

市场

Market Monthly Report

月报

佛山商业市场月报 (2018.10.1-2018.10.31)

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

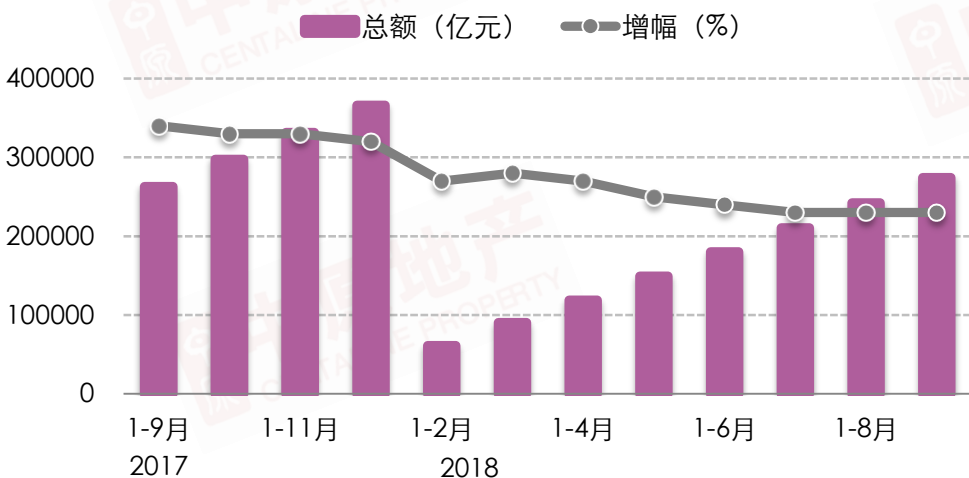


宏观资讯

Macro information

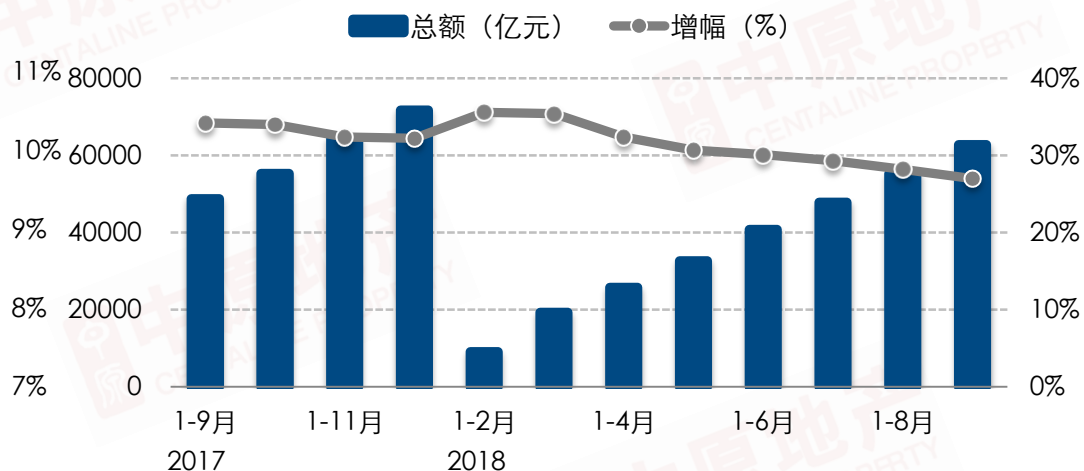
1-9月社会消费品零售总额同比增速保持平稳，但网上零售额同比增速仍下降

近1年全国社会消费品零售总额



1-9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



1-9月全国网上零售额同比 \uparrow 27%

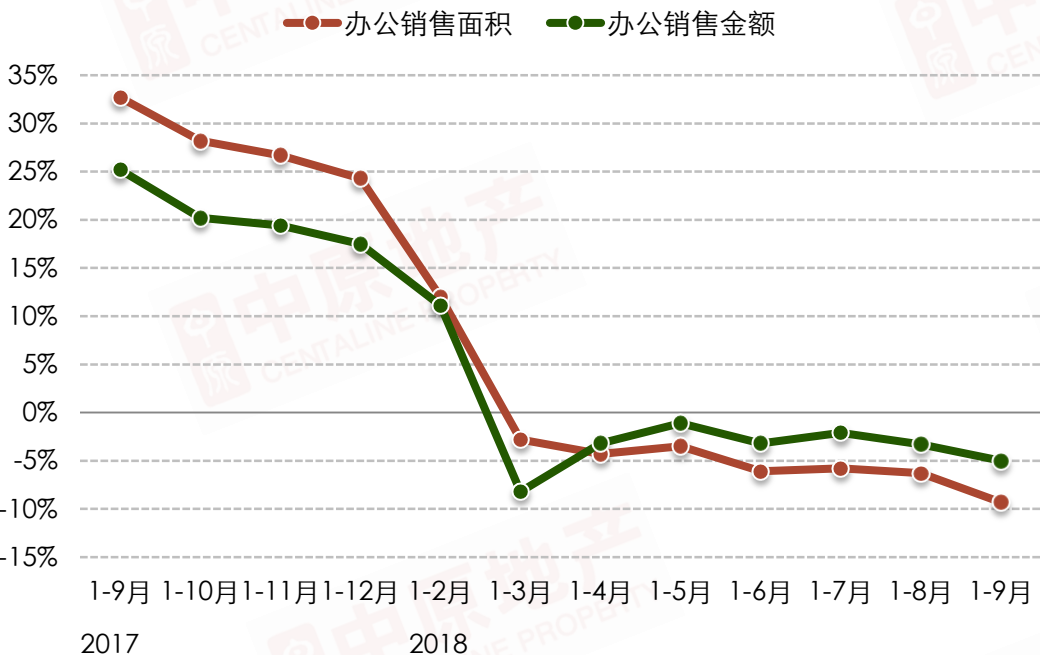
备注：来源国家统计局

社会消费零售总额：2018年1-9月，全国社会消费品零售总额为274299亿，同比 \uparrow 9.3%。

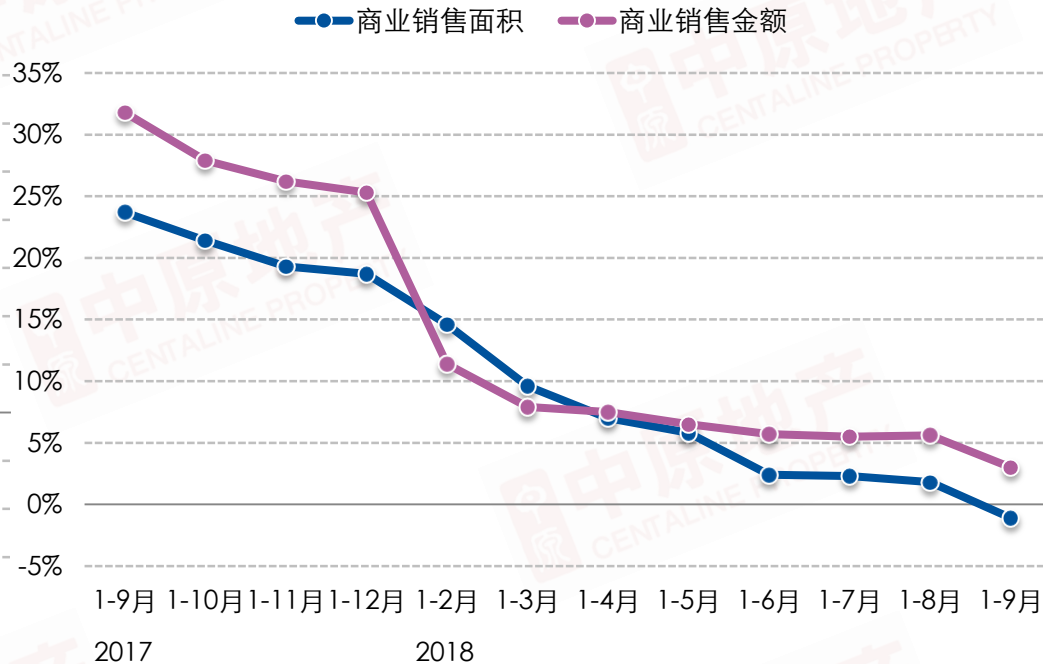
网上零售额：2018年1-9月，全国网上零售总额为62785亿，同比 \uparrow 27%。

1-9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1-9月，全国办公楼销售面积同比↓9.3%，销售金额同比↓5%。

2018年1-9月，全国商业用房销售面积同比↓1.1%，销售金额同比↑3%。

新开超1000店，苏宁易购开启国庆速度，全业态门店联动促销持续上演

“金九银十”一直是零售商家抢夺市场份额的重要时节，而黄金周堪称激活下半年消费需求的一剂催化剂。作为中国零售一极的苏宁易购，在国庆期间能量爆表，其智慧零售大开发战略推进迎来了下半年的小高潮。

在国庆前夕，苏宁易购门店、大润发店、直营店、红孩子店、苏宁小店、苏宁极物、苏宁影城苏鲜生超市店.....**上千**家各业态门店在全国多地相继开业，并推出了**钜惠大酬宾**。虽然地域不同、业态不同，但是十一期间，在举国欢庆的日子苏宁易购让全国人民都享受到一样的实惠力度，同时还有始终如一的高品质服务。

作为苏宁易购智慧零售落地的核心载体，国庆档新开张的**100多家升级版苏宁易购云店**，智能化、场景化体验随处可见，多场景购物已成常态。

直营店



大润发店



苏宁易购云店



红孩子店



苏宁小店



金科布局华南元年，首个“集美系”产品亮相佛山高明，打造全新商住产品

10月14日，金科（佛山）2018品牌发布会在佛山高明君御温德姆至尊酒店正式启幕，会上宣布，作为金科在华南地区的首个“集美系”作品，金科·集美天辰湾项目也即将正式启动，开启佛山高明的人居新时代。

凝练金科地产“花园洋房之父”20余载的匠心精工，集美天辰湾集生活之美，占地近4.4万㎡，建筑面积约11万㎡，规划为半围合式布局的高层建筑，汇聚**包罗万象的城市资源与缤纷多彩的社区配套及商业街区**，以全龄中央社区花园，重新定义华南都市美好生活。

发布会现场



系统化商业运营

金科系统完善的社区商业打造运营，不仅能直接提高生活品质，亦能为商业增值创造更大的潜力空间，实现多方共赢。

“三大三新”，重新定义社区商业

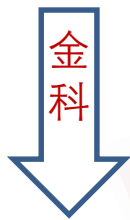
金科商业提出三大功能：提升社区品质、营造社区便捷、引领社区繁荣

三大创新领先模式：商业模式领先、投资模式领先、管理模式领先

“五位共赢”理念，突破传统商业模式

金科商业秉承“五位一体，共创价值”的理念，改变单纯地向客户出售商业物业的传统商业模式，整合地产、商业、物业三大业务板块资源，联合招商资源和物业租售资源，为购买金科商业物业的投资者实现投资保值增值。

单一地产开发商



多元美好生活服务商



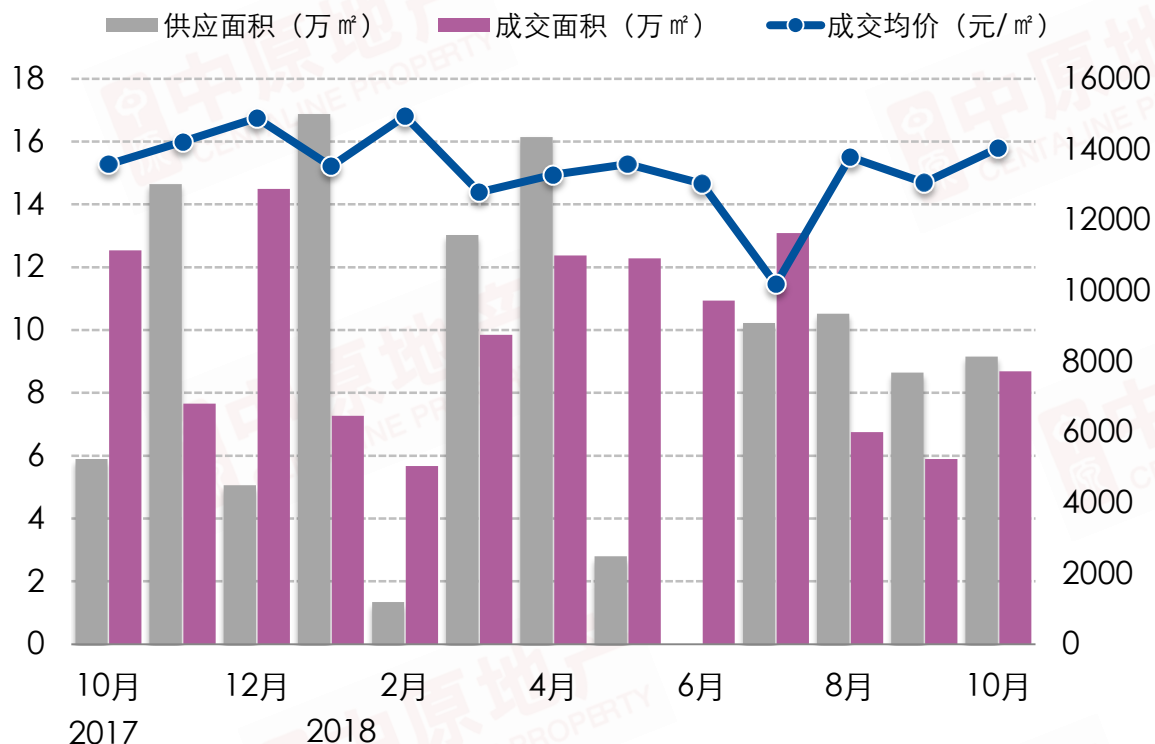


公寓市场

Apartment market

公寓供求逐步回暖，市场呈量价齐升态势

近一年全市商业公寓供求走势



2018年10月全市商业公寓供求情况

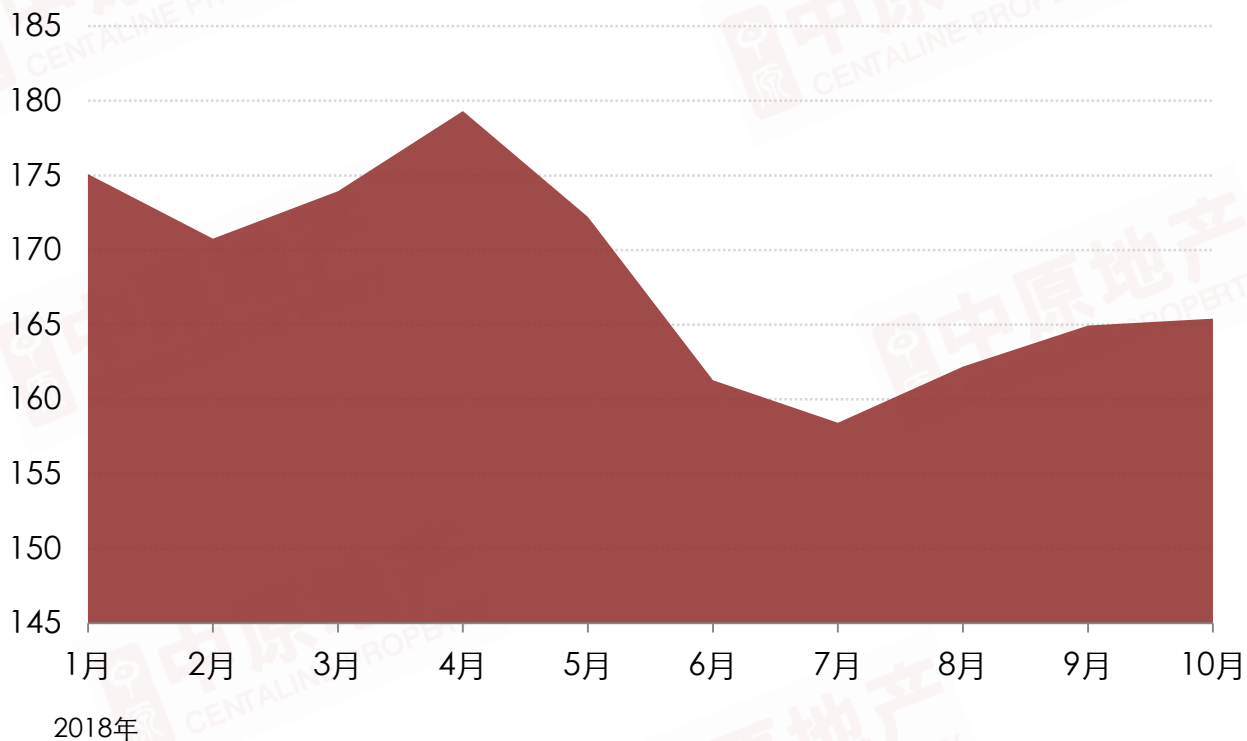
分项	指标	同比	环比
供应面积	9.15万㎡	↑ 55%	↑ 6%
成交面积	8.69万㎡	↓ 31%	↑ 47%
成交金额	7.7亿元	↓ 28%	↑ 59%
成交均价	14049元/㎡	↑ 3%	↑ 8%

10月佛山公寓市场供应9.15万㎡，环比虽小幅回升6%，但较同期供应超过五成，万科金域滨江、碧桂园奥斯汀、宏信商贸园项目纷纷获批预售。成交量价方面，10月公寓成交8.69万㎡，环比上升近五成，主要是绿地未来城等项目大批量集中签约。成交均价在部分高价项目支撑下平稳上升，本月重回万四关口，创年内次新高。

全市商业公寓库存情况

2018年10月，佛山商业公寓库存稍有增加，去库存周期约为17.2个月

2018年佛山商业公寓库存走势（单位：万㎡）



截止2018年10月末
佛山全市商业公寓
库存165万㎡
接近半年的销售速度
需要消化约17.2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	158	8989	9826
2	三水区	碧桂园奥斯汀	124	5127	10586
3	顺德区	力合阳光城云谷	107	4887	13734
4	顺德区	保利中悦花园	96	3609	15124
5	高明区	荷城新天地广场	54	3010	10002
6	禅城区	敏捷金谷	47	2309	11654
7	禅城区	旭辉公元	42	2168	13373
8	南海区	海伦堡爱Park	41	2218	19950
9	顺德区	利保米兰公馆	30	1329	8879
10	顺德区	中国德国港	26	2631	14730

备注：榜单不含万科项目

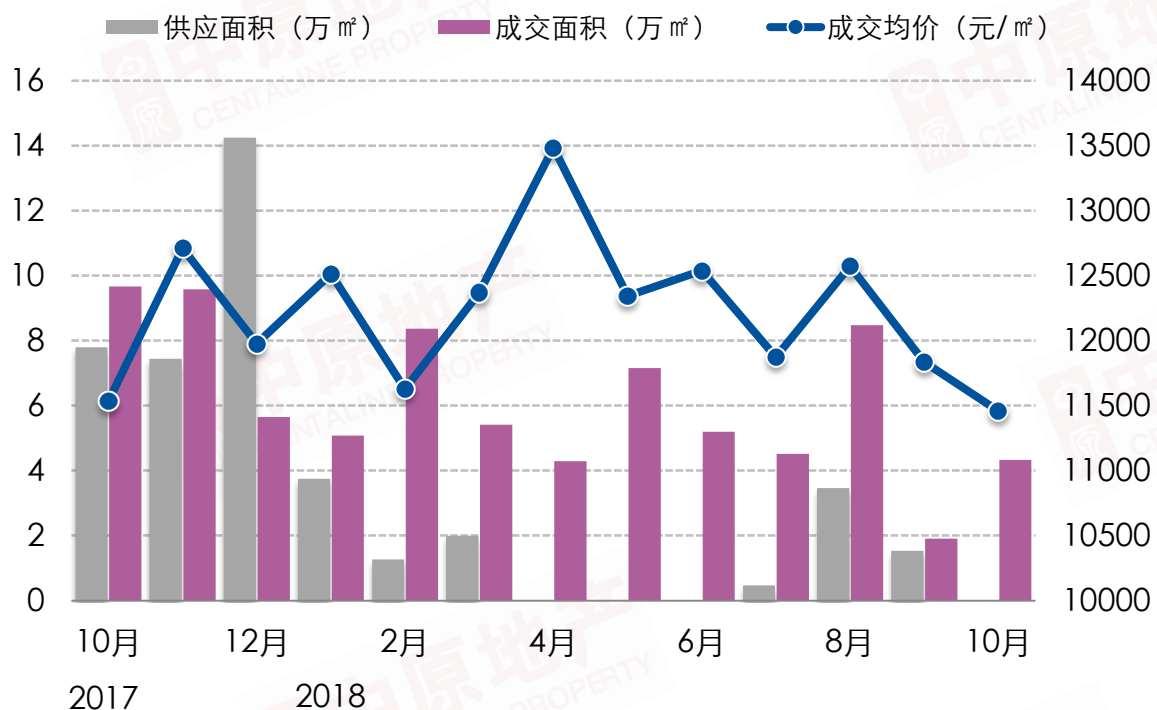


写字楼市场

Office market

写字楼市场成交明显回暖，但整体均价有小幅下滑

近一年全市写字楼供求走势



2018年10月全市写字楼供求情况

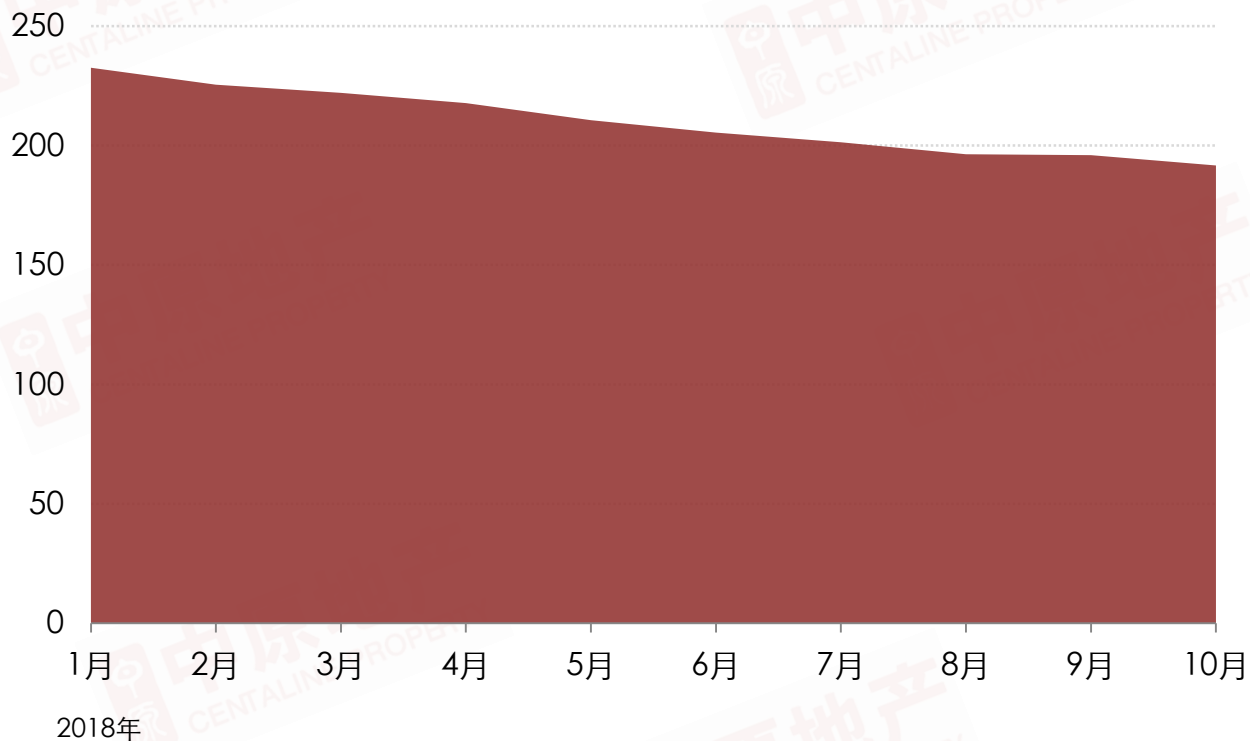
分项	指标	同比	环比
供应面积	0万 m ²	—	—
成交面积	4.33万 m ²	↓ 55%	↑ 127%
成交金额	4.96亿元	↓ 55%	↑ 120%
成交均价	11457元/m ²	↓ 1%	↓ 3%

10月佛山写字楼市场零新增供应，以消化前期库存为主。成交量价方面，10月写字楼成交达4.33万 m²，虽不及去年同期，但环比仍大幅上升127%。成交均价为11457元/m²，环比下降3%。

全市写字楼库存情况

2018年10月，佛山写字楼库存持续下降，去库存周期约为36.4个月

2018年佛山写字楼库存走势（单位：万㎡）



截止2018年10月末
佛山全市写字楼
库存192万㎡
接近半年的销售速度
需要消化约36.4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	197	15022	13474
2	南海区	招商置地中心	38	2862	14107
3	南海区	海伦堡爱Park	22	1220	21284
4	南海区	广佛智城	17	825	15652
5	禅城区	华南电源创新科技园	15	8428	6508
6	南海区	国际创智园	13	4268	7295
7	南海区	嘉邦国金中心	12	1663	13288
8	南海区	富力国际金融中心	11	1650	16931
9	顺德区	宏汇广场	9	530	10960
10	南海区	城智大厦	8	1069	8548

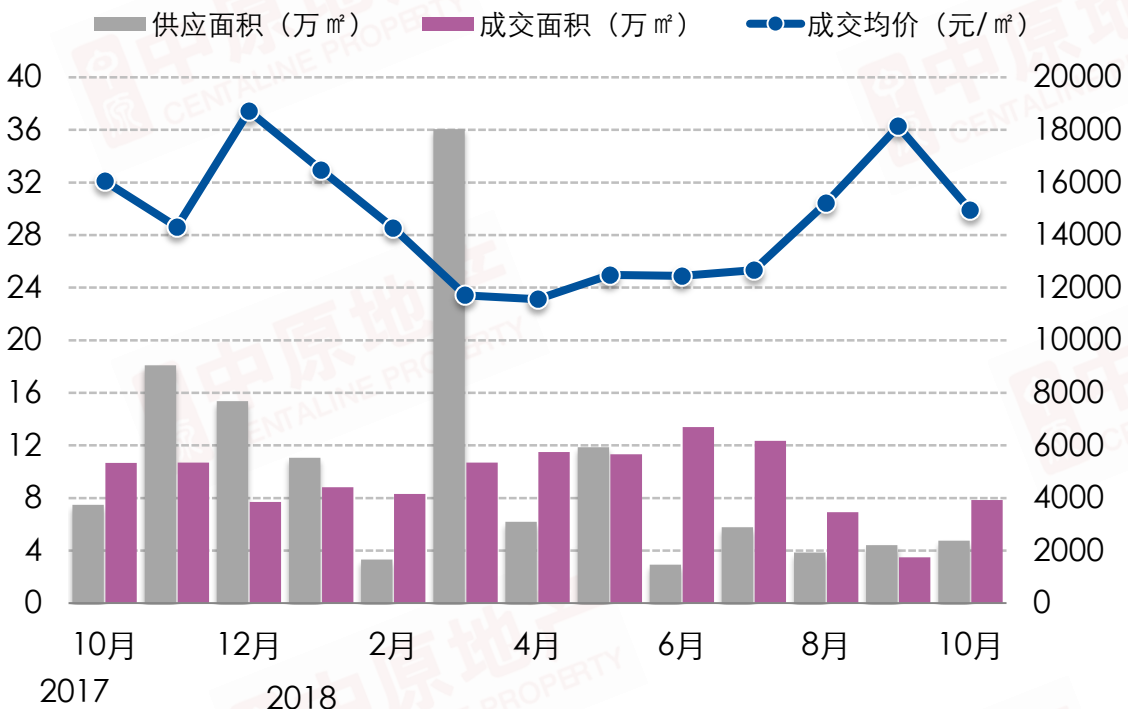
04
PART FOUR

商铺市场

Shops market

商铺市场供应量逐步增加，成交量明显放大，成交价有所回落

近一年全市商铺供求走势



2018年10月全市商铺供求情况

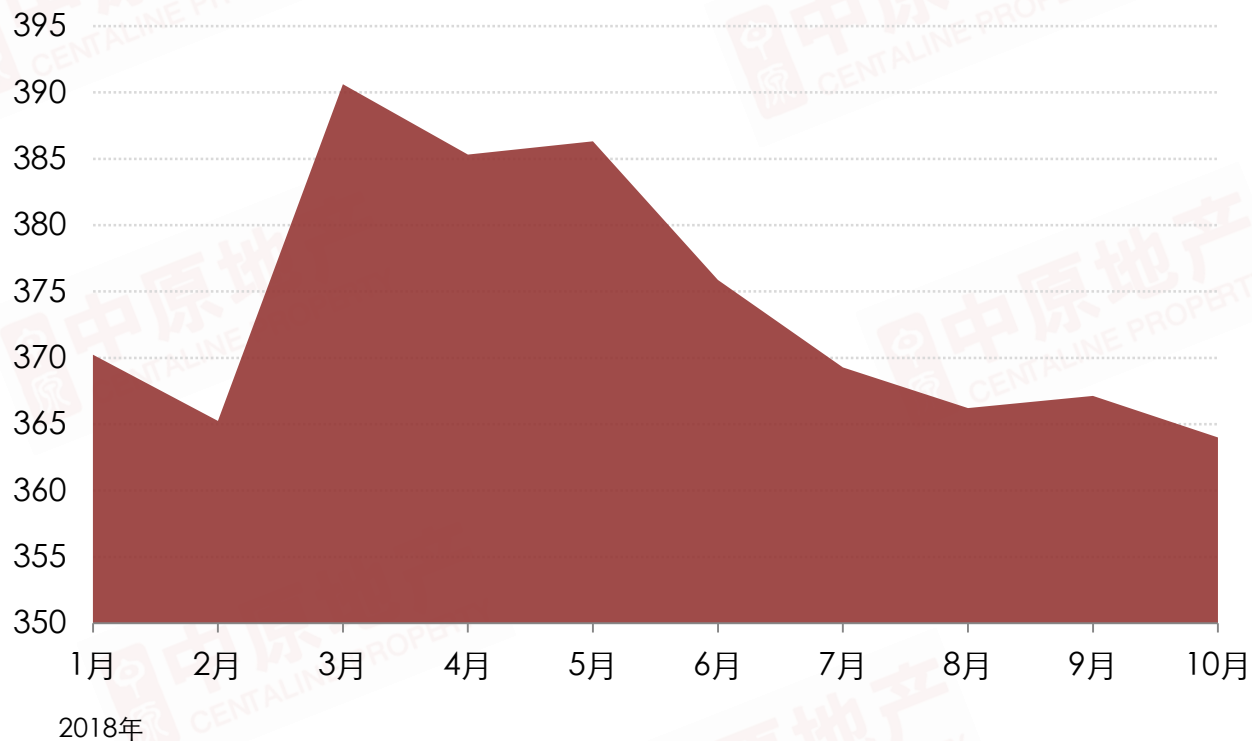
分项	指标	同比	环比
供应面积	4.75万㎡	↓ 37%	↑ 8%
成交面积	7.86万㎡	↓ 26%	↑ 125%
成交金额	11.74亿元	↓ 32%	↑ 85%
成交均价	14945元/㎡	↓ 7%	↓ 18%

10月佛山商铺新增供应虽不及去年同期，但环比涨幅达8%，招商置地中心、万通国际等项目获得批量预售。成交量价方面，10月佛山商铺成交量触底回升，成交7.86万㎡，环比大幅上升125%，成交量集中在三水万达广场等热点项目；成交均价受中低价项目影响有明显回落跌破万五关口，环比下降近两成。

全市商铺库存情况

2018年10月，佛山商铺库存有所下降，去库存周期约为39.5个月

2018年佛山商铺库存走势（单位：万㎡）



截止2018年10月末
佛山全市商铺
库存364万㎡
接近半年的销售速度
需要消化约39.5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	三水区	三水万达广场	62	6209	18955
2	禅城区	世博嘉园	44	676	30085
3	顺德区	高德商业中心	27	1011	14948
4	南海区	中国铁建国际公馆	23	1490	32038
5	顺德区	绿地国际花都	22	1539	14043
6	三水区	旭辉江山	21	780	23085
7	禅城区	融创湖滨世家	16	745	19451
8	禅城区	绿地未来城	15	557	16727
9	南海区	时代水岸	15	909	27783
10	南海区	长华国际商业中心	14	1009	32853



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

