



# 第42周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖  
SUCCESSFUL POWER

—美的、合景泰富联手苏宁 商业网签量价齐跌



# 一、品牌房企/项目动态



## ◆广东第3座永旺梦乐城11月9日开业 商圈首店占比约58%

目前，广东地区拥有2家已开业永旺梦乐城购物中心：广州番禺永旺梦乐城、佛山大沥永旺梦乐城，已分别于2015年12月和2017年12月开业。今年11月9日，广东地区第3家永旺梦乐城购物中心——永旺梦乐城广州金沙将正式开业。该项目位处广佛交界处的白云区金沙洲沙凤三路1号，总体量约19.5万 $m^2$ ，其中总租赁面积约6.5万 $m^2$ ，整个Mall的商业部分为1-4层，B1、B2为地下停车场。

据项目方介绍，永旺梦乐城广州金沙共计引入约170个品牌，其中有100个品牌为首次进驻金沙洲商圈，占比约58%。永旺梦乐城广州金沙以“共享绿洲”为定位，意在构筑一个“每天都可共享新发现，追求新事物”的休闲空间，4大楼层皆有明确的主题规划。

结合金沙洲“被丰富水系包围、住宅区、广佛同城交界中心”等区域特点，永旺梦乐城广州金沙以“Share the Oasis共享绿洲”为定位。据此，整个项目以“治愈”为关键词进行设计，室内空间基调以白色，融入水、绿、树、花等元素，着力打造舒适的空间。其中，项目L3层连接屋顶停车场的户外空间，将打造为设有“幸福钟”的露天花园，为消费者营造一处摄影打卡点、约会场所、休闲活动空间。





## ◆融创拟再接手4个万达文旅城 全国文旅城项目将增至17个

10月18日，澎湃新闻获悉，大连万达集团拟继续将文旅集团旗下的4个万达文旅城项目出售给融创中国（01918.HK），这4个项目分别位于西安、长沙、厦门和武汉。

2016年11月11日，万达集团与湖南省政府、长沙市政府签订战略合作协议，计划在湖南省新增投资1000亿元，在湖南建设万达城和万达广场，其中包括在长沙投资500亿元建设一座万达城；2017年6月份，万达集团和西安浐灞生态区签约，拟在西安万达文旅城项目上投资660亿元；乌鲁木齐万达文旅城是其第17个万达城项目，该项目占地约100公顷，建筑面积40万平方米，总投资98亿元，其中建设投资80亿元；而最初代表着万达主题娱乐方向的汉秀所在的万达武汉中央文化区，位于武汉武昌区沙湖与东湖之间，总建筑面积340万平方米。

若顺利接下上述4个文旅城项目，融创就累计拥有17个万达文旅城项目了。融创此前已接手的13个项目已经全部完成交割，目前已开业5个，在建8个。据澎湃新闻了解到的信息，融创拟将这17个文旅城项目装入新成立的融创文旅集团。

万达文旅城（已开业）	万达文旅城（在建）
哈尔滨万达文旅城	成都万达文旅城
合肥万达文旅城	重庆万达文旅城
南昌万达文旅城	昆明万达文旅城
万达西双版纳度假区	桂林万达文旅城
青岛东方影都	广州万达文旅城
	海口万达文旅城
	无锡万达文旅城
	济南万达文旅城



## ◆美的置业与苏宁签署战略合作协议 将在零售、投资和金融板块开展深度合作

近日，10月18日，美的置业官微发文称，美的置业集团有限公司与苏宁正式签署大框架战略合作协议，双方将在零售、投资和金融三大板块开展深度合作。

据了解，“智慧地产”美的置业作为一家“地产+产业”的复合型企业，迄今已有佛山美的新都荟、株洲美的时代广场、徐州美的广场等多个成熟商业项目。而且在10月11日，美的置业在港交所上市，以融资成本5%在当天上午收市时获成交额约1.67亿港元，预计招股集资净额29.17亿港元。

同时，签订协议的另一方苏宁是中国领先的商业零售企业，拥有苏宁易购、苏宁物流、苏宁金融等八大产业板块。美的置业称，此次双方签订协议意味着电商走到线下，牵手商业地产，将线上与线下优势充分结合与互补，产生1+1>2的效果，实现双方互惠共赢。

## ◆合景泰富与苏宁签订战略合作协议 涉零售、投资、商业等

10月20日，合景泰富（相关干货）官微发文称，合景泰富集团与苏宁（专题阅读）控股集团于10月19日签订战略合作协议，双方将在零售、投资、金融、采购、商业等多个板块开展深度合作，打造一站式智慧生活闭环。

据了解，根据战略合作协议，合景泰富集团将整合旗下地产、商场、酒店、长租公寓等业态资源，引入苏宁易购、苏宁红孩子、苏宁体育、苏宁影城、苏鲜生超市、苏宁小店等苏宁控股自有品牌并在项目社区中实现落地，为业主及客户提供便捷、高品质的消费及服务配套。

其中，引入苏宁旗下成熟的智慧零售模式及智慧零售业态作为社区配套，同时借助双方APP平台实现便民服务功能的嫁接互通，满足业主及客户线上线下不同场景高品质生活所需。



## 二、商业整体市场

# 【商业供应市场】

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



## 商铺市场供货节奏加快，禅城万通国际大厦推货量领跑

时间	名称	行政区	楼栋	商铺	
				套数	面积
10月19日	万通国际大厦	禅城-城南	地下一层商业	474	7991.81
10月19日	依云置地中心	南海-桂城	2座	6	9816.34
10月17日	名杰华府	顺德-均安	1、2座	20	1028.75
10月17日	美的绿城凤起兰庭	顺德-北滘	2、6、11座	24	2491.32
10月19日	中南远洋漫悦湾	三水-云东海	2、3、9座	52	1847.94
10月19日	创雄华府	三水-西南	1、2座	19	2203.78
10月19日	奥利花园	三水-大塘	1栋	19	884.64

注：统计数据不包含万科项目



商业整体呈量价齐跌，三种商业产品网签量全面下滑，公寓网签跌幅最大

## 2018年第42周各类型商业成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	占比	签约套数环比
公寓	291	1.66	23857.57	14369	56%	-59%
办公	92	1.18	11639.50	9856	18%	-13%
商铺	135	0.87	25579.53	29534	26%	-45%
合计	518	3.71	61076.60	16475	100%	
环比	-51%	-39%	-41%	-4%		





## 办公包揽榜单首末，公寓占据半数席位，商铺三盘上榜

### 第42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 <sup>2</sup> )	金额 (万元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	办公	山海汇花园	67	4826.01	6219.81	12888
2	公寓	绿地未来城	38	2354.9	2316.29	9836
3	公寓	碧桂园奥斯汀	20	795.02	993.78	12500
4	公寓	力合阳光城云谷	15	695.03	1014.43	14595
5	公寓	海伦堡爱Park	14	716.81	1476.35	20596
6	商铺	三水万达广场	13	1469.07	4757.24	32383
7	公寓	荷城新天地	12	685.48	682.06	9950
8	商铺	世博嘉园	12	181.88	557.22	30637
9	商铺	中铁建水岸公馆	10	611.48	4257.76	69630
10	办公	华南电源创新科技园	9	5097.06	3397.31	6665

注：统计数据不包含万科项目



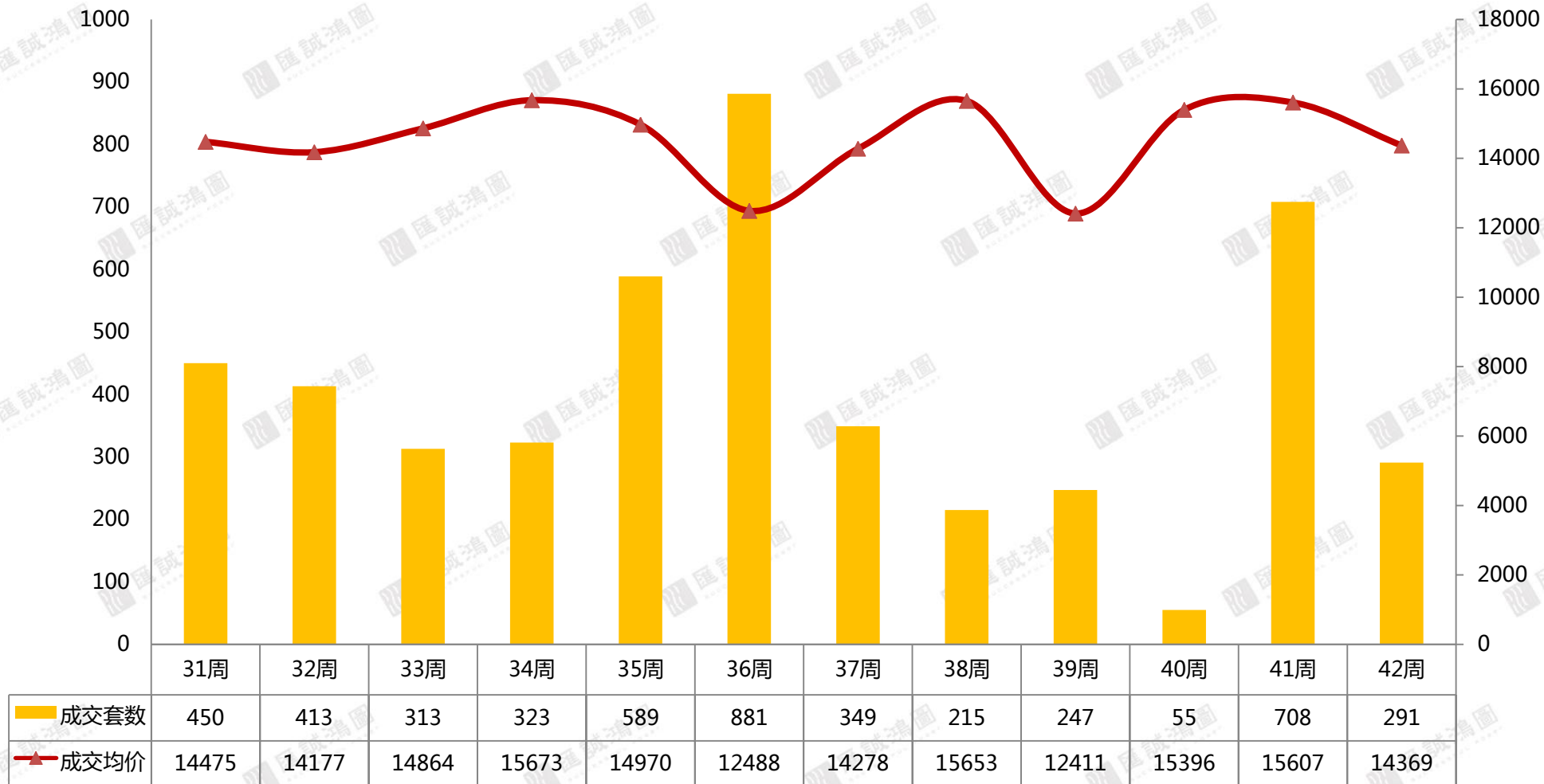
# 三、公寓市场

# 【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 缺少标杆项目的网签支撑，公寓整体成交量价均有明显下滑

### 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

## 公寓网签集中禅南顺，南顺两区跌幅均超过五成，拉低全市网签量

### 2018年第42周各区域公寓成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	占比	签约套数环比
禅城	62	0.36	4076.49	11224	21.3%	17.0%
南海	114	0.53	9171.84	17233	39.2%	-54.0%
顺德	70	0.56	8371.38	15015	24.1%	-79.9%
三水	25	0.11	1223.56	11617	8.6%	-40.5%
高明	20	0.10	1014.30	9938	6.9%	25.0%
合计	291	1.66	23857.57	14369	100%	-59%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 三水、高明均有单盘表现不俗，绿地未来城重夺榜首

### 第42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 <sup>2</sup> )	金额 (万元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	禅城	绿地未来城	38	2354.9	2316.29	9836
2	三水	碧桂园奥斯汀	20	795.02	993.78	12500
3	顺德	力合阳光城云谷	15	695.03	1014.43	14595
4	南海	海伦堡爱Park	14	716.81	1476.35	20596
5	高明	荷城新天地	12	685.48	682.06	9950
6	禅城	旭辉公元	9	432.95	651.93	15058
7	高明	勤天汇广场	8	335.16	325.78	9720
8	顺德	利保米兰公馆	6	288.33	——	——
9	顺德	中国德国港	5	566.15	823.55	14547
10	南海	信基广场	5	544.46	233.27	4284

注：统计数据不包含万科项目



## 四、办公市场

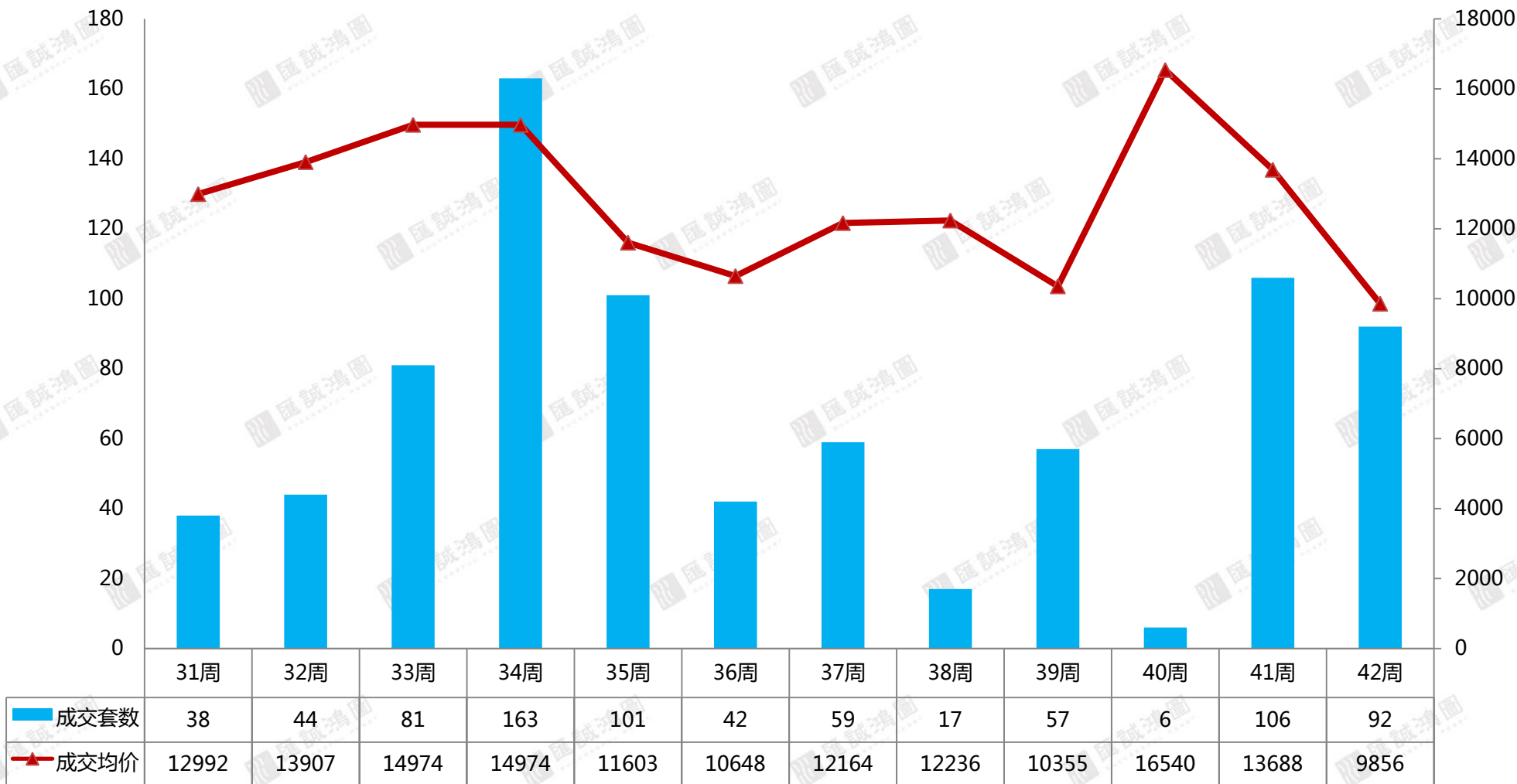
# 【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



## 办公网签量高位运行，山海汇花园占比全市超七成，均价呈结构性下跌

### 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

## 山海汇花园持续放量支撑南海保持高位成交，禅城均价跌至“7”字头

### 2018年第42周各区域办公成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	占比	签约套数环比
禅城	16	0.61	4409.96	7261	17%	433%
南海	76	0.57	7229.54	12604	83%	-3%
顺德	0	0	0	0	0%	-100%
三水	0	0	0	0	0%	——
高明	0	0	0	0	0%	——
合计	92	1.18	11639.50	9856	100%	-13%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】





## 禅城三盘位居榜单前列，山海汇花园连续两周夺魁

### 第42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 <sup>2</sup> )	金额 (万元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南海	山海汇花园	67	4826.01	6219.81	12888
2	禅城	华南电源创新科技园	9	5097.06	3397.31	6665
3	禅城	华夏陶瓷中央广场	4	601.75	664.68	11046
4	禅城	兴发盛世	3	374.42	347.98	9294
5	南海	广佛智城国际电商采购中心	3	174.82	139.81	7997
6	南海	富力华南国际金融中心	2	229.71	364.96	15888
7	南海	华南医博城	1	132.09	77.50	5867
8	南海	瀚蓝广场	1	130.18	179.29	13772
9	南海	嘉邦国金中心	1	128.74	175.65	13643
10	南海	聚元商业中心	1	114.21	130.41	11419

注：统计数据不包含万科项目



# 五、商铺市场

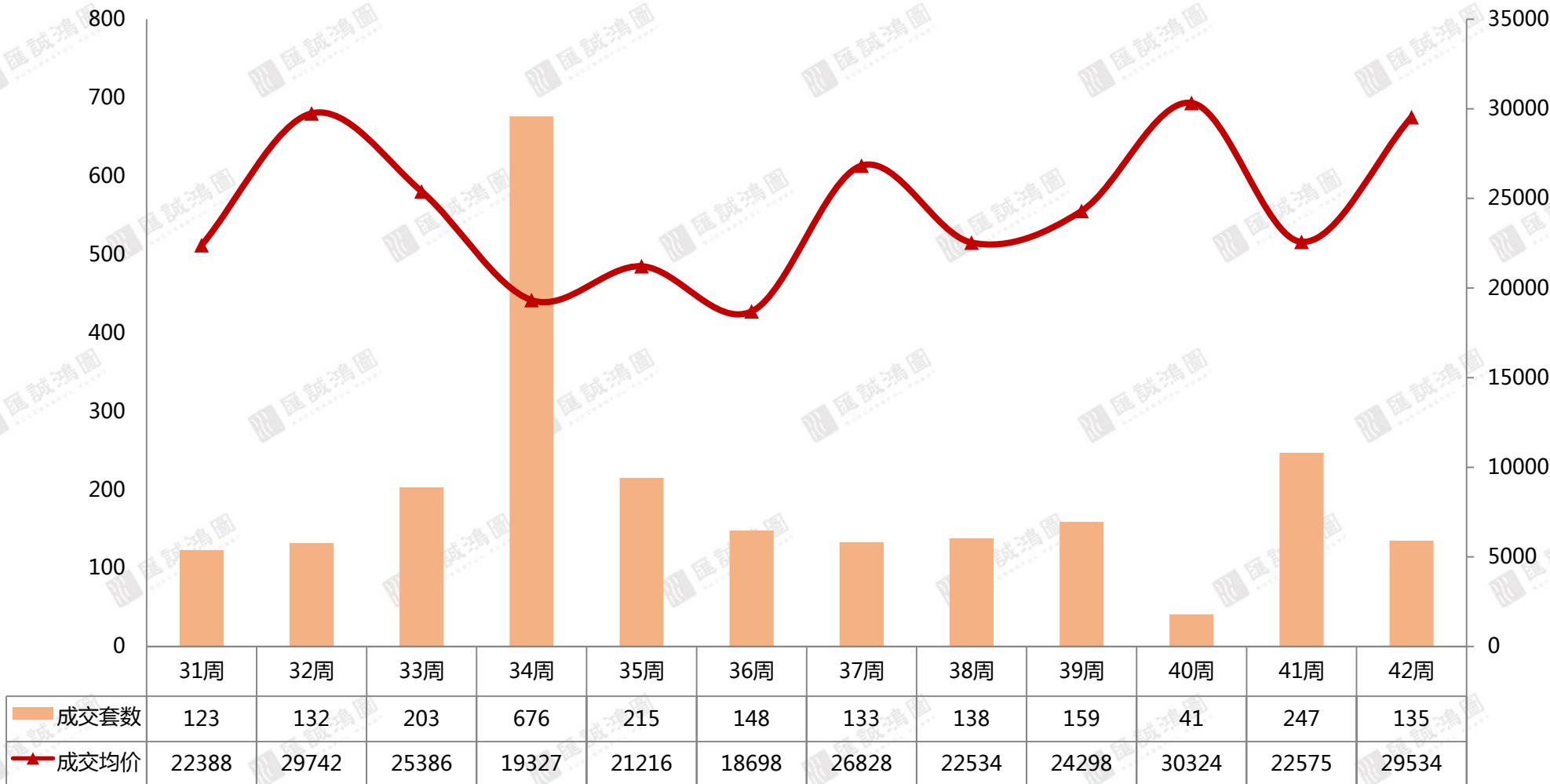
# 【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



## 商铺近期网签量呈波动变化，而高价项目集中网签拉升全市均价

### 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

## 三水万达广场助力三水网签涨幅七成，南海网签量小滑继续领跑

### 2018年第42周各区域商铺成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	占比	签约套数环比
禅城	23	0.09	2323.05	25474	17%	-41%
南海	60	0.39	13525.51	34490	44%	-9%
顺德	33	0.20	3863.88	18966	24%	-74%
三水	17	0.17	5639.24	33304	13%	70%
高明	2	0.01	227.85	23490	1%	-67%
合计	135	0.87	25579.53	29534	100%	-45%



## 南海多盘上榜，全市仅三盘网签超过两位数，三水万达广场登顶

### 第42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 <sup>2</sup> )	金额 (万元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	三水	三水万达广场	13	1469.07	4757.24	32383
2	禅城	世博嘉园	12	181.88	557.22	30637
3	南海	中铁建水岸公馆	10	611.48	4257.76	69630
4	顺德	高德商业中心	9	263.07	——	——
5	顺德	博澳城	6	303.83	——	——
6	南海	时代水岸花园	5	309.29	1113.44	36000
7	南海	金沙半岛	5	307.69	829.29	26952
8	南海	长华国际商业中心	4	246.05	607.21	24678
9	南海	灯湖华府	4	166.93	584.73	35028
10	南海	广佛智城国际电商采购中心	4	138.69	314.88	22704

注：统计数据不包含万科项目

# 第42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42周，商业市场总成交**518套**，**环比减少51%**，共成交**3.71万m<sup>2</sup>**，**环比跌幅近四成**，**成交均价也下滑4%**。

供应方面，全市仅商铺持续保持供应，禅城万通国际大厦推货量领跑。

成交方面，商业整体网签呈量价齐跌；公寓方面，缺少标杆项目的支撑，全市网签跌幅近六成，南顺两区网签量均回落；办公方面，山海汇花园持续放量，支撑全市网签高位运行；商铺方面，近期网签量呈波动变化，三水万达广场助力三水网签上涨。

# 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