



第32周佛山市商业周报



—公寓写字楼集中推新 商业成交持续下滑



一、整体市场



◆佳兆业放弃与新昌优先合作权 三水奥特莱斯后续开发或再生波澜

8月6日晚间，佳兆业集团发布公告，就有关与新昌集团控股有限公司的合作框架协议，截至该公告日期，该协议各订约方尚未订立正式协议。于2018年8月3日，公司同意放弃有关在中华人民共和国与新昌的项目公司合作的优先权。

此前5月，新昌集团控股有限公司曾发布公告称，该公司已与佳兆业集团控股有限公司就中国的房地产项目进行战略业务合作签署框架协议，并将广东佛山项目（即三水新昌奥特莱斯）作为合作的首个项目。新昌之前公告指出，战略业务合作可能包括新昌集团中国房地产项目的开发、建设和销售管理，以及相关的商业物业运营管理。这意味着，佳兆业很可能加入到三水新昌奥特莱斯项目的开发、建设、销售和商业运营环节。

目前新昌奥莱项建成的10万平方米项目只是首期项目，接下来新昌奥莱项目将结合广东旅游文化产业发展和芦苞镇特色文旅小镇建设，瞄准休闲旅游市场进一步完善项目开发，不过由于佳兆业集团的退出，项目的后续开发或再生波澜。



KAISA GROUP HOLDINGS LTD.
佳兆業集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1638)

自願公告
與新昌集團控股有限公司
訂立的框架合作的最新情況

本公告乃佳兆業集團控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）自願作出。

茲提述本公司日期為二零一八年五月三日的公告，內容有關新昌集團控股有限公司與本公司訂立日期為二零一八年四月三十日的框架合作協議（「該協議」）。

截至本公告日期，該協議各訂約方尚未訂立正式協議。於二零一八年八月三日，本公司同意放棄有關在中華人民共和國與新昌的項目公司合作的優先權。

有關放棄權利事宜對本集團業務及營運不會有任何影響。作為持續發展一環，本公司今後將繼續物色其他合作及/或投資契機。倘本公司訂立正式協議，本公司將遵守上市規則的披露規定。

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成

香港，二零一八年八月六日

商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆碧桂园金沙国际广场开业 热风、百武西、爱婴岛等品牌进驻

8月5日，位于广佛交界线上，由碧桂园打造的社区商业项目——金沙国际广场购物中心正式开业。7万m²的商业空间，规划了地下3层及地上5层，是一座集美食、休闲、娱乐、教育与零售于一体的社区商业MALL。

金沙国际广场购物中心的业态布局，基本是围绕周边社区居民的需求展开，商场每一楼层都设定对应的业态主题。例如：L1：都会风摩，代表品牌包括热风、百武西、奉茶、眼镜88、时间廊等；L2：活现潮流，代表品牌包括199进口商品直供、九龙冰室、RLTFINE ISM等；L3：童趣丽人，代表品牌包括爱婴岛、米娜凯威、奈瑞儿、FG美发沙龙等；L4：环球食汇，代表品牌包括初代北川抹茶、豪亨世家、和福顺等；L5：味力达人，代表品牌包括越名苑、非凡虔诚铁板烧、五谷渔粉等。

针对商场的业态布局，碧桂园佛肇区域商管公司方面介绍，近年来，金沙洲入住大量新婚家庭，家庭消费与儿童消费需求巨大，而该片区商业市场还有很大的发展空间，“碧桂园金沙国际广场开业，将为金沙洲的商业发展格局带来一个全新局面。”



商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆广州又一家MALL明年开业 原外商大酒店改造商业综合体

今年3月29日，位于广州289艺术创意园旁，经营长达25年的外商大酒店临时宣布暂停营业，随后这座广州核心地段老牌酒店竟披起了“绿色外衣”，引起不少市民关注。该地块目前已重新招标出租，未来规划打造成为融合创意酒店、新商业与共享办公等多元业态组合的商业综合体，计划2019年下半年开业。

据悉，原外商大酒店物业产权属于杨箕股份合作经济联社，重新招标出租的承租方为广东一家创新文化股份有限公司，此次取得原外商大酒店地块经营权，规划打造的全新商业综合体，将成为该企业操盘的首个商业项目。

该项目规划目前已经出炉：总建筑面积逾4万m²，包括一栋主楼、一栋副楼和一层单体楼。其中，主楼的主力业态规划了创意酒店、新商业和共享办公，副楼及单体楼则均为新商业。从业态配置上看，创意酒店位于主楼4-15层，目前已明确交由喜达屋团队运营；此外，尽管共享办公的空间不大，但也迎合年轻化趋势，未来计划由当下主流的新媒体机构整体运营，规划打造成为中国首家内容创业孵化器。



土地供应市场：南海平洲挂牌逾5万m²商住地，地块临近万科全自持项目万科逸家苑和保利万事达广场

SUCCESSFUL POWER

2018年第32周佛山房地产土地出让一览表

区域	街镇	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积 (万m ²)	可建面积 (万m ²)	起始价 (万元)	成交日期
南海	桂城	2018/8/10	TD2018(NH)WG0024	南海区桂城南港路北侧C22街区	商住	5.27	15.80	200379	2018/9/10
三水	南山	2018/8/10	TD2018(SS)WG0018	三水区南山镇知青路(地块二)	商住	3.00	5.39	6750	2018/9/12

土地成交市场：上海复星集团底价夺走石湾地块，将建设医疗兼容商住综合体

SUCCESSFUL POWER

2018年第32周佛山房地产土地成交一览表

区域	街镇	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积 (万m ²)	可建面积 (万m ²)	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地价 (元/m ²)	交易日期
禅城	石湾	TD2018(CC)XG007	禅城区绿景路北侧、三友南路南侧	商住	3.05	12.21	47814	佛山市禅城区中心医院有限公司(上海复星医院投资有限公司)	3917	2018/8/7

供应市场：本周商业供货集中南海，两盘合计新推687套公寓产品，另外顺德陈村金铝

花园首推1座写字楼

时间	名称	行政区	楼栋	公寓		写字楼		商铺	
				套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
8月9日	岭南天地	禅城	1号一座-五座,天地路5号					25	2575.23
8月7日	盈海公馆	南海	1座	250	9908.06			23	1092.08
8月10日	德高信中央大道	南海	1座	437	33367.96			1	695.63
8月10日	江山一品	南海	3栋					8	466.51
8月10日	江山一品	南海	4栋					9	452.07
8月10日	金铝花园·玫瑰公馆	顺德	1座			209	45344.28		

备注：万科项目预售数据将不做公示

成交市场：商业市场成交量持续三周下滑；其中公寓成交小幅减少，写字楼和商铺

成交虽稍有增加却难挡全市成交下滑

2018年第32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)	占比	签约套数环 比
公寓	413	2.04	28961.05	14177	70%	-8.2%
写字楼	44	0.68	9399.22	13907	7%	15.8%
商铺	132	0.92	27263.19	29742	23%	7.3%
合计	589	3.64	65623.46	18052	100%	-3.6%
环比	-3.6%	-15.7%	-8.5%	8.8%		

成交排行榜：公寓包揽榜单八席，商铺和写字楼各一盘入榜

SUCCESSFUL POWER



第32周佛山市商业成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	类型	项目	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	公寓	海伦堡爱Park	43	2132.35	4432.06	20785
2	公寓	碧桂园奥斯汀	41	1687.57	2063.56	12228
3	公寓	澳盈商务中心	33	1462.78	1075.14	7350
4	公寓	宏汇广场	31	1428.26	1954.99	13688
5	公寓	绿地未来城	26	1841.89	1804.65	9798
6	公寓	碧桂园曼哈顿	23	975.81	1792.52	18370
7	商铺	依云曦城花苑	19	1132.22	3963.93	35010
8	公寓	敏捷金谷国际	16	707.39	941.08	13304
9	写字楼	嘉邦国金中心	14	1886.51	2449.32	12983
10	公寓	绿岛湖壹号	12	596.27	915.87	15360

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

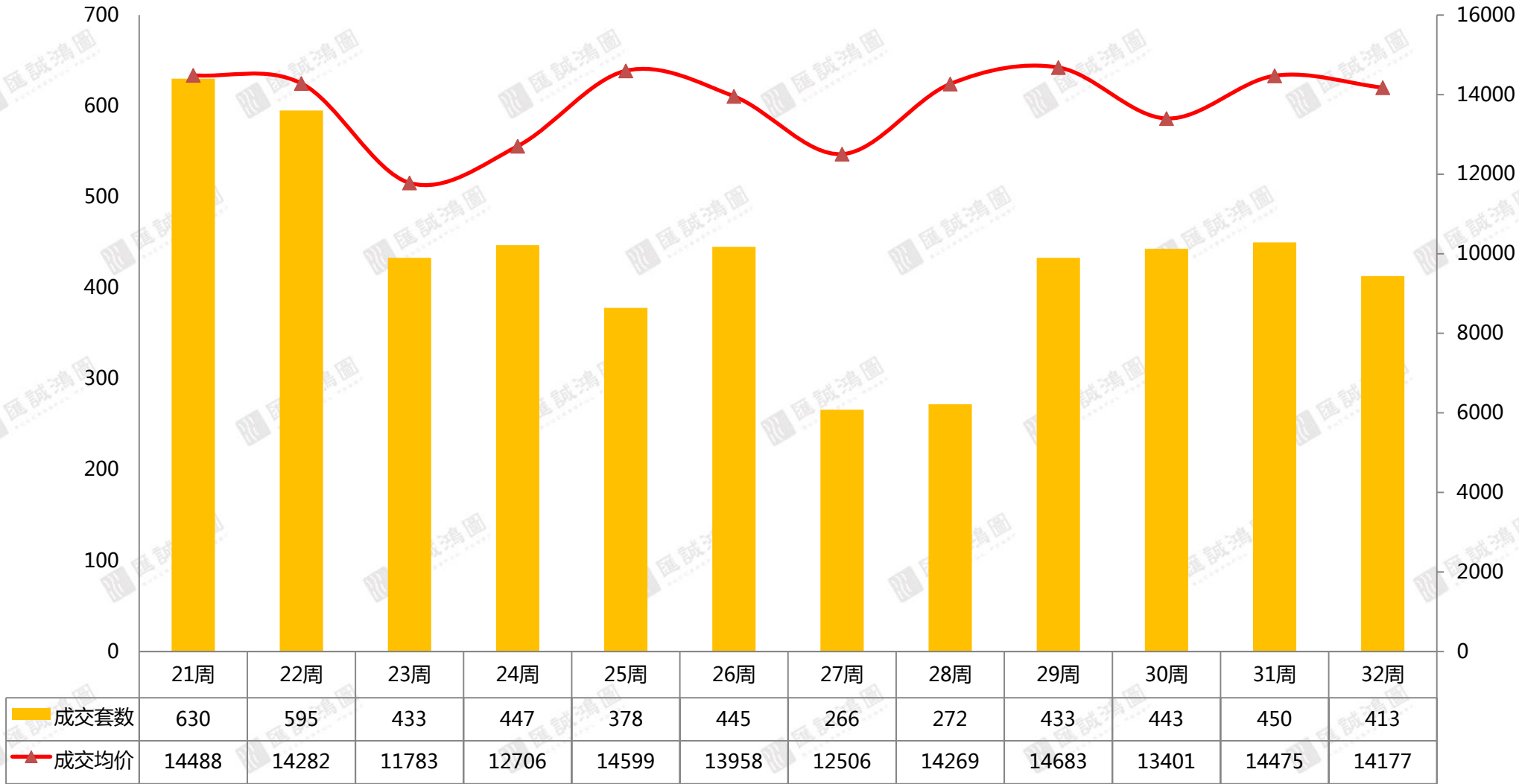


二、公寓市场



公寓区域市场：公寓市场总成交413套，环比小滑8.2%；全市成交均价维稳

近期佛山公寓成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

公寓区域市场：禅城为五区网签量之首，南海成交上涨受益于海伦堡爱Park网签活跃

SUCCESSFUL POWER



2018年第32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)	占比	签约套数环比
禅城	134	0.63	8533.90	13501	32.4%	-12.4%
南海	109	0.58	9019.49	15678	26.4%	22.5%
顺德	91	0.50	8093.80	16146	22.0%	-11.7%
三水	75	0.32	3164.83	9943	18.2%	-27.2%
高明	4	0.02	149.03	9415	1.0%	1
合计	413	2.04	28961.05	14177	100%	-8.2%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



SUCCESSFUL POWER

成交排行榜：海伦堡爱Park网签活跃居首，签约均价领衔榜单

第32周佛山市公寓成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	区域	项目	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	南海	海伦堡爱Park	43	2132.35	4432.06	20785
2	三水	碧桂园奥斯汀	41	1687.57	2063.56	12228
3	三水	澳盈商务中心	33	1462.78	1075.14	7350
4	顺德	宏汇广场	31	1428.26	1954.99	13688
5	禅城	绿地未来城	26	1841.89	1804.65	9798
6	禅城	碧桂园曼哈顿	23	975.81	1792.52	18370
7	禅城	敏捷金谷国际	16	707.39	941.08	13304
8	禅城	绿岛湖壹号	12	596.27	915.87	15360
9	顺德	怡翠晋盛花园	11	572.94	1078.10	18817
10	禅城	旭辉公元	9	452.76	692.42	15293

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

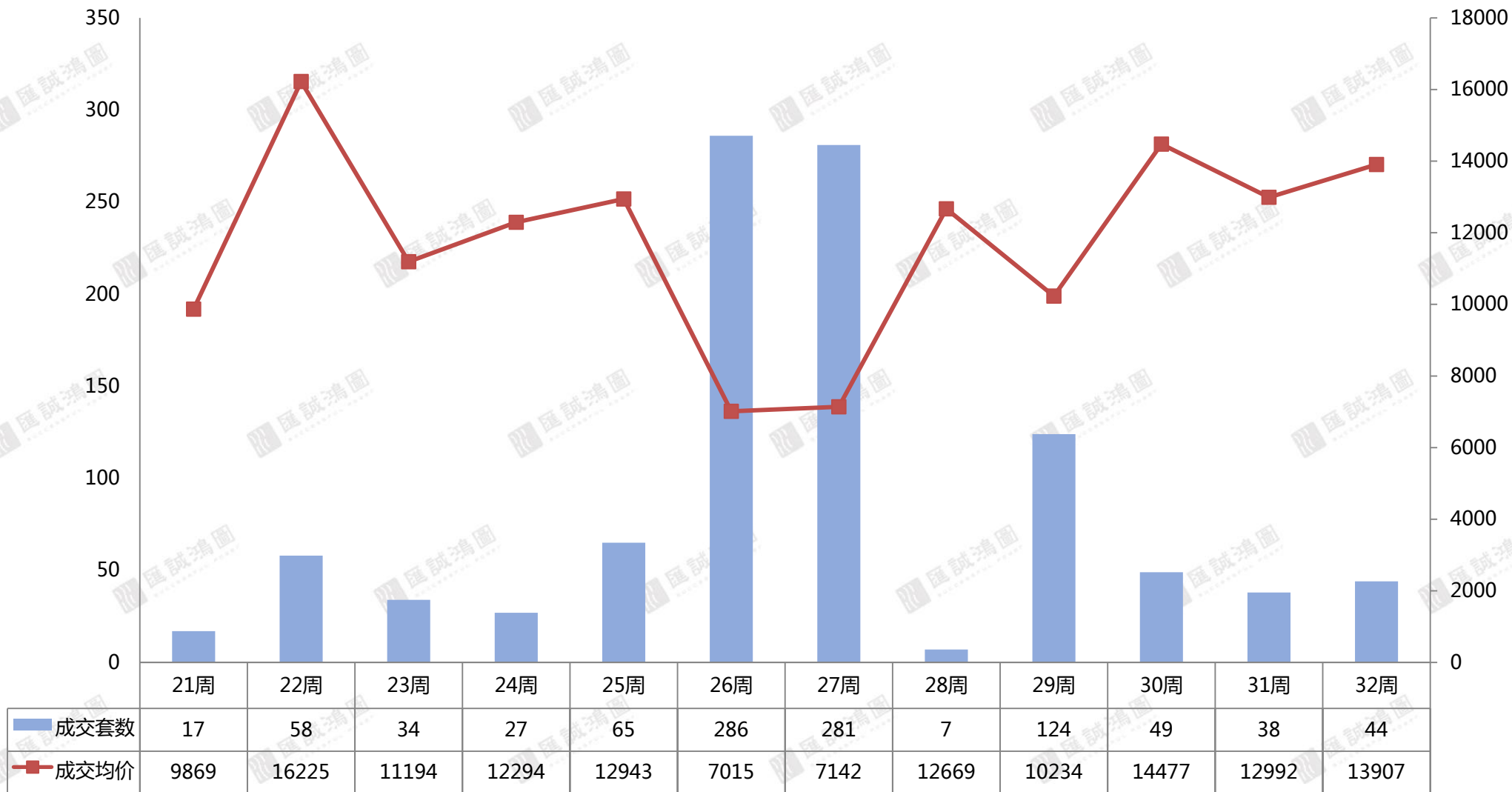


三、写字楼市场



写字楼区域市场：写字楼共成交44套，表现持续低迷；全市均价小幅上扬7%

近期佛山一手写字楼成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

写字楼区域市场：南海禅城为成交主力区，顺德交投遇冷

SUCCESSFUL POWER



2018年第32周各区域一手写字楼成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万 m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	签约套数环比
禅城	12	0.25	3753.90	14765	1100%
南海	31	0.42	5563.95	13382	24%
顺德	1	0.01	—	—	-92%
三水	0	0	0	0	—
高明	0	0	0	0	—
合计	44	0.68	9399.22	13907	15.8%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德网签暂缺失金额，全市均价不包括顺德

成交排行榜：全市两盘网签达两位数，嘉邦国金中心领跑

SUCCESSFUL POWER



第32周佛山市一手写字楼成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	区域	项目名城	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	南海	嘉邦国金中心	14	1886.51	2449.32	12983
2	禅城	禅城绿地金融中心	10	2210.5	3462.19	15662
3	南海	天安中心	6	846.18	1020.57	12061
4	南海	华南国际金融中心	5	796.33	1402.03	17606
5	南海	龙汇大厦	4	340.46	379.24	11139
6	禅城	兴发大厦	2	332	291.71	8786
7	南海	方舟建筑产业中心	1	173.48	137.61	7932
8	南海	御堡国际商务中心	1	114.75	175.18	15266
9	顺德	慧聪家电城	1	58.51	——	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

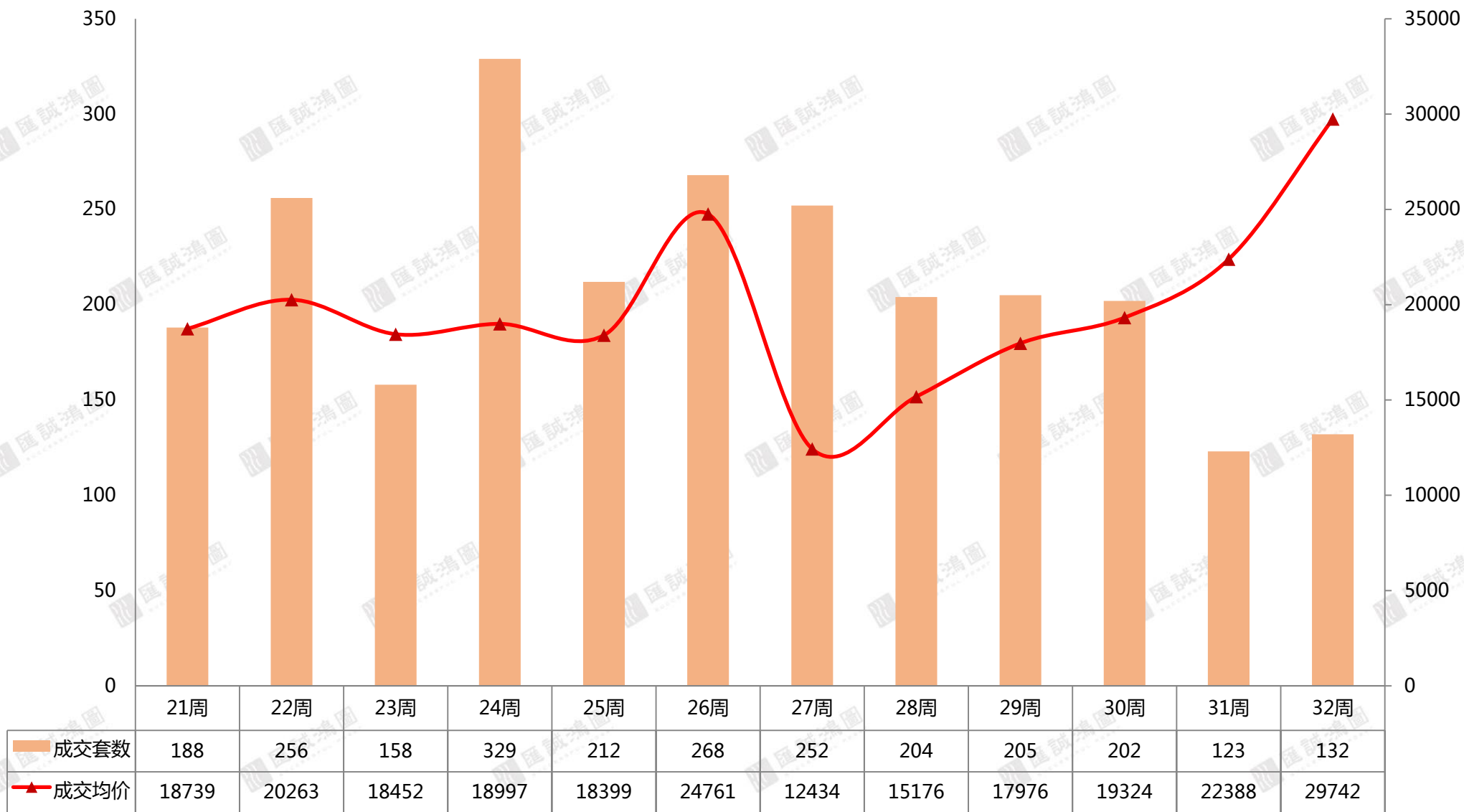
备注：统计不含万科个盘数据



四、商铺市场

商铺区域市场：商铺成交量稳中小增，保持低位运行；受高价商铺网签活跃的影响，全市均价连续五周上涨

近期佛山商铺成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

商铺区域市场：南海成交涨幅超1倍居首，禅城高明交投尚冷

SUCCESSFUL POWER



2018年第32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)	占比	签约套数环比
禅城	3	0.02	670.56	37808	2%	-73%
南海	78	0.55	17207.78	31422	59%	117%
顺德	36	0.17	4457.69	25686	27%	-44%
三水	10	0.13	4072.92	32239	8%	43%
高明	5	0.05	854.24	16616	4%	0%
合计	132	0.92	27263.19	29742	100%	7.3%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：南海多盘上榜，依云曦城花苑集中签约登顶

SUCCESSFUL POWER



第32周佛山市一手商铺成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	区域	项目名城	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	南海	依云曦城花苑	19	1132.22	3963.93	35010
2	顺德	高德商业中心	11	415.79	464.82	11179
3	南海	时代水岸花园	8	495.62	1785.23	36020
4	南海	中海万锦世家	6	672.63	2017.89	30000
5	南海	观心山居	6	356.77	——	——
6	顺德	保利海德公园	6	247.23	——	——
7	三水	恒福新里程花园	5	799.25	2797.38	35000
8	南海	绿地香树花园	4	486.3	1142.38	23491
9	南海	长华国际商业中心	4	349.4	1025.36	29346
10	南海	时代家	4	258.44	816.66	31599

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

第32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32周，商业总成交**589套**，环比小滑**3.6%**，共成交**3.64万m²**，环比再减**16%**，成交均价则连续两周上涨。

商业市场成交量持续三周下滑；其中公寓成交跌幅较小，禅城为五区网签量之首，海伦堡爱Park网签活跃；商铺成交量稳中略增，均价连续五周上升，禅城高明交投尚冷；写字楼整体量价小涨，南海禅城为成交主力区。

商业土地出让市场，南海平洲和三水南山各挂牌一宗商住地；成交方面，上海复星集团底价夺走石湾地块，将建设医疗兼容商住综合体。

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