

# 市场

Market Monthly Report

# 月报

佛山商业市场月报 (2018.11.1-2018.11.30)

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



- 1 宏观市场
- 2 公寓市场
- 3 写字楼市场
- 4 商铺市场

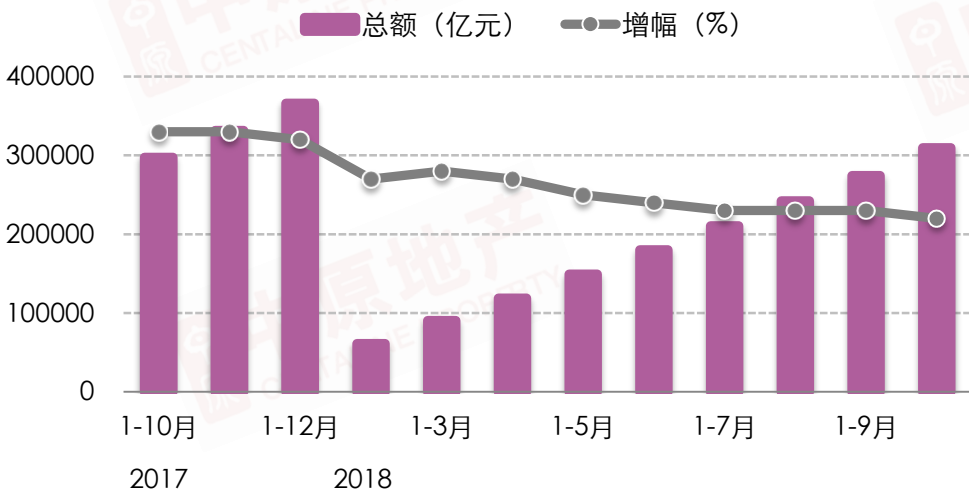


# 宏观资讯

Macro information

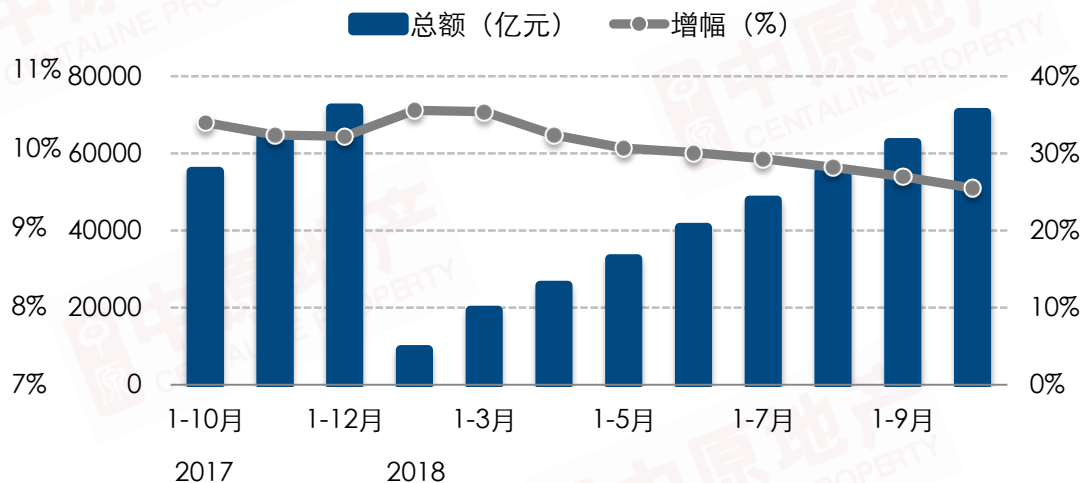
## 1-10月社会消费品零售总额同比增速稳中有降，网上零售额同比增速有所下降

### 近1年全国社会消费品零售总额



1-10月全国社会消费零售总额同比 **↑ 9.2%**

### 近1年全国网上零售额



1-10月全国网上零售额同比 **↑ 25.5%**

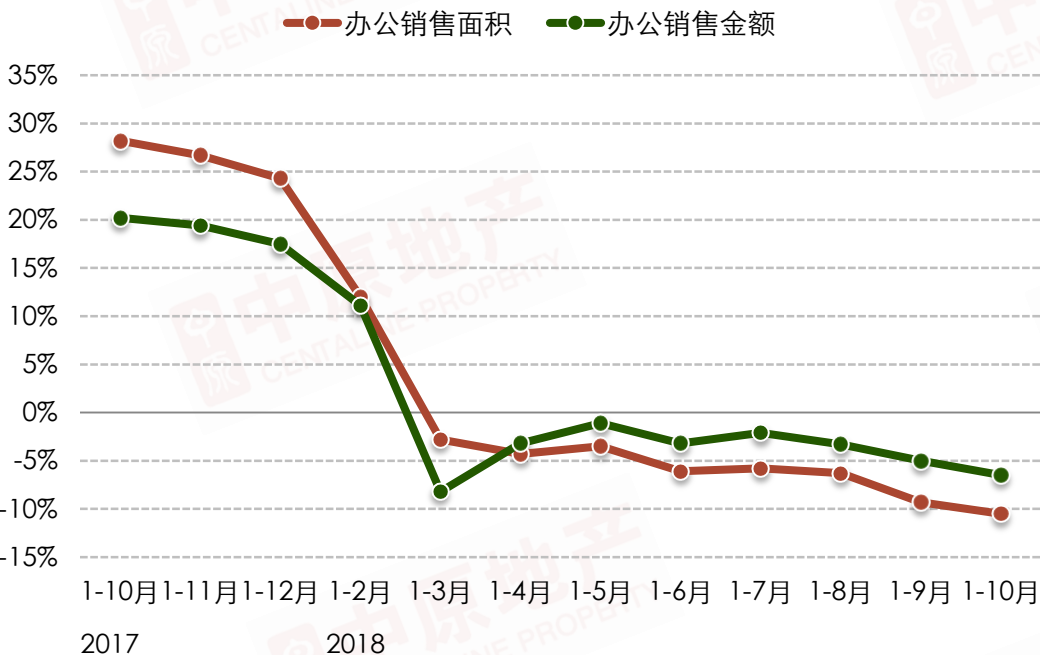
备注：来源国家统计局

**社会消费零售总额：**2018年1-10月，全国社会消费品零售总额为309834亿，同比 **↑ 9.2%**。

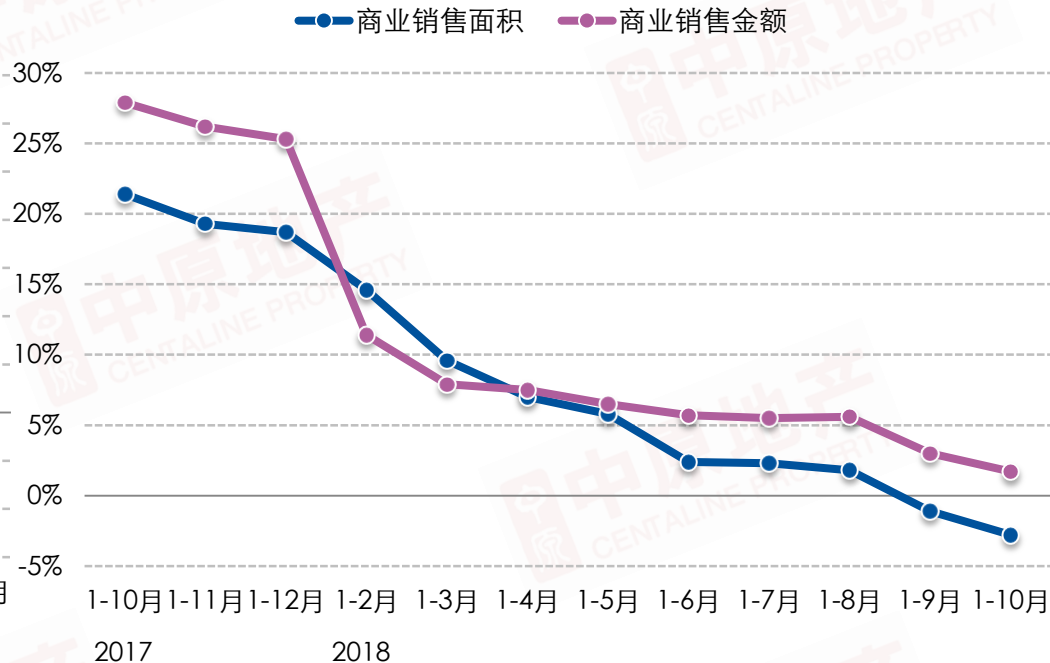
**网上零售额：**2018年1-10月，全国网上零售总额为70539亿，同比 **↑ 25.5%**。

## 1-10月全国办公物业及商业经营用房同比销售增速持续放缓

### 近1年全国办公楼销售数据 同比变化月度走势



### 近1年全国商业经营用房销售数据 同比变化月度走势



备注：来源国家统计局

2018年1-10月，全国办公楼销售面积同比↓10.5%，销售金额同比↓6.5%。

2018年1-10月，全国商业用房销售面积同比↓2.8%，销售金额同比↑1.7%。

## 益田旅游商业首进佛山 “悦万城” 更名坤山·益田假日世界

益田旅游商业集团首进佛山，携手坤山集团，“悦万城”项目将正式更名为“坤山·益田假日世界”。项目周边主要以家庭、商务和学生客群为主，其中女性客群占比较大、年轻客群、新生家庭将成为项目消费主力。项目有望打造成佛山最具人气社交体验打卡地、潮流风尚零售聚集地、精致环球美食地标。

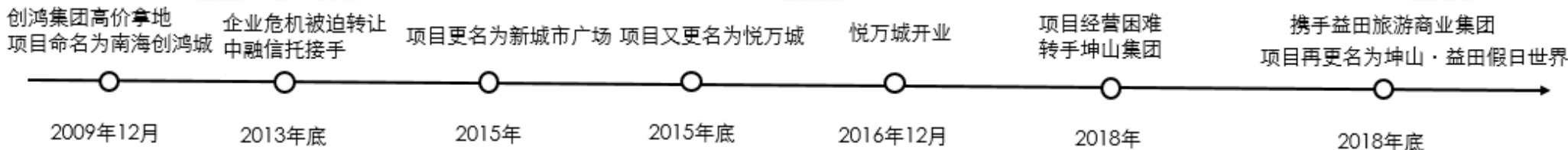


项目区位图



- 项目名称：**坤山·益田假日世界**
- 商业建筑面积：7.3万㎡
- 商业楼层：-1层到4层
- 项目地址：南海区桂城南海大道北46号
- 目标客群：锁定在16岁-33岁年轻客群
- 定位：“**佛山首席时尚社交体验场**”
- 业态：以**超30%**的首进佛山社交体验业态，60余家时尚零售品牌，发起全面“焕新”计划。

### 项目发展轨迹：



## 佛山南海商场租金基本保持稳定，南海东部板块项目的租金水平普遍高于中西部板块

11月14日，南海区住建局发布关于公开征求《2018年南海区房屋租赁市场指导租金标准项目成果》意见的公告，公告文件制定了南海各镇街房屋租金市场的指导租金标准。

- ✓ 住房用房租赁市场方面，按照步梯、电梯，以及居室类别和大小的不同，不同街道制定了不同的指导租金标准。
- ✓ 除了住宅外，文件还公示了各大镇街公寓、写字楼、商业街、厂房以及商场等的指导租金标准。

镇街	住宅 (元/㎡·月)	公寓 (元/㎡·月)	办公 (元/㎡·月)	商场首层 (元/㎡·月)
桂城	15-34	25-44	30-70	50-500
大沥	11-32	25-37	27-50	30-220
狮山	12-30	22-34	25-30	30-110
里水	9-32	34-37	25-36	50-220
西樵	7-28	26-48	26-35	20-220
丹灶	7-25	24-30	20-21	30-85
九江	7-25	—	20-22	20-100

商住产品：南海东部板块项目的租金水平普遍高于中西部板块

南海各镇街专业市场和商场租赁市场热点项目租金标准指导价

镇街	项目	首层	二层	三层及以上
桂城	玉器街	500	160	—
	保利水城	320	140	100
	万达广场	300	120	90
	凯德广场	280	100	80
	佛罗伦萨小镇	280	120	—
	中海寰宇天下	250	100	80
	万科广场	250	100	80
	越秀星汇云锦商业中心	200	100	80
	万科金色领域广场	200	100	80
大沥	新都会广场	220	100	70
	永旺梦乐城	200	100	70
里水	恒大金名都港汇城	220	120	—
	沙田中心	200	100	—
西樵	樵岭国际购物公园	220	80	50
	金典广场	200	50	35
狮山	和信广场	110	45	30
九江	信基广场	100	60	30
丹灶	佳盛购物广场	85	45	30



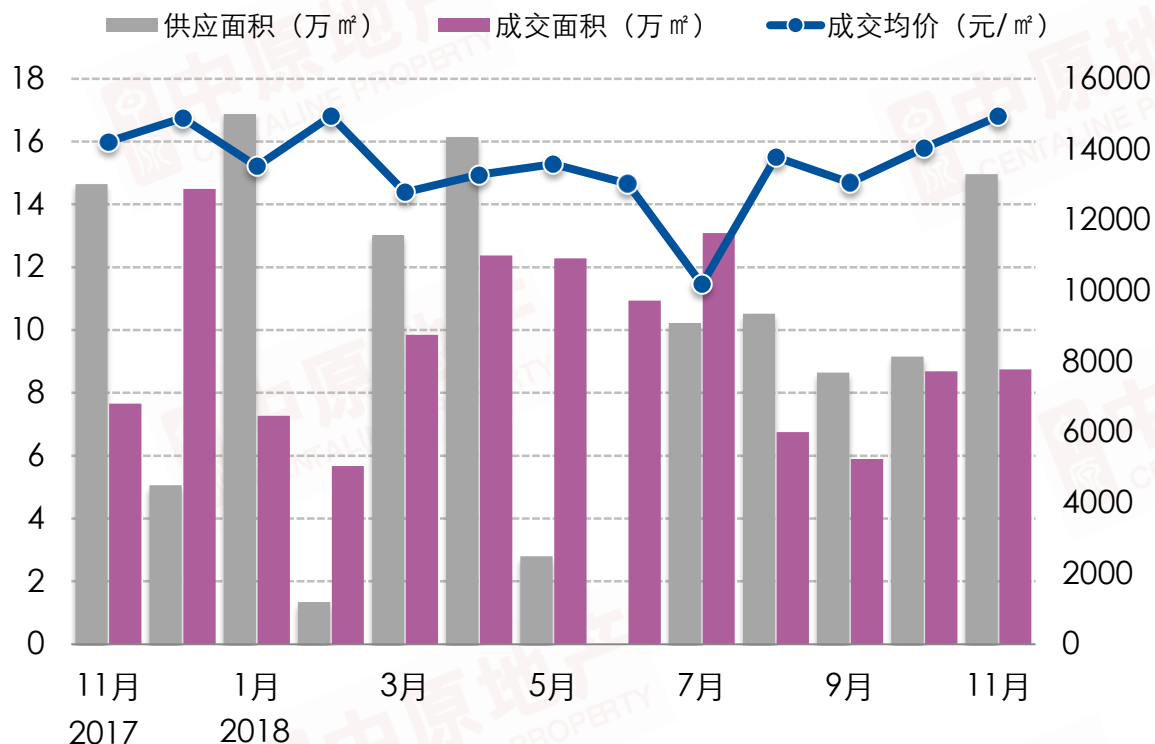
# 公寓市场

Apartment market



## 公寓供应逐步上升，整体市场呈量稳价升的态势

近一年全市商业公寓供求走势



2018年11月全市商业公寓供求情况

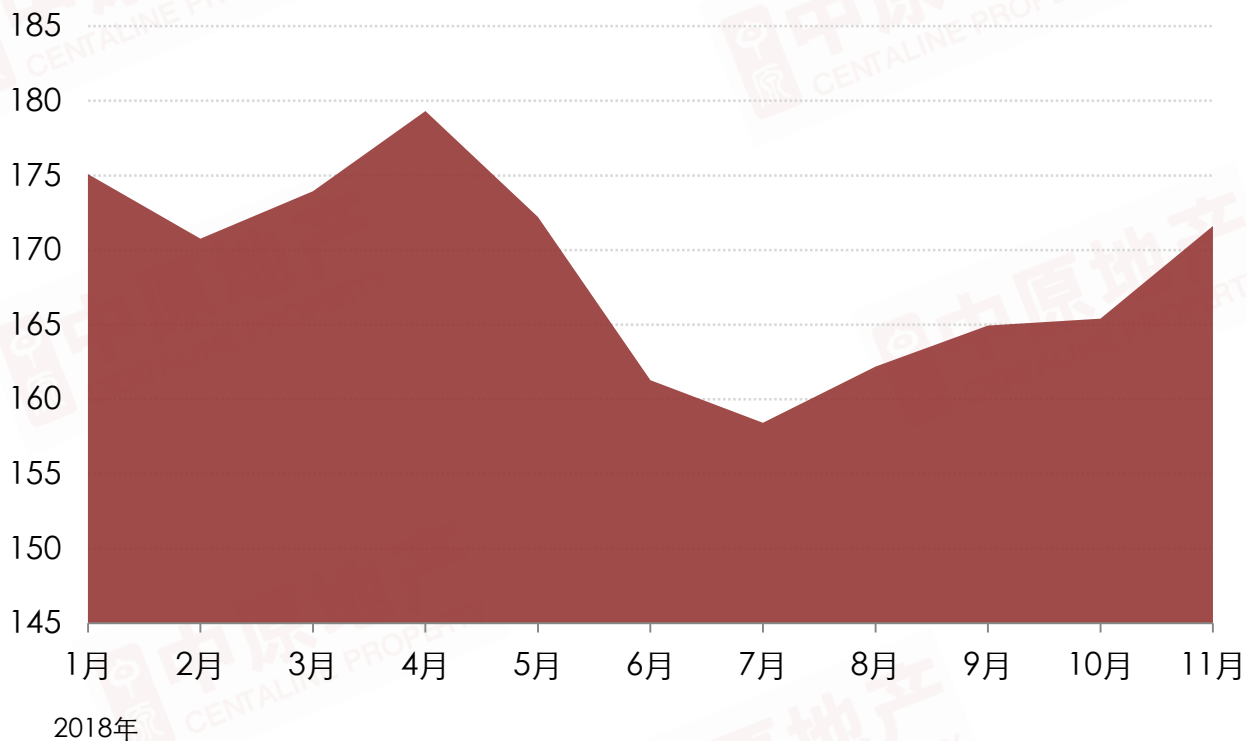
分项	指标	同比	环比
供应面积	14.96万㎡	↑ 2%	↑ 63%
成交面积	8.75万㎡	↑ 14%	↑ 1%
成交金额	13.07亿元	↑ 20%	↑ 7%
成交均价	14936元/㎡	↑ 5%	↑ 6%

11月佛山公寓市场供应14.96万㎡，环比上升63%，万科星都荟、新鸿基泷景等项目纷纷获批预售。成交量价方面，11月公寓成交8.75万㎡，环比基本持平。成交均价接近万五关口，环比上升6%，创年内次新高，在部分高价项目支撑下有所上升。

## 全市商业公寓库存情况

2018年11月，佛山商业公寓库存有所增加，去库存周期约为19个月

2018年佛山商业公寓库存走势（单位：万㎡）



截止2018年11月末  
佛山全市商业公寓  
库存172万㎡  
接近半年的销售速度  
需要消化约19个月

## 全市商业公寓月度成交TOP10项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	顺德区	保利中悦花园	207	7637	15623
2	顺德区	华侨城欢乐海岸 PLUS蓝岸公寓	195	10786	18839
3	禅城区	绿地未来城	161	8345	9771
4	三水区	碧桂园奥斯汀	140	5584	12338
5	禅城区	敏捷金谷国际	121	6165	12284
6	顺德区	力合阳光城云谷	40	1683	13693
7	高明区	勤天汇	38	1621	10118
8	禅城区	绿岛湖壹号	36	1902	16629
9	顺德区	顺德碧桂园	28	1550	15884
10	禅城区	旭辉公元	28	1507	12535

备注：榜单不含万科项目

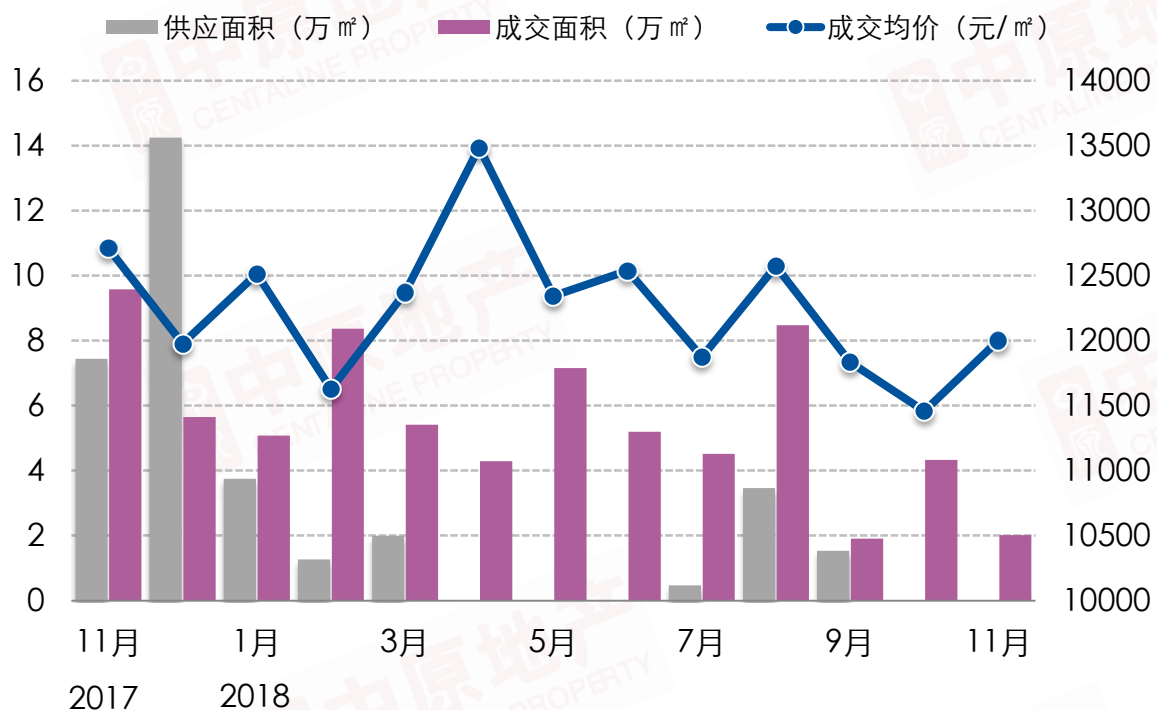


# 写字楼市场

Office market

## 写字楼市场成交量逐步回落，整体均价有所反弹

近一年全市写字楼供求走势



2018年11月全市写字楼供求情况

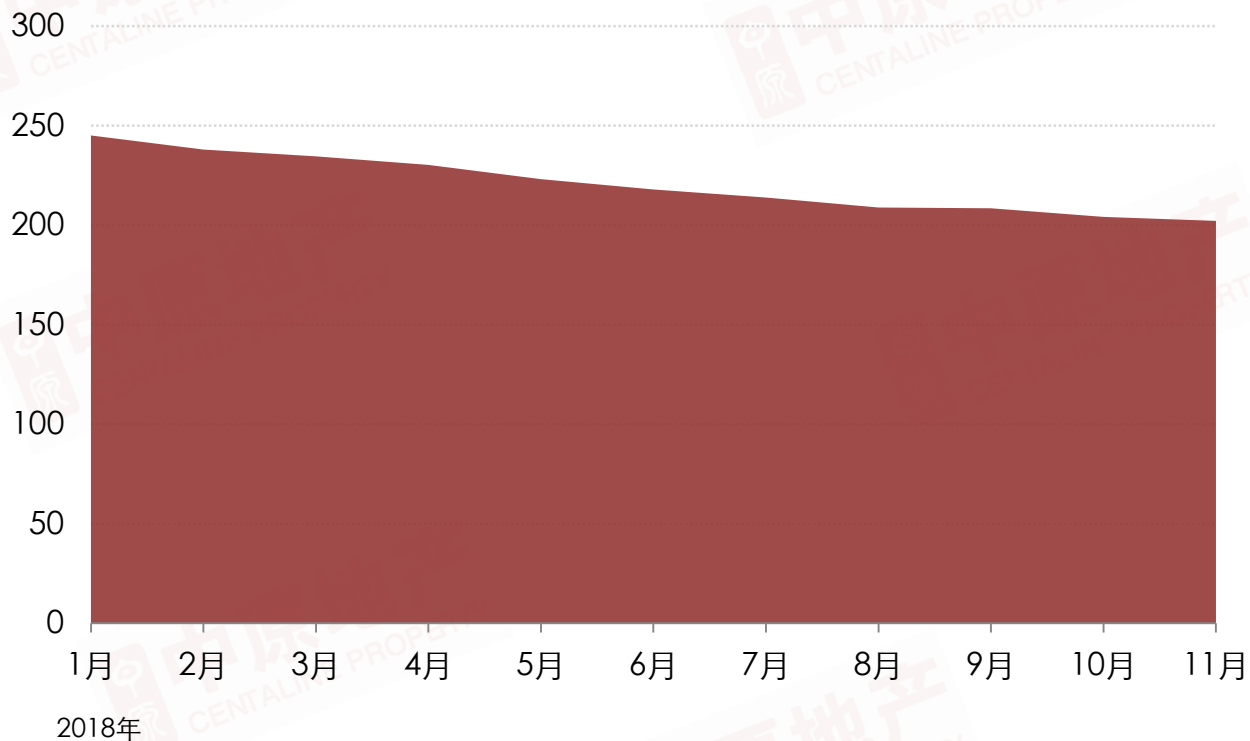
分项	指标	同比	环比
供应面积	0万㎡	—	—
成交面积	2.01万㎡	↓ 79%	↓ 53%
成交金额	2.42亿元	↓ 80%	↓ 51%
成交均价	12259元/㎡	↓ 6%	↑ 5%

11月佛山写字楼市场又零新增供应，以消化前期库存为主。成交量价方面，11月写字楼成交2.42万㎡，环比下降五成。成交均价为12259元/㎡，环比上升5%。

## 全市写字楼库存情况

2018年11月，佛山写字楼库存持续下降，去库存周期约为45.9个月

2018年佛山写字楼库存走势（单位：万㎡）



截止2018年11月末  
佛山全市写字楼  
库存202万㎡  
接近半年的销售速度  
需要消化约45.9个月



市场研究

Market Research

## 全市写字楼月度成交TOP10项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	南海区	碧桂园金沙国际广场	35	2426	13088
2	顺德区	天晋商业大厦	24	3282	12327
3	南海区	招商置地中心	18	1433	16484
4	顺德区	宏汇广场	11	528	10807
5	南海区	海伦堡爱Park	10	502	21353
6	南海区	广佛智城	9	403	16852
7	顺德区	金铝花园	8	1317	9000
8	顺德区	信保广场	7	1086	12189
9	南海区	国际创智园	7	1020	8768
10	南海区	瀚蓝广场	6	773	14365

04  
PART FOUR

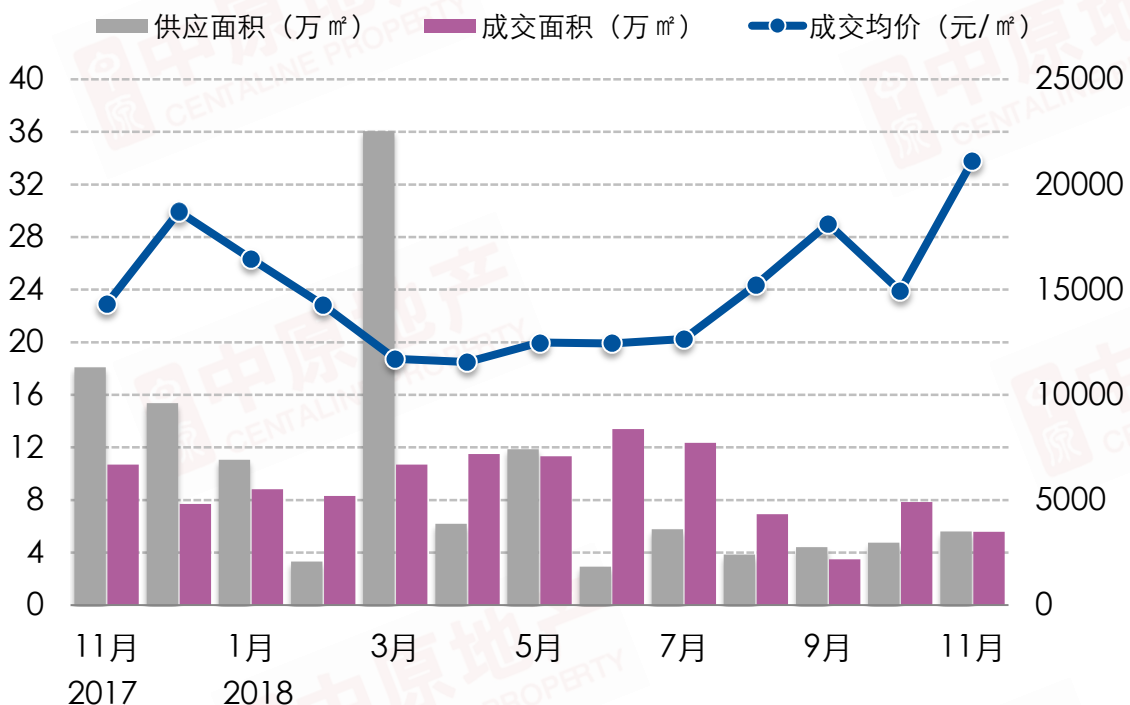
商铺市场

Shops market



## 商铺市场供应量有所上升，但未能撬动成交量，成交价则逐步上升

近一年全市商铺供求走势



2018年11月全市商铺供求情况

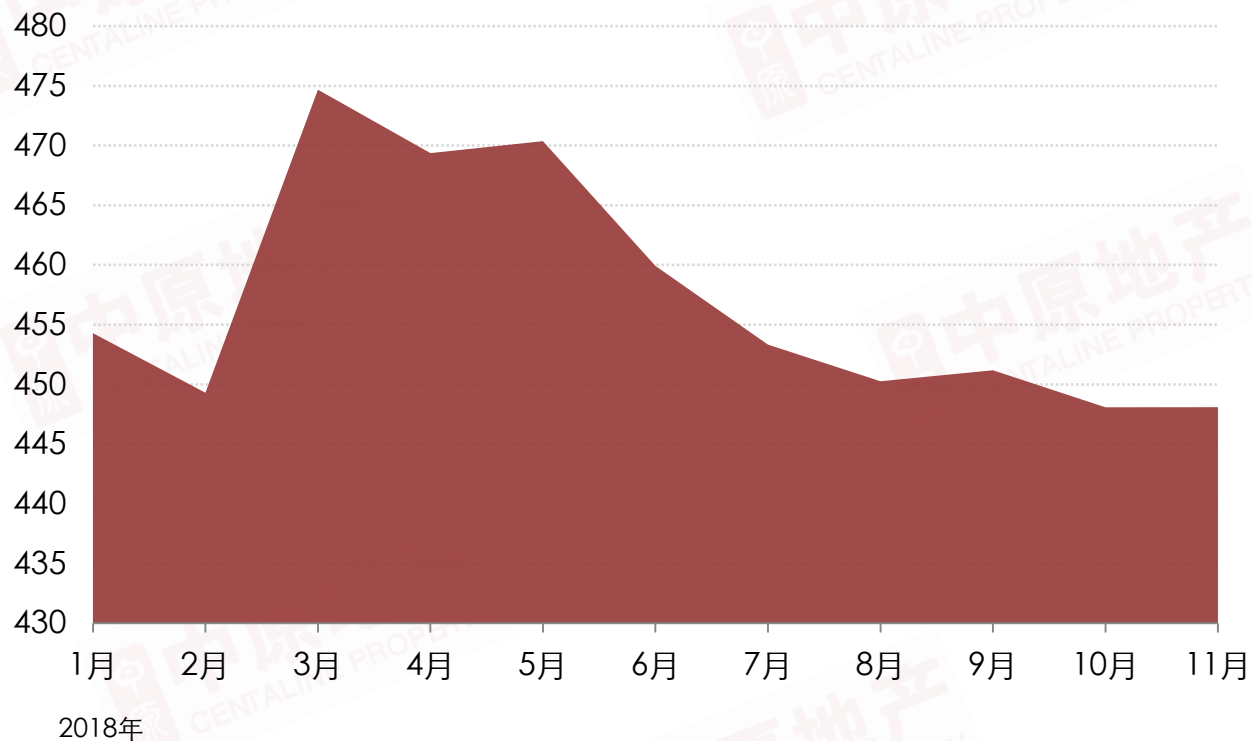
分项	指标	同比	环比
供应面积	5.6万㎡	↓ 69%	↑ 18%
成交面积	5.58万㎡	↓ 48%	↓ 29%
成交金额	11.8亿元	↓ 23%	持平
成交均价	13872元/㎡	↑ 48%	↑ 41%

11月佛山商铺新增供应虽不及去年同期，但环比涨幅接近两成，美的绿城凤起兰庭、绿岛湖壹号等项目获得批量预售。成交量价方面，11月佛山商铺成交量有所调整，仅成交5.58万㎡，环比下降29%，成交量集中在桂丹颐景园、时代领峰等项目；成交均价受万通国际等中高价项目影响有所上升，接近万四关口，环比上升四成。

## 全市商铺库存情况

2018年11月，佛山商铺库存环比基本持平，去库存周期约为54.2个月

2018年佛山商铺库存走势（单位：万㎡）



截止2018年11月末  
佛山全市商铺  
库存448万㎡  
接近半年的销售速度  
需要消化约54.2个月



市场研究

Market Research

## 全市商铺月度成交TOP10项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	南海区	桂丹颐景园	57	9600	12998
2	南海区	时代领峰	52	2324	28322
3	禅城区	万通国际	26	266	40822
4	三水区	三水万达广场	24	2938	25215
5	禅城区	世博嘉园	23	356	32513
6	顺德区	碧桂园凤凰湾	21	1548	15781
7	顺德区	博澳城	21	1518	31439
8	顺德区	保利海德公园	21	1277	31661
9	高明区	美的明湖花园	20	1361	16469
10	顺德区	高德商业中心	18	506	14671

备注：榜单不含万科项目

