

市场

Market Monthly Report

月报

佛山商业市场月报 (2018.7.1-2018.7.31)

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

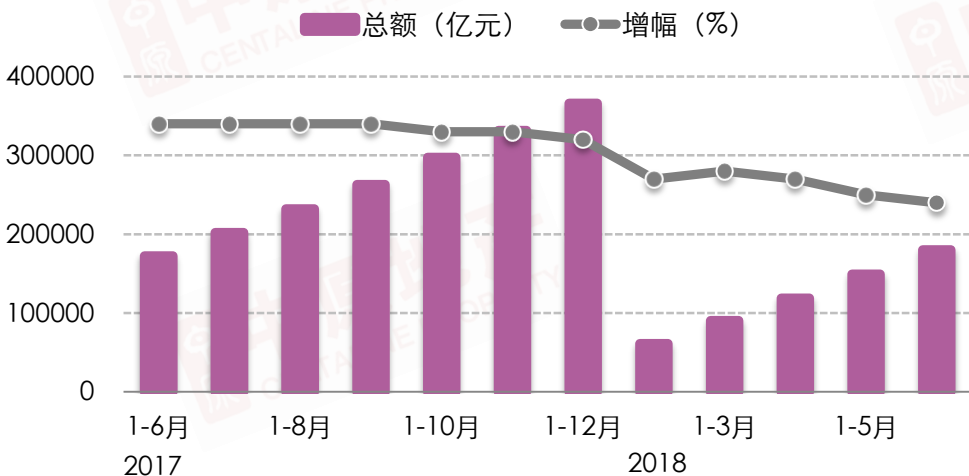


宏观资讯

Macro information

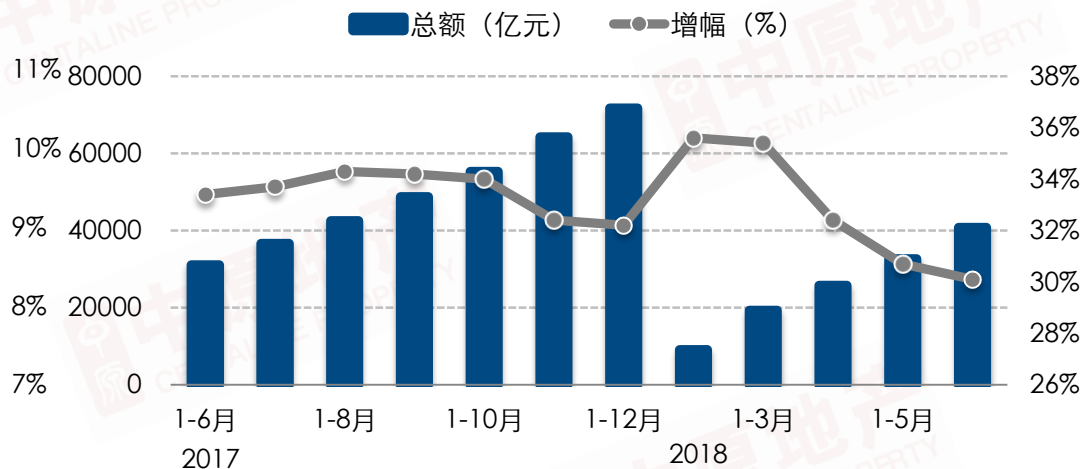
1-6月社会消费品零售总额和网上零售额同比增速呈逐步下降趋势

近1年全国社会消费品零售总额



1-6月全国社会消费零售总额同比 \uparrow 9.4%

近1年全国网上零售额



1-6月全国网上零售额同比 \uparrow 30.1%

备注：来源国家统计局

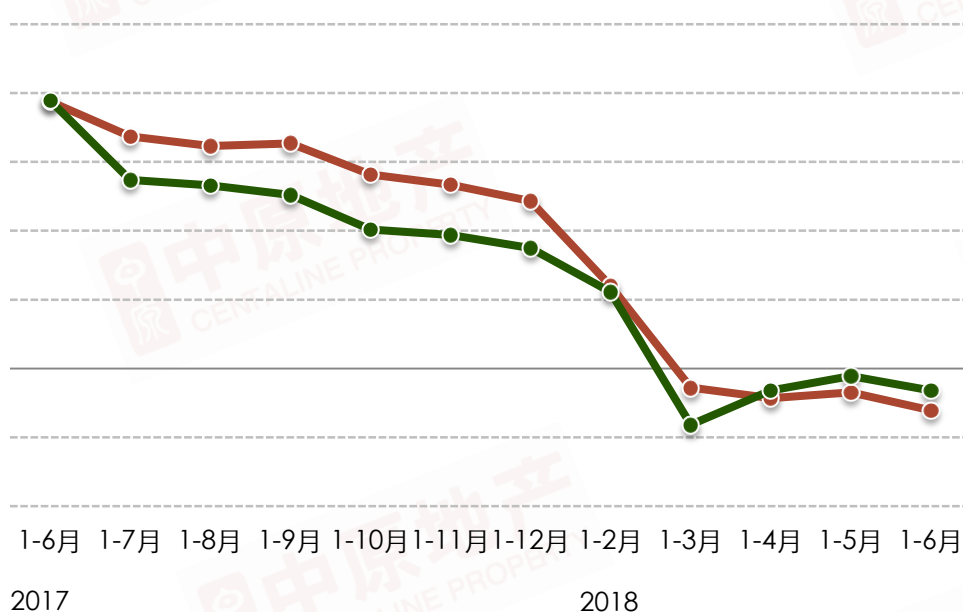
社会消费零售总额：2018年1-6月，全国社会消费品零售总额为180018亿，同比 \uparrow 9.4%。

网上零售额：2018年1-6月，全国网上零售总额为40810亿，同比 \uparrow 30.1%。

1-6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

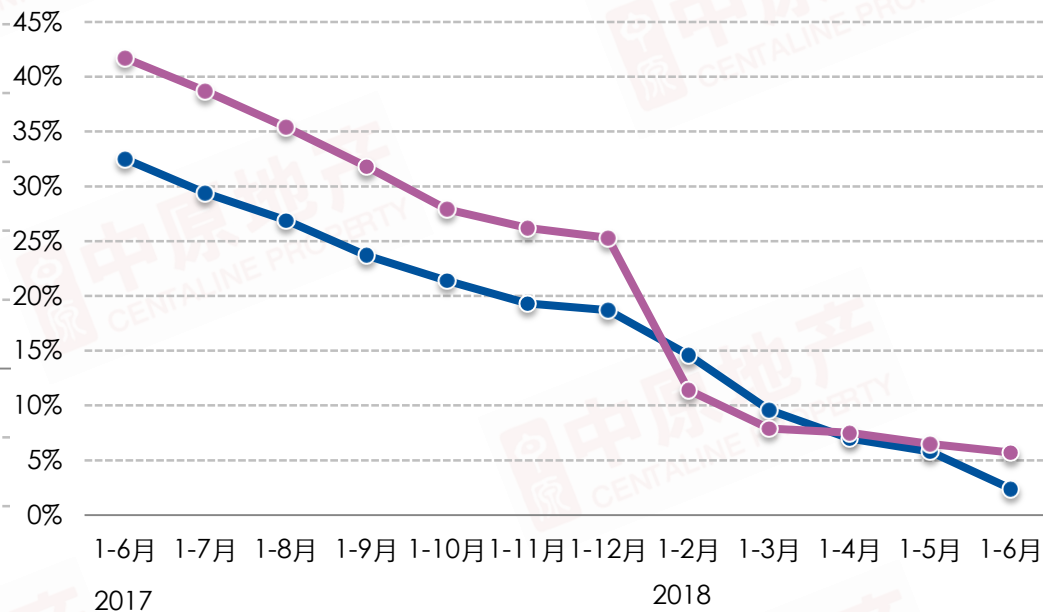
近1年全国办公楼销售数据
同比变化月度走势

—●— 办公销售面积 —●— 办公销售金额



近1年全国商业经营用房销售数据
同比变化月度走势

—●— 商业销售面积 —●— 商业销售金额



备注：来源国家统计局

2018年1-6月，全国办公楼销售面积同比↓6.1%，销售金额同比↓3.2%。

2018年1-6月，全国商业用房销售面积同比↑2.4%，销售金额同比↑5.7%。

2018年上半年开业亮相的重点商业体项目：金沙洲广百广场、新·DNA购物中心

金沙洲广百广场



新·DNA购物中心



项目简介：广百股份于今年推出第2个购物中心品牌“广百广场”的首个落地项目

“王牌”：本土文化元素、本土品牌

定位：主打年轻、时尚、实惠

开业时间：2018年2月3日

商业面积：7万㎡

部分进驻品牌：广百超市、金逸影城、金吉鸟健身、珠江钢琴艺术教室、点都德、陆小凤、九龙茶室、广州地铁博物馆奇妙站、kidsland、欧时力、FILA等

业态组合：以零售占据主导，引入两大自营品牌——广百超市和广百电器。

项目地址：佛山市南海区里广路2号

项目简介：香港开发商新福港地产在内地打造的首座购物中心

“王牌”：体验式海洋历奇

定位：佛山首个体验式历奇购物中心

开业时间：2018年4月28日

商业面积：10万㎡

部分进驻品牌：永旺超市、星美国际影城、宝丽来健身、MELAND儿童成长乐园、点都德、胖哥俩肉蟹煲、探炉、星巴克、热风等

业态组合：零售、餐饮、休闲娱乐业态占比为5：4：1。零售占主导

项目地址：佛山市禅城区汾江路与魁奇路交汇处

万科商业管理面积总规模行业第二，佛山万科商业体相继开业

佛山万科商业体开业时间：

项目名称	开业时间
水晶城万科里	2014年12月
天傲湾万科里	2015年5月
南海万科广场	MALL、独栋2014年10月 写字楼2016年1月 3、4座2016年8月
金色领域万科里	2016年5月
金色城市万科里	2017年9月
金域中央万科里	9#2016年6月 A区2018年年底 B区2018年10月
金域缙香万科里	2018年3月
金域滨江万科里	2019年1月
万科金融中心	2019年5月
魅力之城万科里	2019年6月
壹都荟万科里	2019年10月
A32	2019年10月
天空之城	2020年

目前，**万科**已经形成万科广场、万科红、万科里、万科 2049 四大商业产品线，管理商业项目共计 172 个，总建面超过 1 千万平方米，**管理面积总规模已经达到行业第二。**

万科商业收购步伐：

- 1、2016 年 8 月 21 日，以 128.7 亿元收购印力集团 96.55% 股权以及 MWREF 公司。
- 2、2018 年 1 月 5 日，以 83.65 亿元收购凯德 20 家购物中心项目 100% 股权及相应负债。

万科商业产品线：

产品线	定位	概况	布局	代表项目
万科广场	城市级中高端购物中心	目标消费人群面向全客层，以家庭消费为重点，以快速流行时尚为特点，以餐饮休闲娱乐为亮点	深圳、上海、北京、武汉等	上海七宝万科广场
万科里	领里型社区商业	主推产品为自主生态型社区商业，由万科统一规划管理，部分招商销售，部分自持	广州	广州江燕路万科里
万科红	社区商业	以生活配合和餐饮为主，旗下包括社区集中商业万科红生活中心，社区底商及街铺万科红，新街坊	深圳	深圳万科红生活广场
万科 2049	商业街区	高端社区商业品牌，主要针对高端社区及周边业主提供商业服务	上海	上海万科2049海上传奇

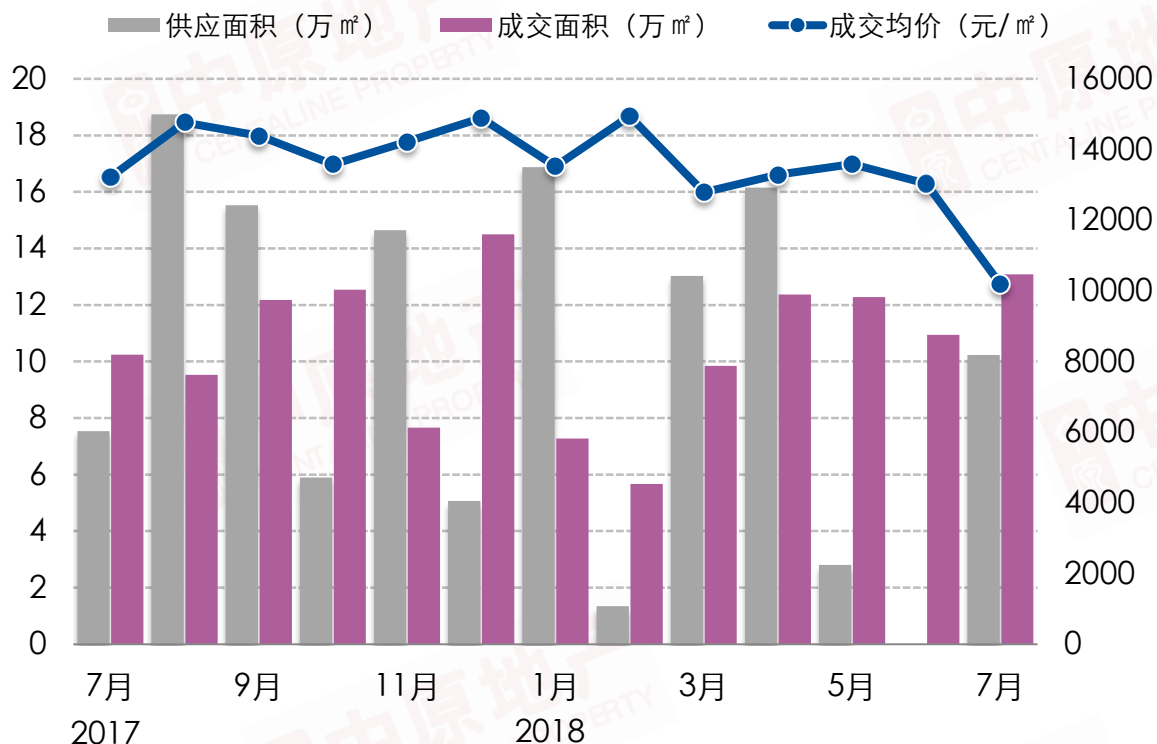


公寓市场

Apartment market

公寓供应明显加大，成交量逐步放大，价格却有所回调

近一年全市商业公寓供求走势



2018年7月全市商业公寓供求情况

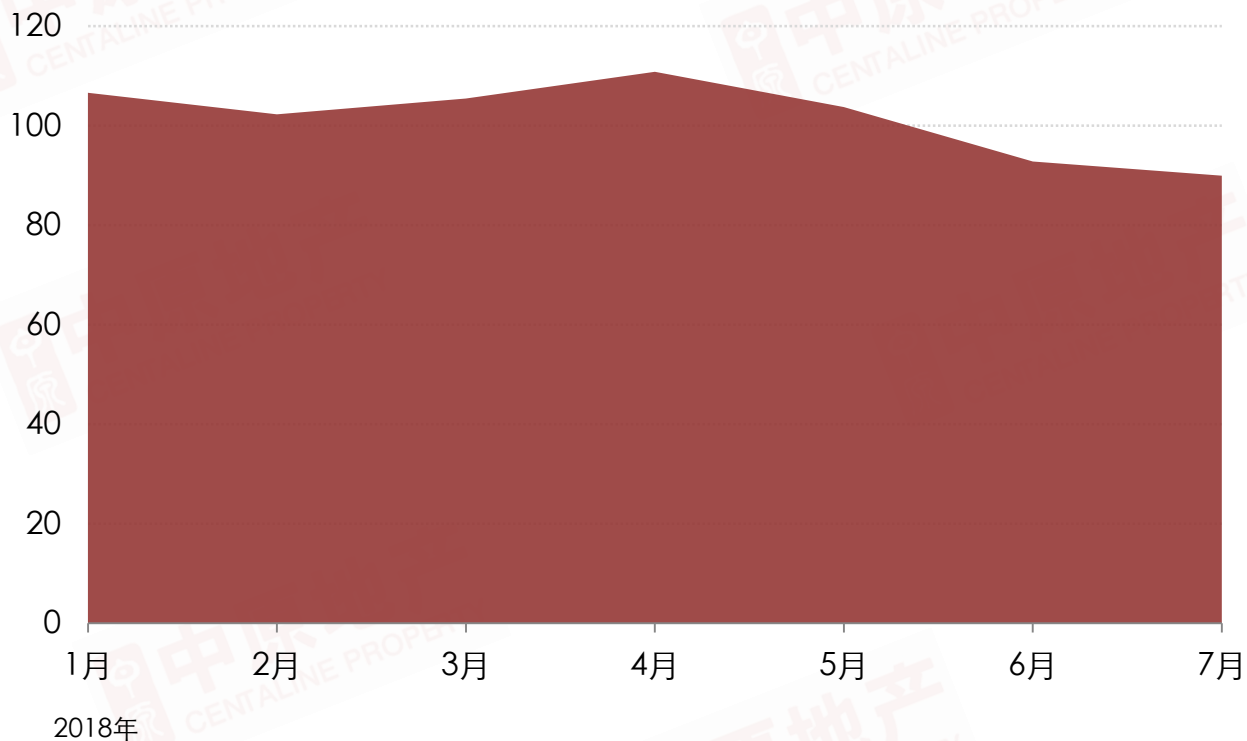
分项	指标	同比	环比
供应面积	10.23万 m²	↑ 36%	—
成交面积	13.08万 m²	↑ 28%	↑ 20%
成交金额	13.32亿元	↓ 2%	↓ 7%
成交均价	10182元/m²	↓ 23%	↓ 22%

7月佛山公寓市场迎来阶段性的供应高峰，新福港鼎峰等纯新项目批量预售上市，导致公寓供应明显加大，对比去年同期有近四成升幅。成交量价方面，7月公寓成交量创年内新高，达13.08万 m²，环比上升两成。成交均价却有所回调，主要是绿地未来城等项目集中签约拉低整体价格。

全市商业公寓库存情况

2018年7月，佛山商业公寓库存略有减少，去库存周期约为8.4个月

2018年佛山商业公寓库存走势（单位：万 m^2 ）



截止2018年7月末
佛山全市商业公寓
库存90万 m^2
接近半年的销售速度
需要消化约8.4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	禅城区	绿地未来城	682	71049	6821
2	禅城区	朝安碧桂园	82	3586	18662
3	三水区	碧桂园奥斯汀	73	2975	8977
4	南海区	海伦堡爱Park	67	3267	17072
5	禅城区	敏捷金谷	58	2575	11241
6	顺德区	怡翠晋盛	58	3098	18898
7	禅城区	旭辉公元	56	2676	13382
8	顺德区	保利东湾	52	3205	9891
9	顺德区	涛汇广场	50	1624	17000
10	顺德区	绿地国际花都	46	2134	13259

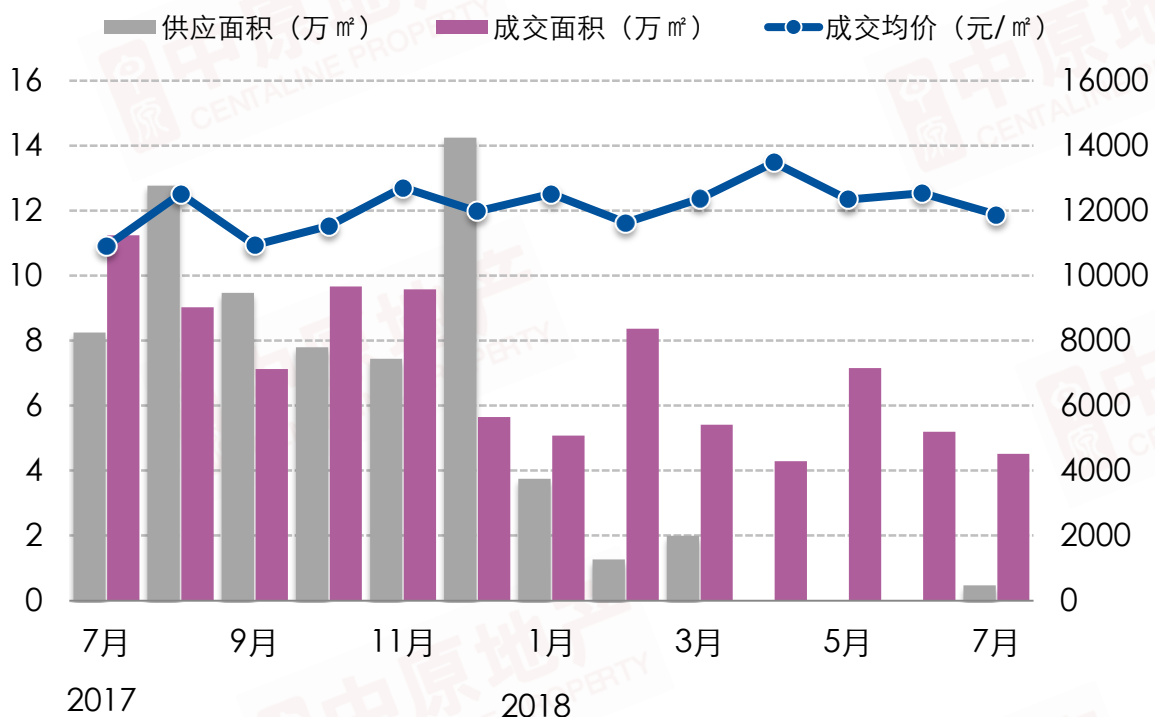


写字楼市场

Office market

写字楼市场供求相对疲软，较去年同期有明显调整

近一年全市写字楼供求走势



2018年7月全市写字楼供求情况

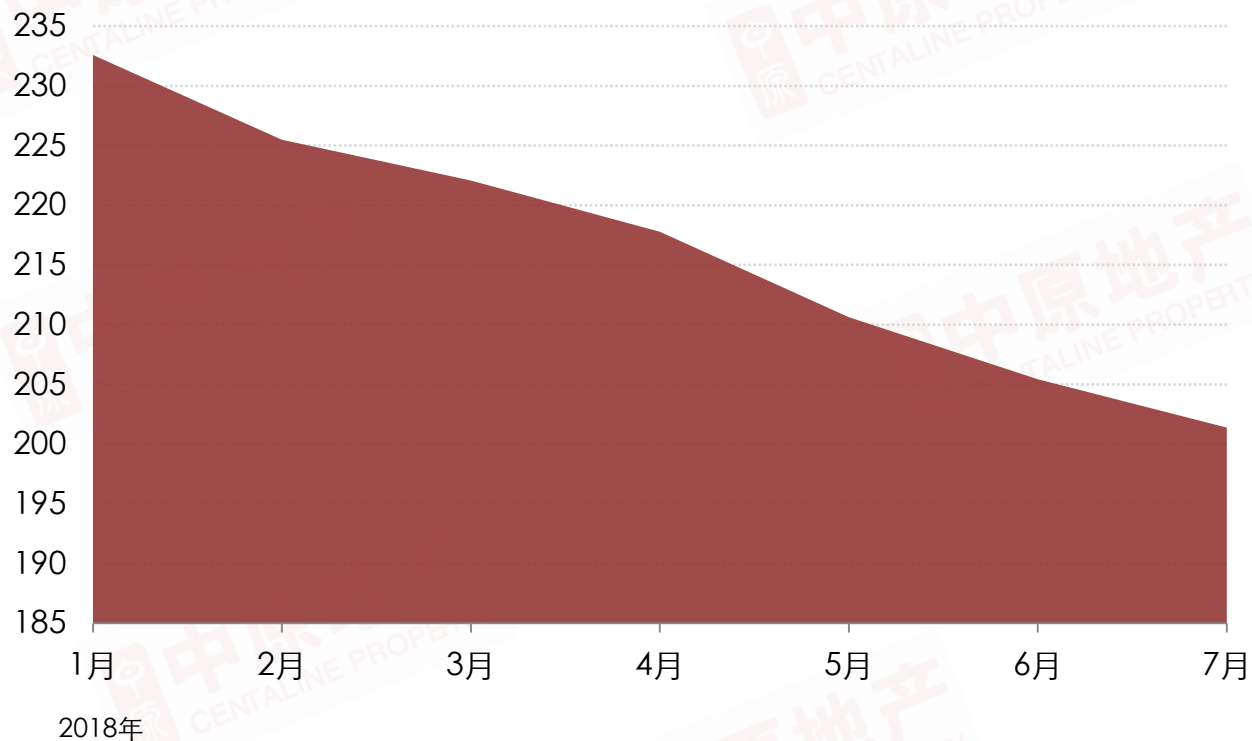
分项	指标	同比	环比
供应面积	0.47万㎡	↓ 94%	—
成交面积	4.51万㎡	↓ 60%	↓ 13%
成交金额	5.36亿元	↓ 56%	↓ 18%
成交均价	11874元/㎡	↑ 9%	↓ 5%

7月佛山写字楼市场恢复新增供应，但去库存仍是市场的主基调。成交量价方面，7月写字楼成交未见明显起色，供求相对疲软，较去年同期有明显调整，成交均价环比也出现小幅下滑。

全市写字楼库存情况

2018年7月，佛山写字楼库存持续下降，去库存周期约为34.6个月

2018年佛山写字楼库存走势（单位：万㎡）



截止2018年7月末
佛山全市写字楼
库存201万㎡
接近半年的销售速度
需要消化约34.6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	天安中心	113	14326	9455
2	顺德区	信保广场	43	6590	11598
3	南海区	星港国际广场	36	2326	9085
4	南海区	碧桂园金沙国际广场	31	1962	17730
5	顺德区	宏汇广场	27	1445	12893
6	顺德区	银业汇中大厦	24	1327	14459
7	顺德区	新睿广场	20	1335	16097
8	南海区	富力国际金融中心	17	2741	18877
9	禅城区	卓远广场	17	548	12874
10	南海区	广佛智城	16	846	16277

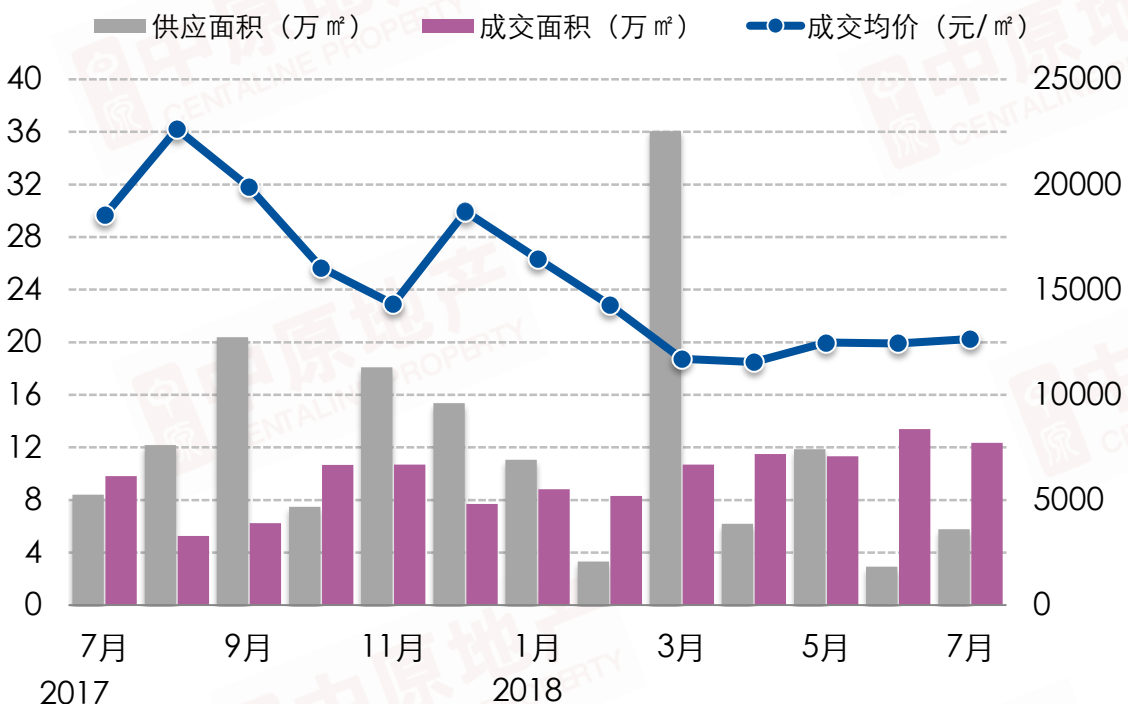
04
PART FOUR

商铺市场

Shops market

商铺市场供应虽有增加，但整体市场仍呈量缩价稳的态势

近一年全市商铺供求走势



2018年7月全市商铺供求情况

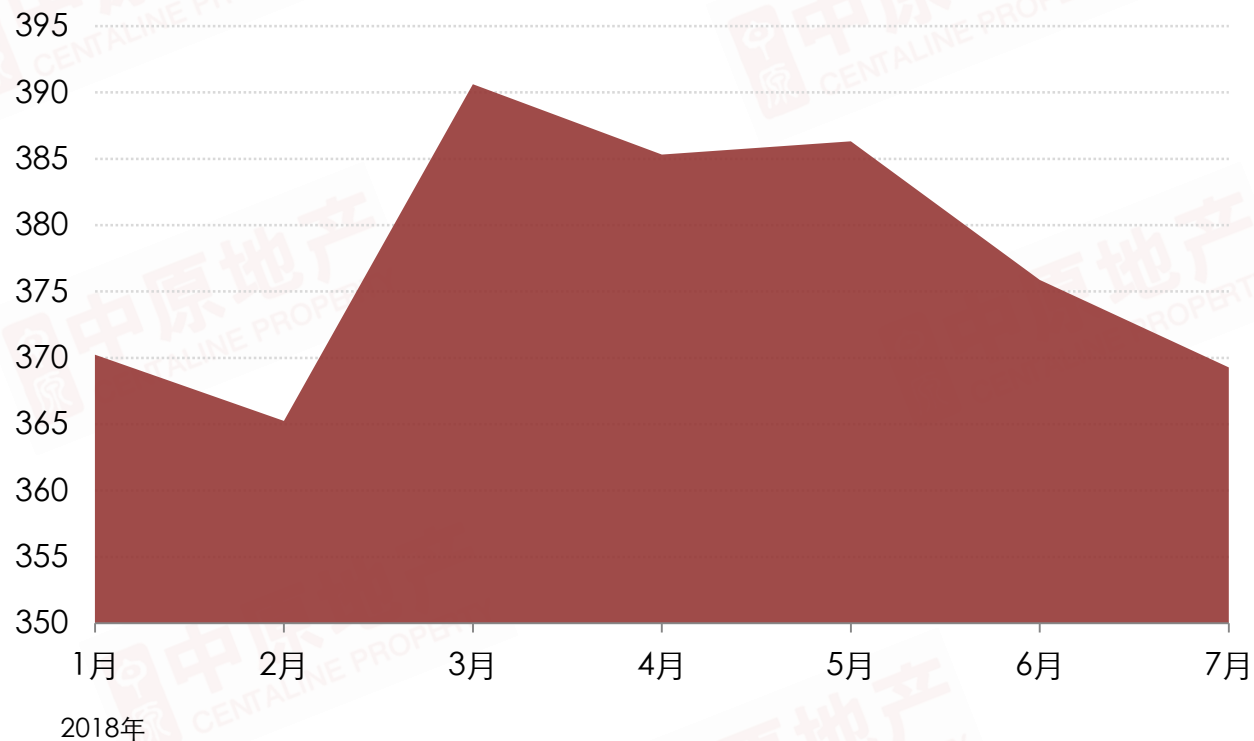
分项	指标	同比	环比
供应面积	5.77万 m ²	↓ 31%	↑ 96%
成交面积	12.36万 m ²	↑ 26%	↓ 8%
成交金额	15.65亿元	↓ 14%	↓ 6%
成交均价	12663元/m ²	↓ 32%	↑ 2%

7月佛山商铺新增供应有所加大，为5.77万 m²，环比上升96%，世博嘉园是供应主力。成交量价方面，7月佛山商铺成交量出现小幅下降，成交集中在香堤水岸、能信水岸华庭等项目；成交均价为12633元/m²，环比基本持平。

全市商铺库存情况

2018年7月，佛山商铺库存有所减少，去库存周期约为32.8个月

2018年佛山商铺库存走势（单位：万㎡）



截止2018年7月末
佛山全市商铺
库存369万㎡
接近半年的销售速度
需要消化约32.8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	香堤水岸	138	5676	8878
2	高明区	能信水岸华庭	128	9217	10257
3	禅城区	绿地未来城	101	9635	10339
4	顺德区	高德商业中心	79	3071	18070
5	顺德区	龙江协兴购物中心	51	2147	28855
6	南海区	美立方花园	49	5728	10604
7	高明区	美的明湖花园	40	2716	19155
8	南海区	长华国际商业中心	34	2409	30293
9	顺德区	御豪华府	30	1091	21021
10	高明区	美的西海岸	23	1600	14528

