

# 市场

Market Monthly Report

# 月报

佛山商业市场月报 (2018.8.1-2018.8.31)

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品

 中原地产  
CENTALINE PROPERTY

- 1 宏观市场
- 2 公寓市场
- 3 写字楼市场
- 4 商铺市场

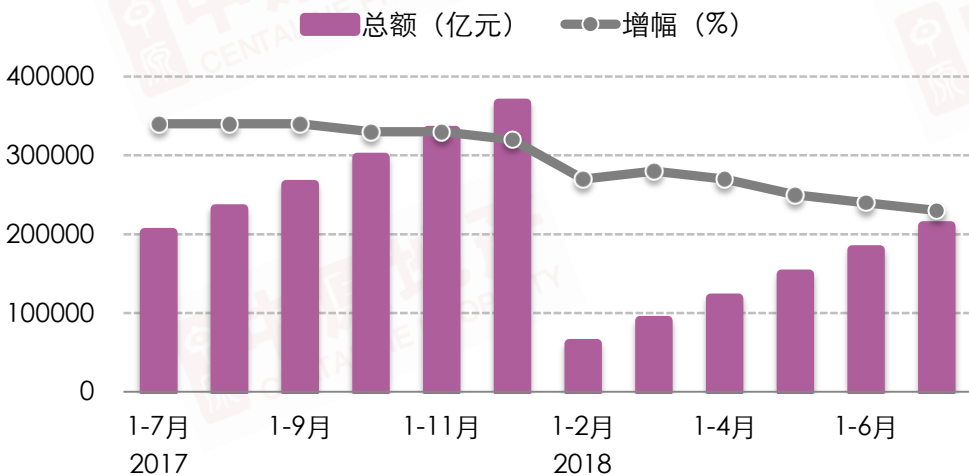


# 宏观资讯

Macro information

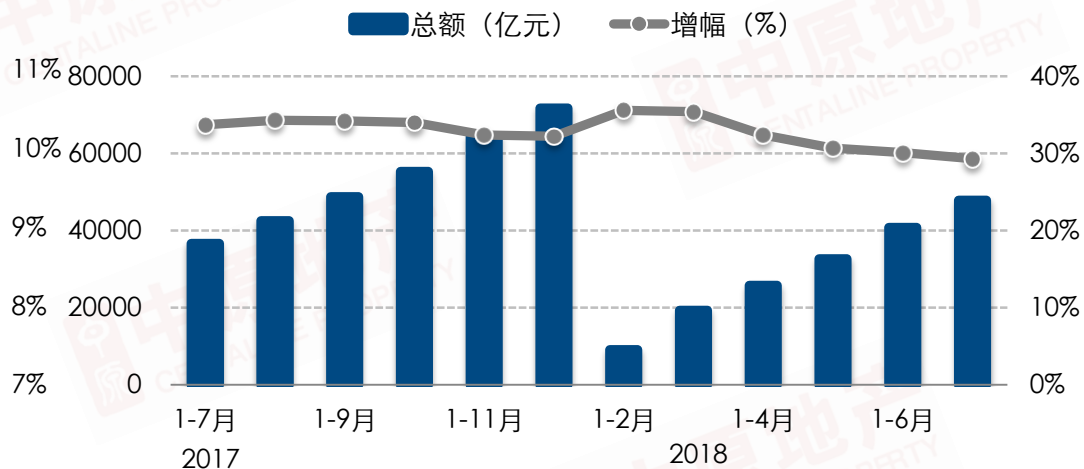
## 1-7月社会消费品零售总额和网上零售额同比增速呈逐步下降趋势

### 近1年全国社会消费品零售总额



1-7月全国社会消费零售总额同比  $\uparrow$  9.3%

### 近1年全国网上零售额



1-7月全国网上零售额同比  $\uparrow$  29.3%

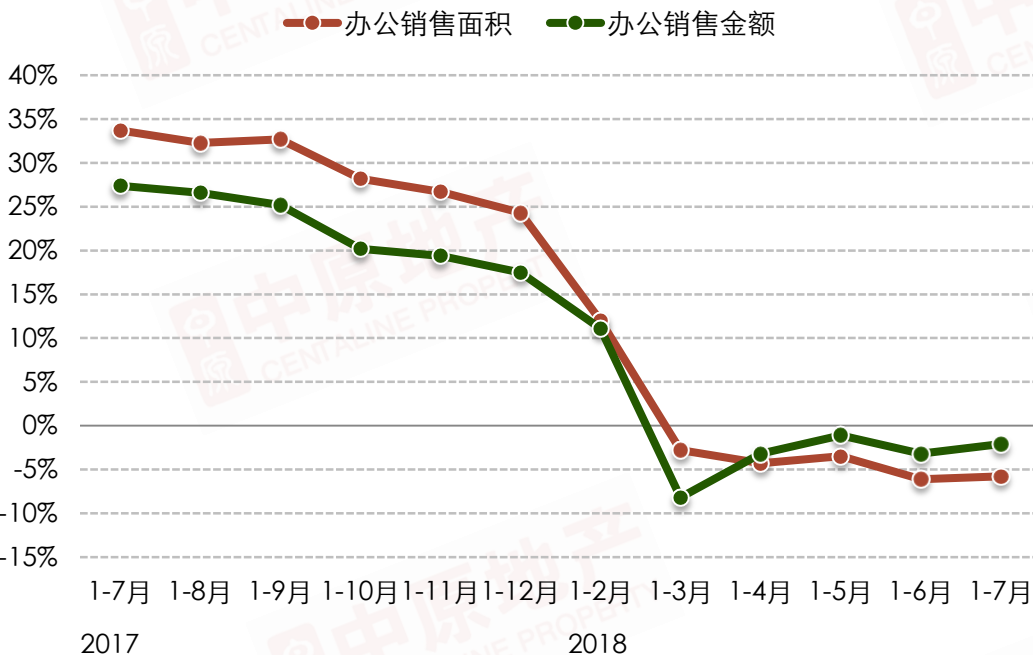
备注：来源国家统计局

**社会消费零售总额：**2018年1-7月，全国社会消费品零售总额为210752亿，同比  $\uparrow$  9.3%。

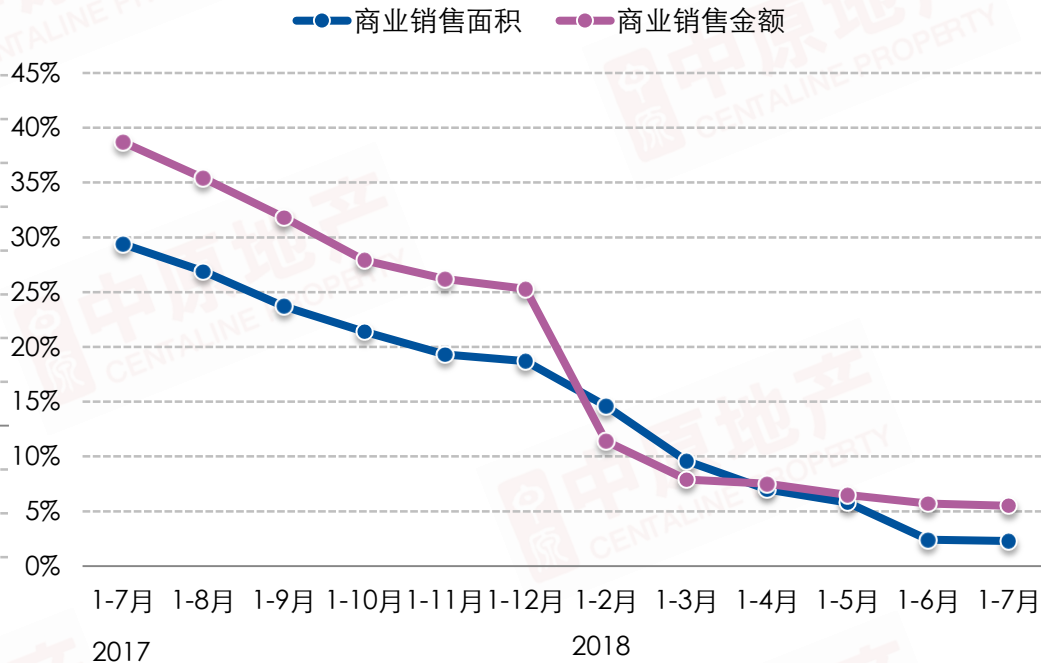
**网上零售额：**2018年1-7月，全国网上零售总额为47863亿，同比  $\uparrow$  29.3%。

## 1-7月全国办公物业及商业经营用房同比销售增速现放缓迹象

### 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1-7月，全国办公楼销售面积同比↓5.8%，销售金额同比↓2.1%。

2018年1-7月，全国商业用房销售面积同比↑2.3%，销售金额同比↑5.5%。

国瑞升平推迟至12月见客，商铺高达9万/㎡

规划图



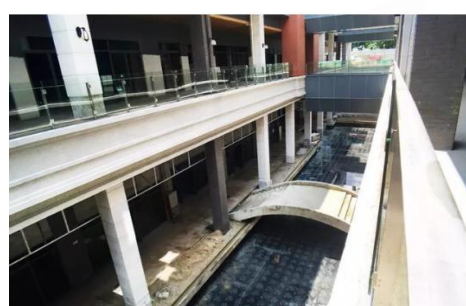
营销中心



汾宁古道



岭南水岸商业街



据了解，受施工进度影响，项目开放时间将推迟，初步预计9月商家进场装修，**最快12月正式开门迎客。**

商铺面积段丰富，从30㎡到300㎡以上均有，部分层高超6米，可用作复式。

铺位销售方面，项目带返租，**返租期为5年，每年返总价的6%，一次性返还30%。**若算上返租，首层铺位的价格实际约6万/㎡。项目去年底发布的资料显示，首批进驻的品牌有25个。

| 类别   | 品牌                              |
|------|---------------------------------|
| 餐饮美食 | 比利时可乐园、海底捞、肯德基、甘思咪咪、小辉哥、李苏记、得心斋 |
| 服装零售 | H&M, 拉夏贝尔、美特斯邦威、时间廊、卜蜂莲花        |
| 生活配套 | 雅诗阁、星汇力健身会、4FUN livehouse       |
| 休闲体验 | 国瑞影城                            |
| 儿童娱乐 | 爱乐宝、ROBO星球                      |
| 文创艺术 | 扶光书店、石湾美陶、艺霖坊、石头记、九道茶学社、松鼠窝、雅艺馆 |

| 商铺租金和售价 |            |       |
|---------|------------|-------|
| 楼层      | 租金         | 售价    |
| 首层      | 250-300元/㎡ | 约9万/㎡ |
| 二层      | 150-200元/㎡ | 约5万/㎡ |
| 负一层     | 100元/㎡以上   | 不出售   |

## 龙光佛山新城项目规划出炉，229米商住综合体

顺德政府网公布了龙光佛山新城项目的建设规划批前公示，项目为**天谨广场**，拟规划3栋楼宇，涵盖**住宅、服务型公寓、办公、商业**等形态。

该项目总占地面积为**2万㎡**，总建筑面积达**21万㎡**，分为ABC三区。

其中

**住宅**面积约为**5.9万㎡**，仅占四成；

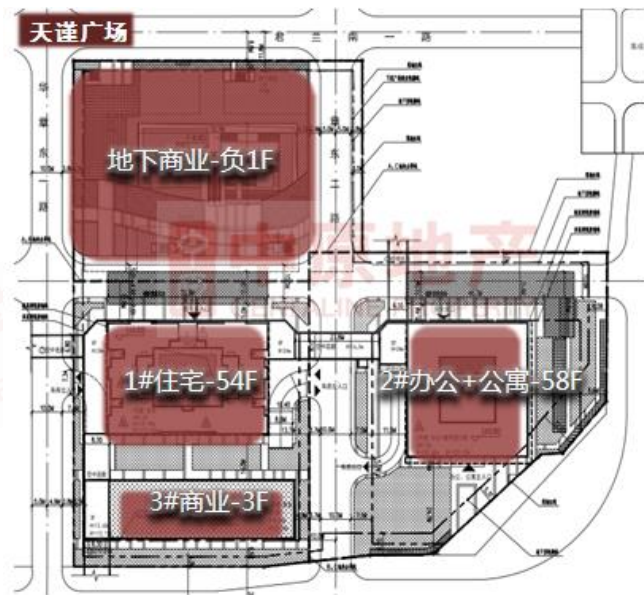
**服务型公寓**面积**6万㎡**，

**办公**面积**2.7万㎡**，

**商业**面积**3026㎡**，

公共配套面积2242㎡。

### 规划图



### 区位图



制图：佛山中原地产代理有限公司策略研究中心



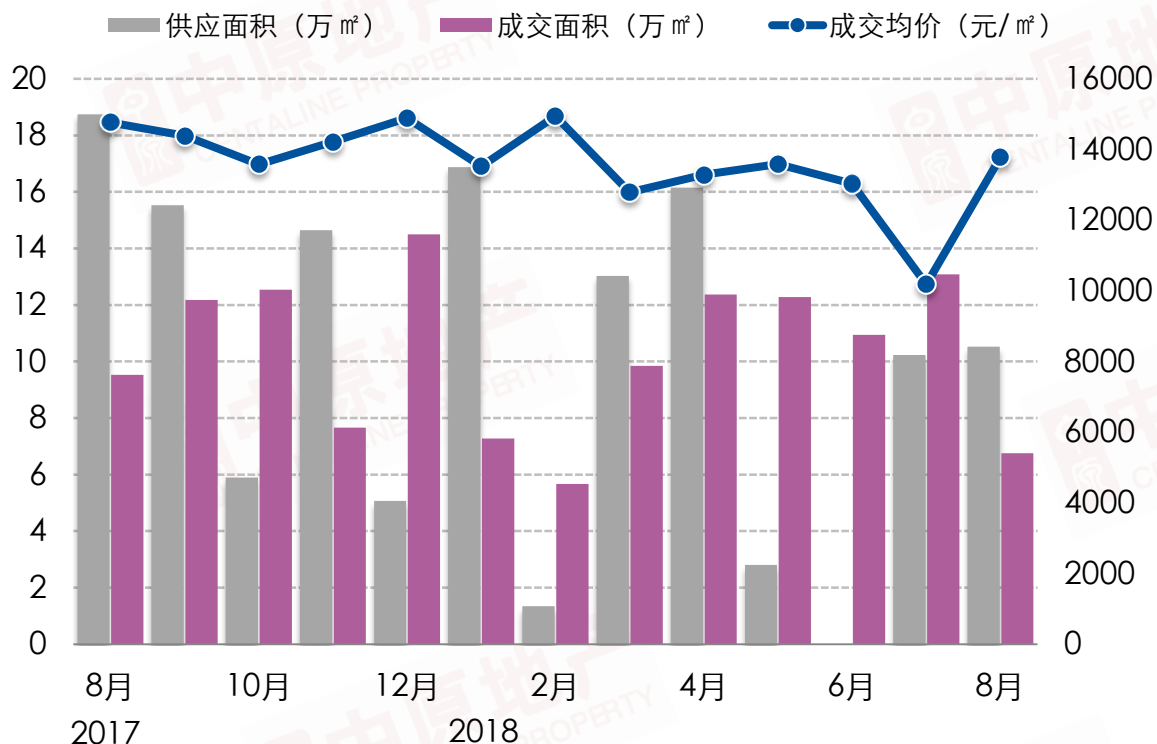
# 公寓市场

Apartment market



## 公寓供应相对平稳，成交量有所调整，价格触底回升

近一年全市商业公寓供求走势



2018年8月全市商业公寓供求情况

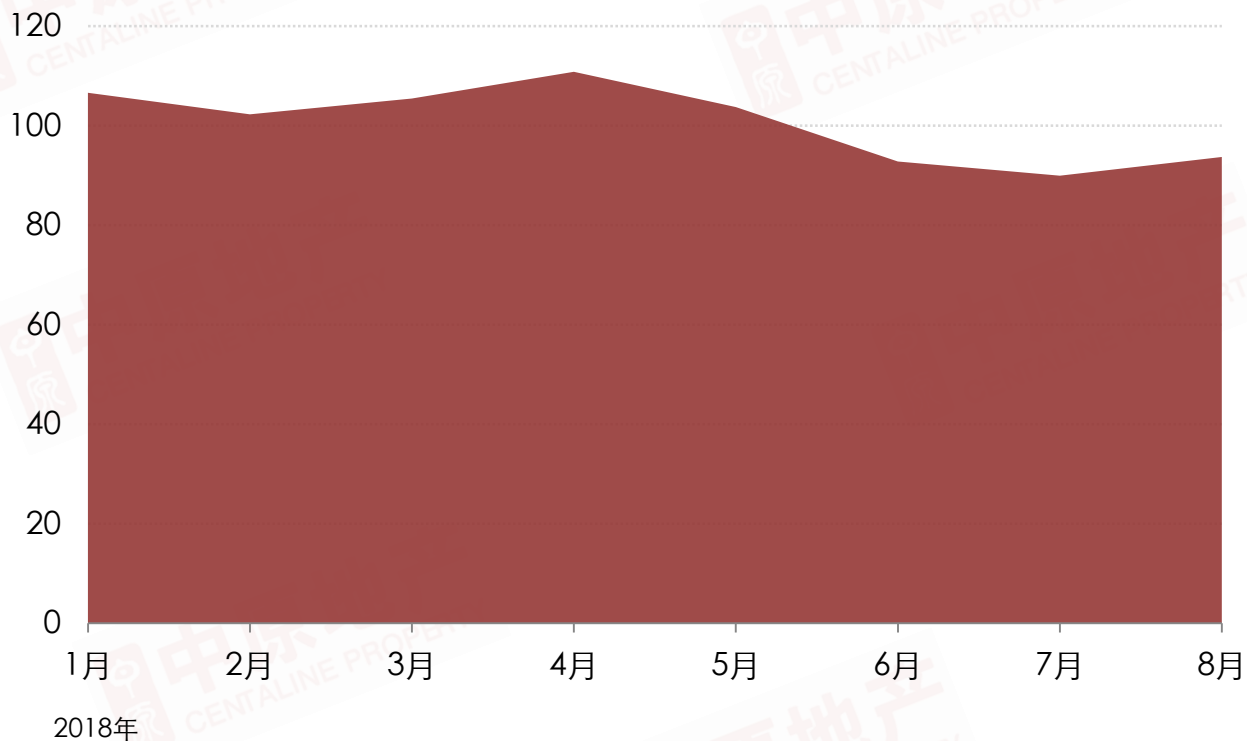
| 分项   | 指标       | 同比   | 环比   |
|------|----------|------|------|
| 供应面积 | 10.52万㎡  | ↓44% | ↑3%  |
| 成交面积 | 6.76万㎡   | ↓29% | ↓48% |
| 成交金额 | 9.31亿元   | ↓34% | ↓30% |
| 成交均价 | 13783元/㎡ | ↓7%  | ↑35% |

8月佛山公寓市场供应虽不及去年同期，但环比仍算平稳，力合阳光城云谷等项目批量预售上市。成交量价方面，8月公寓成交量明显下滑，仅6.76万㎡，环比下降近五成。成交均价则触底回升，环比上升35%，主要是朝安碧桂园等高价项目集中签约拉升整体价格。

## 全市商业公寓库存情况

2018年8月，佛山商业公寓库存稍有增加，去库存周期约为8.6个月

2018年佛山商业公寓库存走势（单位：万 $m^2$ ）



截止2018年8月末  
佛山全市商业公寓  
库存94万 $m^2$   
接近半年的销售速度  
需要消化约8.6个月



市场研究

Market Research

## 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  | 三水区 | 碧桂园奥斯汀     | 186    | 7614   | 10681    |
| 2  | 禅城区 | 绿地未来城      | 86     | 6347   | 9194     |
| 3  | 禅城区 | 朝安碧桂园      | 84     | 3510   | 18050    |
| 4  | 顺德区 | 怡翠晋盛       | 57     | 2815   | 19696    |
| 5  | 禅城区 | 敏捷金谷国际     | 53     | 2343   | 11013    |
| 6  | 禅城区 | 信业阳光城绿岛湖壹号 | 46     | 2306   | 15167    |
| 7  | 顺德区 | 力合阳光城云谷    | 37     | 1784   | 12412    |
| 8  | 三水区 | 澳盈商务中心     | 36     | 1597   | 7910     |
| 9  | 顺德区 | 利保米兰公馆     | 35     | 1648   | 8592     |
| 10 | 禅城区 | 旭辉公元       | 33     | 1679   | 13315    |

备注：榜单不含万科项目

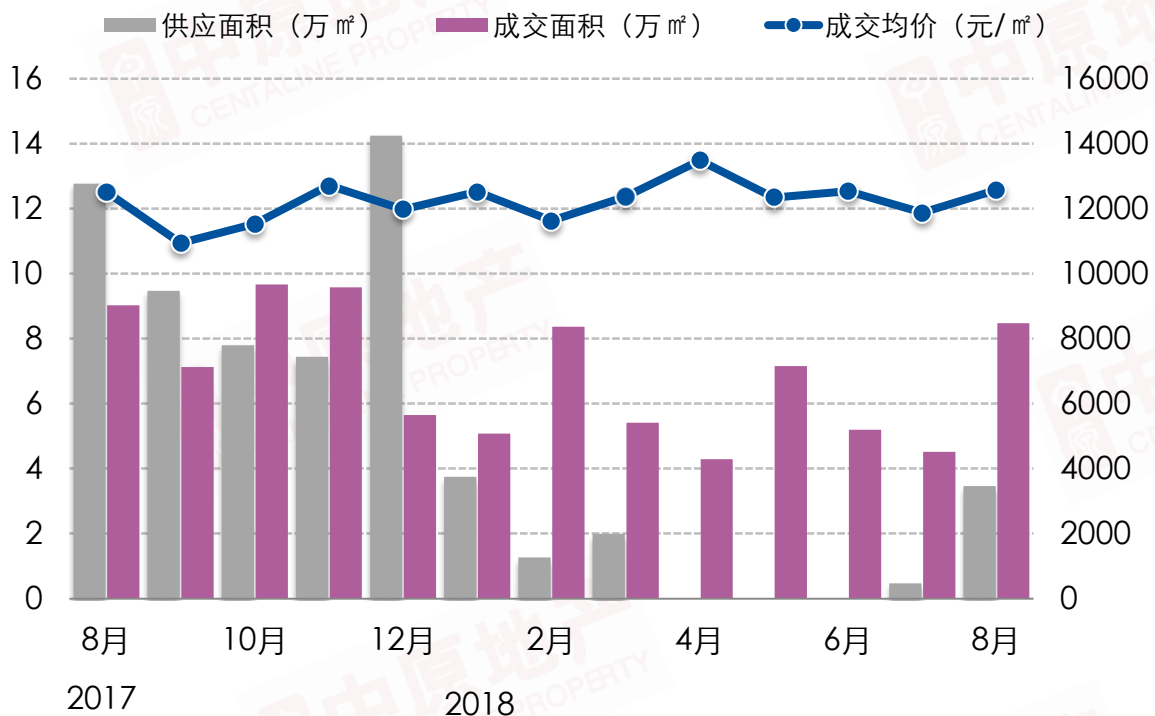


# 写字楼市场

Office market

## 写字楼市场呈现供求两旺、量价齐升的良好态势

近一年全市写字楼供求走势



2018年8月全市写字楼供求情况

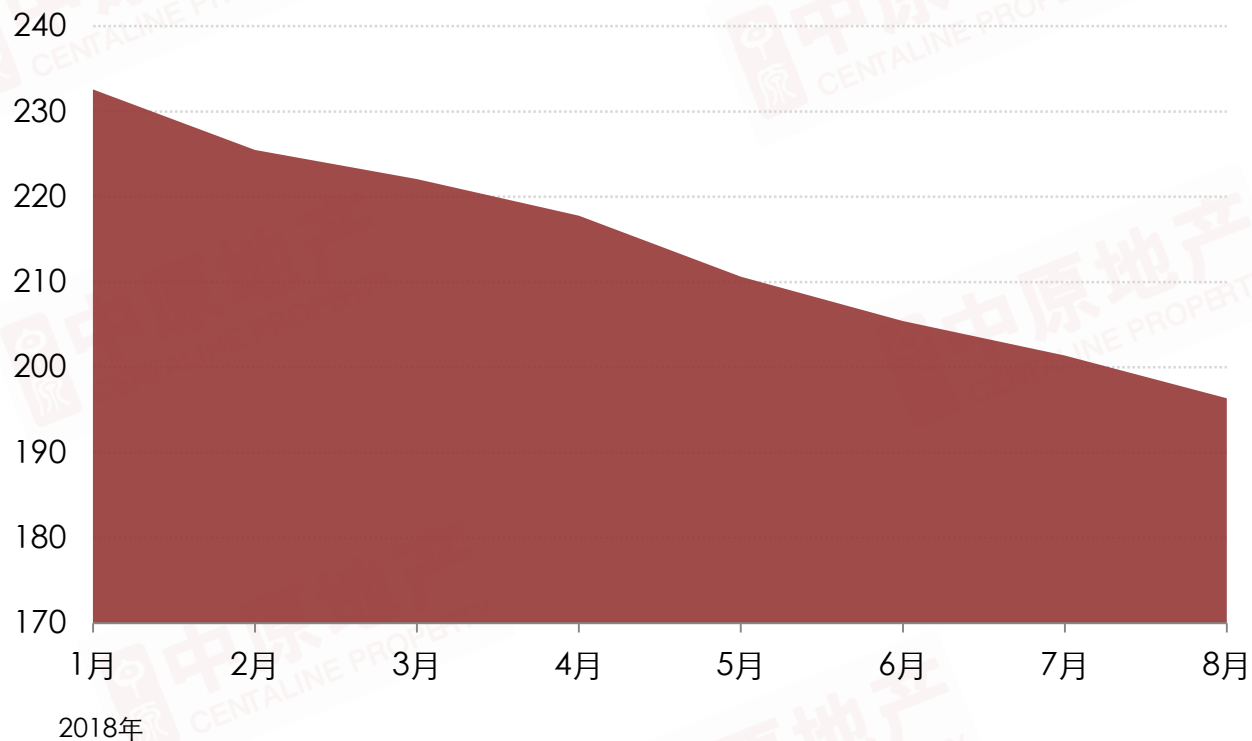
| 分项   | 指标       | 同比   | 环比    |
|------|----------|------|-------|
| 供应面积 | 3.46万㎡   | ↓73% | ↑643% |
| 成交面积 | 8.47万㎡   | ↓6%  | ↑88%  |
| 成交金额 | 10.65亿元  | ↓6%  | ↑99%  |
| 成交均价 | 12571元/㎡ | 持平   | ↑6%   |

8月佛山写字楼市场明显回暖，金铝国际金属交易广场批量预售上市导致供应环比大幅增加。成交量价方面，8月写字楼成交创年内新高，达8.47万㎡，环比上升近九成。量升带动价涨，成交均价达12571元/㎡，环比小幅上升6%。

## 全市写字楼库存情况

2018年8月，佛山写字楼库存持续下降，去库存周期约为33.6个月

2018年佛山写字楼库存走势（单位：万㎡）



截止2018年8月末  
佛山全市写字楼  
库存196万㎡  
接近半年的销售速度  
需要消化约33.6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 | 海伦堡爱Park  | 105    | 5427   | 21720    |
| 2  | 顺德区 | 保利中环广场    | 99     | 28640  | 11009    |
| 3  | 南海区 | 联达大厦      | 58     | 15684  | 11208    |
| 4  | 南海区 | 碧桂园金沙国际广场 | 50     | 3343   | 13281    |
| 5  | 顺德区 | 宏汇广场      | 46     | 2156   | 10379    |
| 6  | 南海区 | 富力国际金融中心  | 29     | 4456   | 18183    |
| 7  | 南海区 | 嘉邦国金中心    | 27     | 3447   | 13170    |
| 8  | 南海区 | 新凯广场      | 24     | 2050   | 14500    |
| 9  | 南海区 | 广佛智城      | 17     | 822    | 16169    |
| 10 | 南海区 | 星港国际广场    | 17     | 1099   | 6082     |

04  
PART FOUR

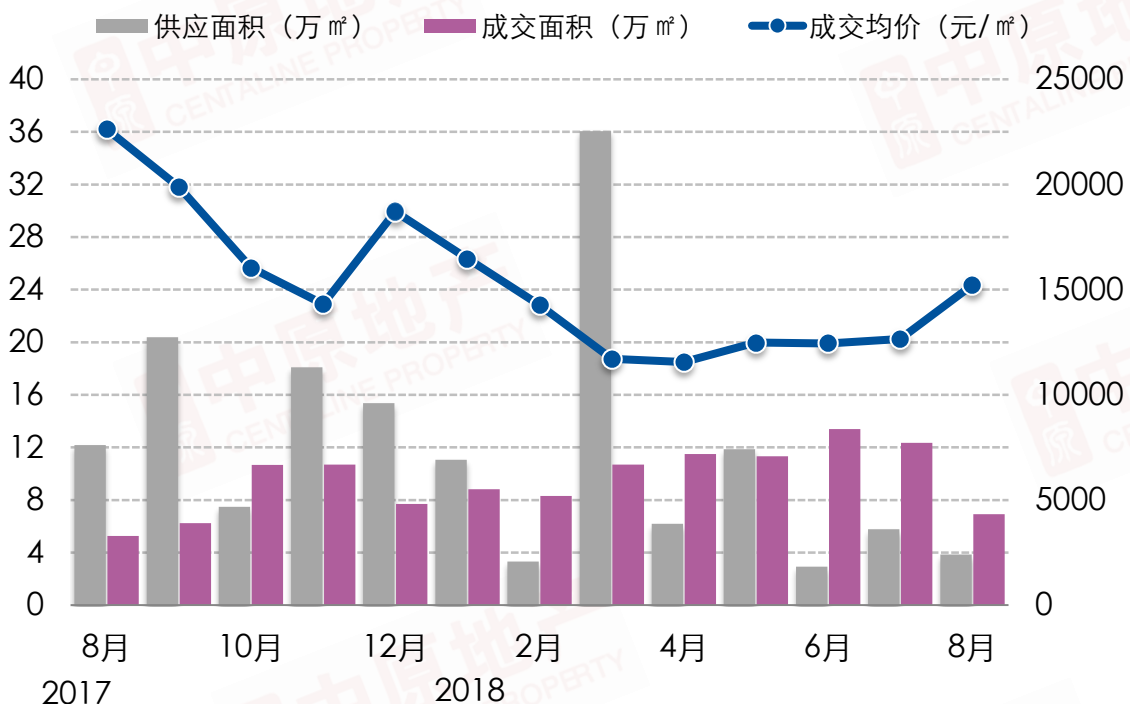
商铺市场

Shops market



## 商铺市场供应量低位徘徊，成交量明显萎缩，成交价逐步走高

近一年全市商铺供求走势



2018年8月全市商铺供求情况

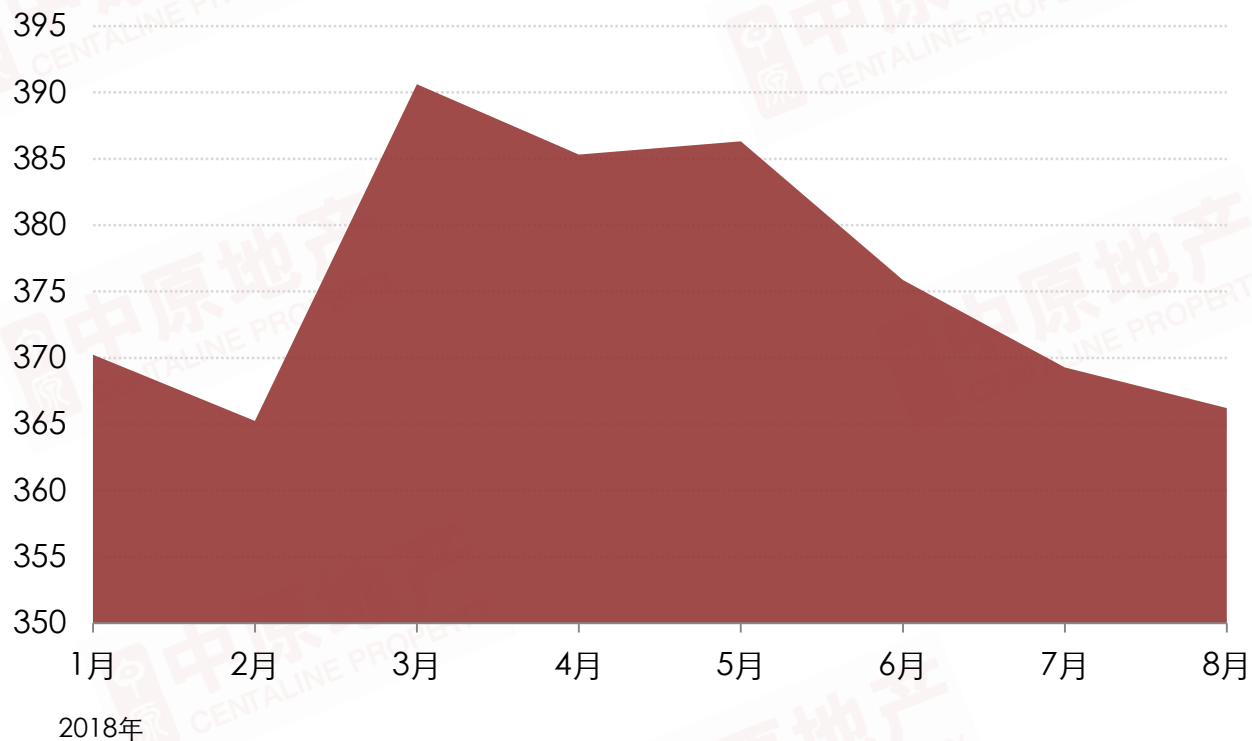
| 分项   | 指标       | 同比    | 环比    |
|------|----------|-------|-------|
| 供应面积 | 3.85万㎡   | ↓ 68% | ↓ 33% |
| 成交面积 | 6.92万㎡   | ↑ 31% | ↓ 44% |
| 成交金额 | 10.53亿元  | ↓ 12% | ↓ 33% |
| 成交均价 | 15227元/㎡ | ↓ 33% | ↑ 20% |

8月佛山商铺新增供应不及去年同期，环比也有三成的降幅，金铝国际金属交易广场成市场供应主力。成交量价方面，8月佛山商铺成交量创年内新低，仅为6.92万㎡，环比下降四成，成交量集中在保利中环广场等项目；成交均价受银钻广场等高价项目支撑而逐步走高，达15227元/㎡，环比上升两成。

## 全市商铺库存情况

2018年8月，佛山商铺库存有所减少，去库存周期约为33.2个月

2018年佛山商铺库存走势（单位：万㎡）



截止2018年8月末  
佛山全市商铺  
库存366万㎡  
接近半年的销售速度  
需要消化约33.2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  | 顺德区 | 保利中环广场 | 485    | 5752   | 11037    |
| 2  | 顺德区 | 银钻广场   | 64     | 2178   | 28552    |
| 3  | 禅城区 | 世博嘉园   | 59     | 930    | 28700    |
| 4  | 南海区 | 依云曦城   | 54     | 3001   | 26999    |
| 5  | 顺德区 | 高德商业中心 | 45     | 1838   | 14636    |
| 6  | 顺德区 | 容桂碧桂园  | 25     | 1831   | 21786    |
| 7  | 南海区 | 美的翰湖苑  | 22     | 1195   | 21773    |
| 8  | 南海区 | 时代家    | 19     | 1687   | 18319    |
| 9  | 三水区 | 时代南湾   | 18     | 1071   | 14665    |
| 10 | 南海区 | 时代水岸   | 17     | 956    | 30795    |

备注：榜单不含万科项目



**佛山中原地产代理有限公司策略研究中心**

地址Add: 佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1605室

邮编P.C.: 528000

电话Tel: 0757-82625583

传真Fax: 0757-82625586

中原(中国)网址Web: [www.centaline.com.cn](http://www.centaline.com.cn)

