839
7	公寓	海伦堡爱Park	17	1003.15	2032.92	20265
8	公寓	旭辉公元	17	868.92	1199.67	13806
9	公寓	力合阳光城云谷	14	640.71	——	——
10	公寓	保利中环广场	13	497.43	——	——

注：统计数据不包含万科项目



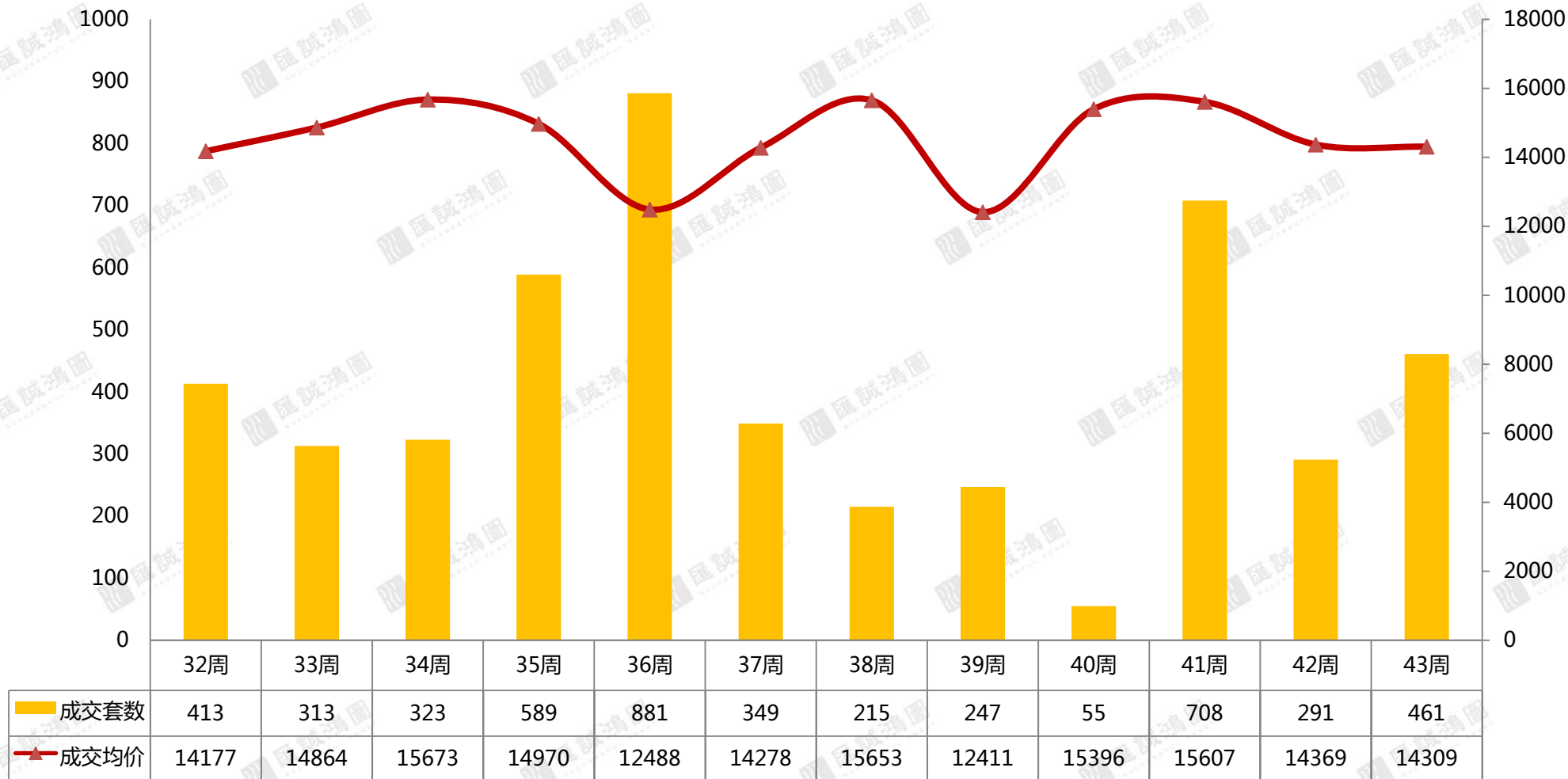
三、公寓市场

【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

中心区多盘网签支撑市场上行，全市均价保持稳定

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

五区公寓网签量均呈上升态势，南海受高价盘网签拉升均价接近1.9万/m²

2018年第43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	119	0.64	7812.67	12303	25.8%	92%
南海	158	0.73	13823.86	18921	34.3%	39%
顺德	120	1.26	16937.72	13411	26.0%	71%
三水	33	0.14	1687.53	12500	7.2%	32%
高明	31	0.16	1579.17	9839	6.7%	55%
合计	461	2.92	41840.94	14309	100%	58%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

绿地未来城持续两周占据榜首，三水、高明均有个盘表现强势

第43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	40	2217.75	2185.73	9856
2	三水	碧桂园奥斯汀	33	1350.02	1687.53	12500
3	禅城	敏捷金谷国际	32	1632.91	2124.83	13013
4	高明	荷城新天地	26	1410.82	1388.16	9839
5	南海	海伦堡爱Park	17	1003.15	2032.92	20265
6	禅城	旭辉公元	17	868.92	1199.67	13806
7	顺德	力合阳光城云谷	14	640.71	——	——
8	顺德	保利中环广场	13	497.43	——	——
9	禅城	岭南隽庭	9	490.85	753.53	15352
10	顺德	林上湾广场	5	330.12	479.93	14538

注：统计数据不包含万科项目



四、办公市场

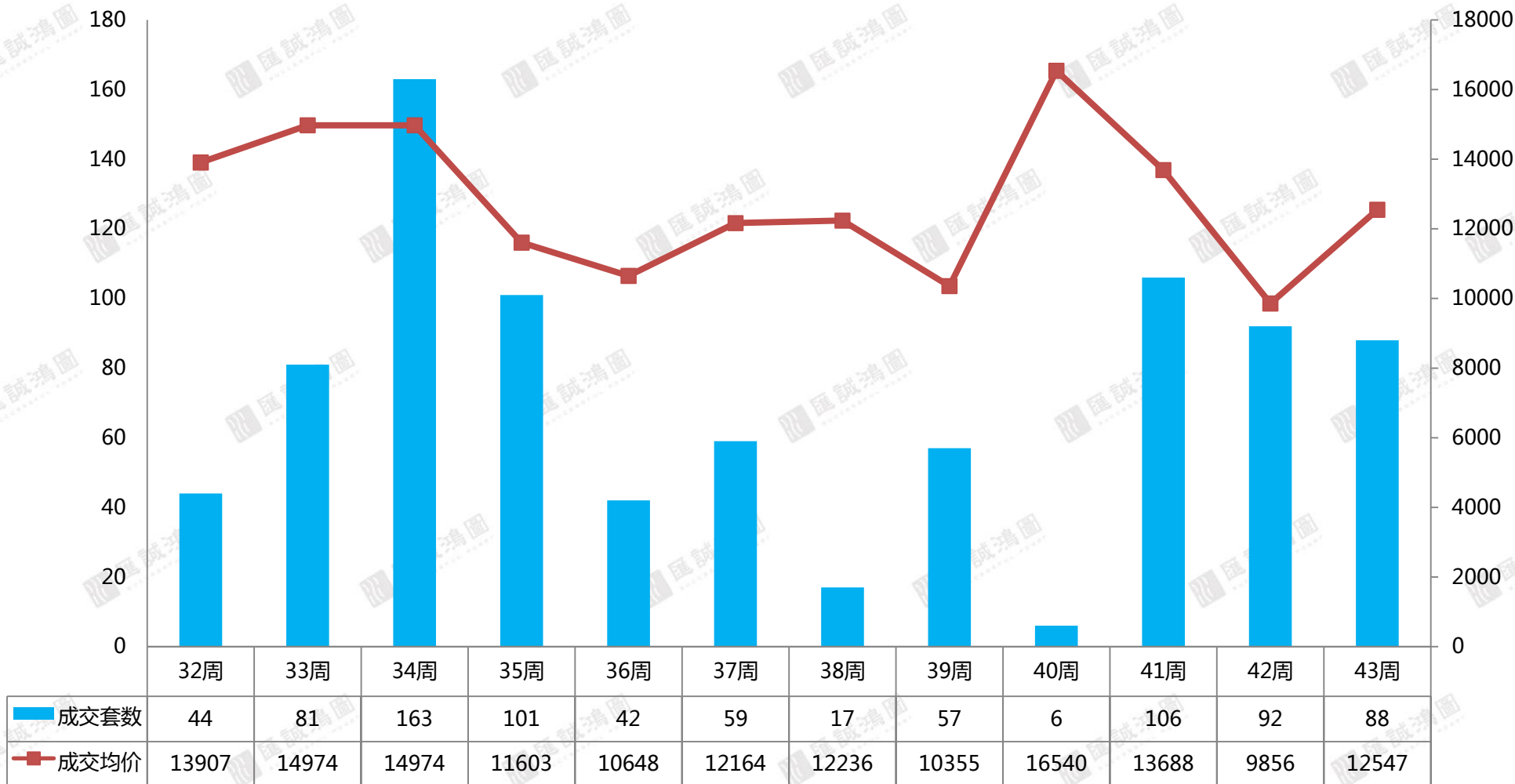
【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



受山海汇花园连续网签放量的支撑，全市网签呈量稳价升

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

禅城、顺德持续冷淡表现，南海网签量维持高位

2018年第43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	6	0.33	2131.98	6400	7%	-63%
南海	81	0.96	14080.57	14717	92%	7%
顺德	1	0.01	158.84	10656	1%	——
三水	0	0	0	0	0%	——
高明	0	0	0	0	0%	——
合计	88	1.30	16371.39	12547	100%	-4%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

山海汇花园一枝独秀，干灯湖板块多盘上榜

第43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	52	4670.16	7900.42	16917
2	南海	富力华南国际金融中心	8	1176.43	2016.23	17139
3	南海	城智大厦	8	1068.84	913.64	8548
4	禅城	华南电源创新科技园	6	3331.22	2131.98	6400
5	南海	嘉邦国金中心	3	352.26	466.71	13249
6	南海	依云置地中心	3	232.43	318.43	13700
7	南海	天安南海数码新城	2	1425.86	1714.65	12025
8	南海	联达大厦	1	240.76	264.84	11000
9	顺德	信保广场	1	149.06	158.84	10656
10	南海	御堡国际商务中心	1	129.46	205.65	15885

注：统计数据不包含万科项目



五、商铺市场

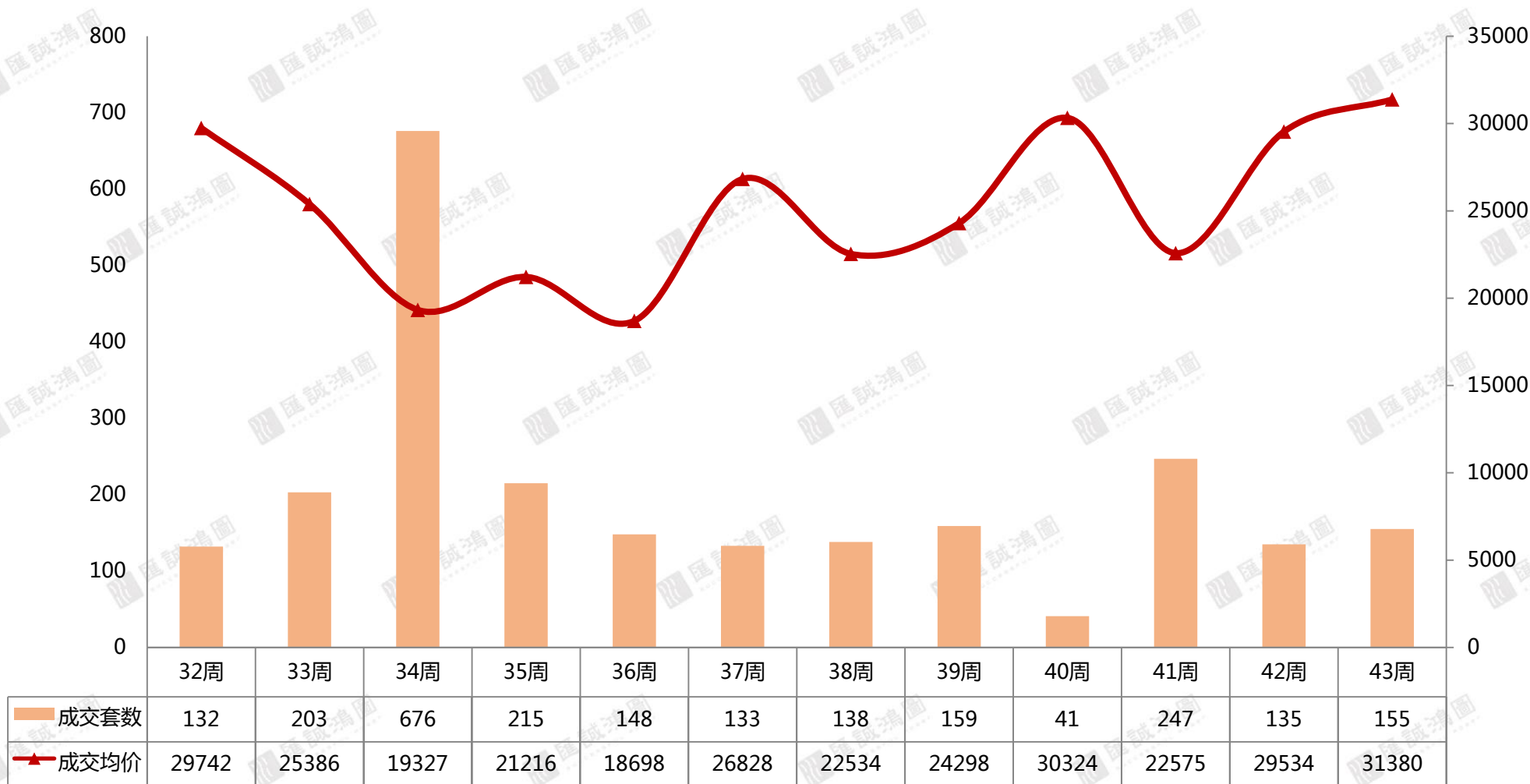
【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



商铺网签量稍有上升，高价项目占比持续增加拉升全市均价

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

禅城、三水网签涨幅均超1倍；南海、三水网签均价高达3万/m²

2018年第43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	52	0.26	7854.30	29876	34%	126%
南海	38	0.26	8465.99	33097	25%	-37%
顺德	20	0.14	3447.59	25183	13%	-39%
三水	44	0.31	10604.15	34446	28%	159%
高明	1	0.01	57.80	9190	1%	-50%
合计	155	0.97	30429.83	31380	100%	15%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



三水万达广场继续领跑，中铁建水岸公馆均价维持“6”字头

第43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	三水	三水万达广场	26	2200.77	7465.32	33921
2	禅城	融创湖滨世家	11	507.45	977.79	19269
3	三水	旭辉江山	10	364.79	880.47	24136
4	禅城	世博嘉园	10	149.81	475.65	31750
5	南海	中铁建水岸公馆	7	463.32	2847.25	61453
6	禅城	旭辉公元	7	235.81	1216.22	51576
7	南海	时代水岸花园	6	360.89	1299.20	36000
8	禅城	岭南天地	5	280.97	1404.85	50000
9	顺德	合峰东岸名苑	5	257.91	670.57	26000
10	三水	恒大御湖郡	4	227.99	1022.74	44859

注：统计数据不包含万科项目

第43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43周，商业市场总成交**704套**，**环比增加36%**，共成交**5.2万m²**，**环比增长40%**，**成交均价涨幅4%**。

供应方面，三水区域为供货主力，碧桂园奥斯汀和宏信优家共新推逾800套公寓新品补充市场。

成交方面，商业整体网签呈量价齐升；公寓方面，五区网签量全面上升，南海量价均领跑，绿地未来城持续居首；办公方面，山海汇花园一枝独秀，禅城、顺德持续表现低迷；商铺方面，全市网签量稍有上升，禅城、三水网签涨幅领跑，三水万达广场夺头名。

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