



第40周佛山市商业周报



—国庆期间商业网签低迷 公寓实际成交集中禅南



一、品牌房企/项目动态

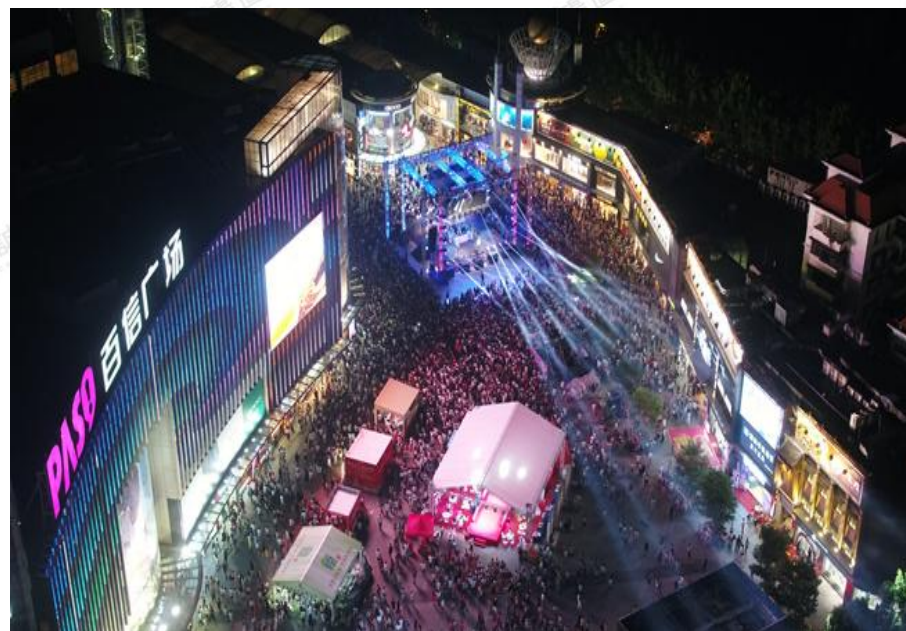


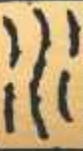
◆广州百信广场14周年庆：打造狂欢音乐节 期待西区11月底盛大开业

2018年10月，暨十四周年庆之际，百信广场特别打造一场广州市顶级音乐潮流文化盛事，聚集华南超强嘻哈阵容，超人气原创乐队共同掀起这场狂欢盛典。

10月1日当天，百信广场总客流突破30万，车流量突破11600车次，商户同比销售最高突破200%、会员消费次数突破30万次，多项傲人数据再次印证了百信广场在商业地产取得的傲人成绩及非凡号召力。国庆期间，百信广场举办第八届原创音乐节，包括嘻哈音乐节专场和原创乐团专场，另外还有拳王争霸赛和多重优惠礼券送出等活动。

“十四年磨一剑”，百信集团匠心打造出全城瞩目的商业巨作——全新百信广场西区即将在11月28日盛大开业。届时，体量36万m²的“白云商业航母”也将正式起航。百信广场东西区在定位上形成业态互补，通过差异化运营，形成最多消费元素的潮流聚集地，为顾客提供精准化服务，为客户创造高价值平台，成就区域经济引擎，打造为广州北商业新地标。





二、商业整体市场

【商业供应市场】

SUCCESSFUL POWER



上周国庆假期全市无项目新出预售

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅/别墅			商铺		其他	
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

注：统计数据不包含万科项目

【公寓项目国庆情况】

禅、南公寓项目以暖场活动为主，佛山新城多项目推出一口价单位，但并未带动成交显著增加

S U C C E S S F U L P O W E R

区域	板块	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆实际成交情况套数	国庆成交实际均价
禅城	旧城板块	兆阳O立方	38-62m ²	来访抽红包（旅游圈，双人饮食券）	94	18	18500元/m ²
	城南板块	新福港鼎峰	40-73m ²	新板房开放，暖场活动	约220	约26	18500元/m ²
南海	桂城-千灯湖	德高信中央大道	60-90m ²	国庆期间来访抽奖、亲子嘉年华活动	100	10	20000/26000
顺德	大良	Poly The Face	3座37-48m ² loft公寓	保利好房节，一口价	108	24	15000
	佛山新城	怡龙湾	42-78m ² 平层	无推货，小暖场活动抽奖送门票， 10套一口价 18800元/m ² ，其他均价20000元/m ²	120	12	18800元/m ²
	佛山新城	新睿广场	53-88m ² loft	无推货， 10套一口价 15000元/m ² ，其他均价16500元/m ²	30	0	-
	佛山新城	金海m-city	52-112m ² loft	无推货，1元起拍活动， 10套一口价 总价89w起，一次性享98折。	114	6	18000元/m ²
	佛山新城	恒大苏宁广场	待售	无动态。未拿预售证，待售，预计年底加推。目前已自然释放冻结名额。	-	-	-
	佛山新城	中国德国港	51-163m ² 平层	A栋10-20层写字楼（改公寓），22-44层公寓，目前收筹阶段，认筹约40个，诚意金3w，享开盘95折。单价1,9000元/m ² 。	130	0	-

备注：统计数据不包含万科项目

国庆期间，商业整体成交滑落明显，三种商业产品网签量均环比减少超过七成

2018年第40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/m ²)	占比	签约套数环比
公寓	55	0.32	4923.47	15396	54%	-78%
办公	6	0.03	544.35	16540	6%	-90%
商铺	41	0.19	5709.78	30324	40%	-74%
合计	102	0.54	11177.60	20661	100%	

环比

-78%

-86%

-82%

26%

【成交排行榜】

SUCCESSFUL POWER

商业整体成交冷淡，商铺逆袭占据五席，公寓四盘上榜，办公仅一盘在榜

第40周佛山市商业成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

	区域	项目	套数	面积 (m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	商铺	旭辉江山	8	291.69	890.59	30532
2	商铺	时代南湾	7	388.64	714.68	18389
3	公寓	海伦堡爱Park	6	338.8	711.55	21002
4	办公	山海汇花园	5	272.75	499.27	18305
5	商铺	旭辉城	5	199.29	368.03	18467
6	公寓	绿地未来城	4	367.74	348.49	9477
7	商铺	保利翡翠公馆	4	184.91	832.10	45000
8	公寓	碧桂园奥斯汀	4	172.04	215.05	12500
9	公寓	峰景湾	3	202.99	171.23	8436
10	商铺	长华国际商业中心	3	168.88	514.35	30457

注：统计数据不包含万科项目



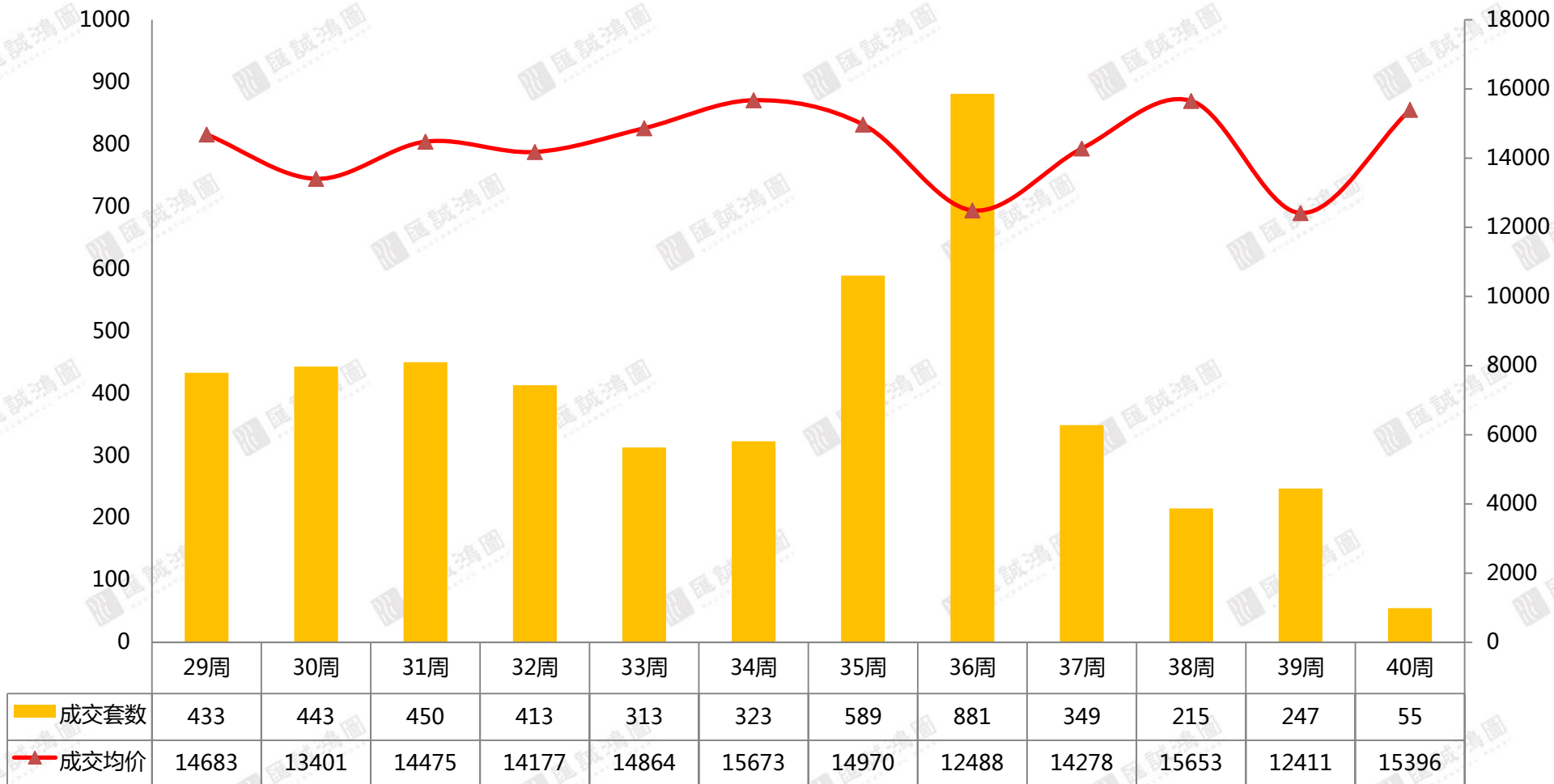
三、公寓市场

【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

公寓市场网签放缓显著，禅南两区支撑全市成交，均价呈结构性上涨

近期佛山公寓成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场】

SUCCESSFUL POWER

除顺德区外，其它四区网签量全面下滑，南海受桂城项目助力稍稍领跑

2018年第40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/m ²)	占比	签约套数环比
禅城	12	0.08	900.43	11391	21.8%	-90.5%
南海	37	0.22	3731.82	17245	67.3%	-58.4%
顺德	—	—	—	—	—	—
三水	4	0.02	215.05	12500	7.3%	-63.6%
高明	2	0.01	76.17	10674	3.6%	-90.5%
合计	55	0.32	4923.47	15396	100%	-78%

备注：政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



各项目网签表现惨淡，榜单半数项目来自南海

第40周佛山市公寓成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

	区域	项目	套数	面积 (m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	南海	海伦堡爱Park	6	338.8	711.55	21002
2	禅城	绿地未来城	4	367.74	348.49	9477
3	三水	碧桂园奥斯汀	4	172.04	215.05	12500
4	南海	峰景湾	3	202.99	171.23	8436
5	禅城	兆阳O立方	2	97.8	170.00	17382
6	南海	广佛智城国际电商采购中心	2	82.24	139.81	17000
7	高明	勤天汇广场	2	71.36	76.17	10674
8	禅城	圣德嘉园	1	106.31	122.18	11493
9	南海	富罗恩斯广场	1	97.41	190.39	19546
10	南海	长华国际商业中心	1	72.35	109.92	15192

注：统计数据不包含万科项目



四、办公市场

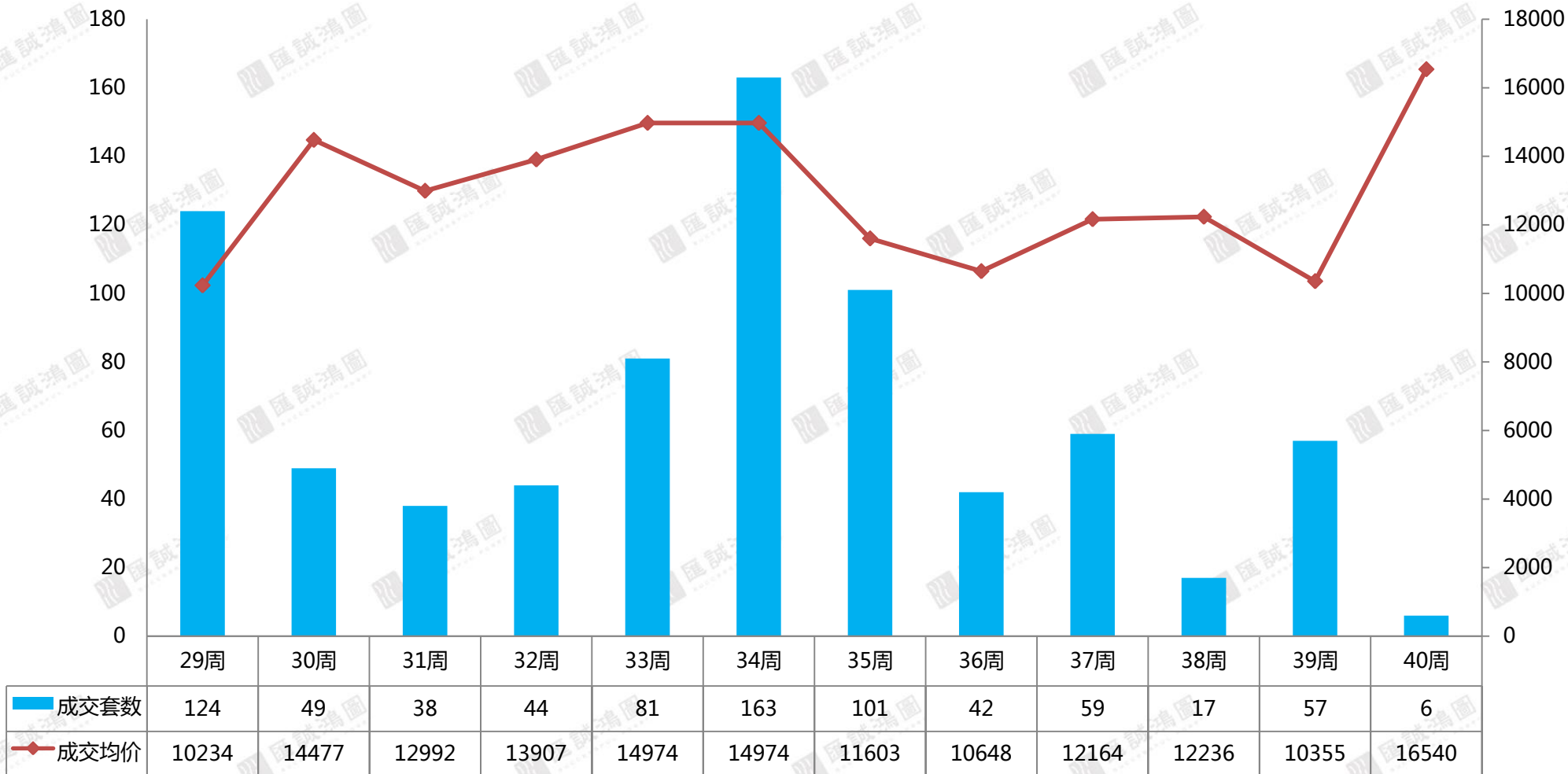
【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



办公市场网签跌至冰点，全市均价受山海汇花园拉升上涨近六成

近期佛山办公成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场】

SUCCESSFUL POWER



全市仅南海网签6套办公单位，环比减少89%

2018年第40周各区域办公成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	占比	签约套数环比
禅城	0	0	0	0	0%	-100%
南海	6	0.03	544.35	16540	100%	-89%
顺德	—	—	—	—	—	—
三水	0	0	0	0	0%	—
高明	0	0	0	0	0%	—
合计	6	0.03	544.35	16540	100%	-90%

备注：政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



仅南海两盘有网签，山海汇花园成交均价较高

第40周佛山市办公成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

	区域	项目	套数	面积 (m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	南海	山海汇花园	5	272.75	499.27	18305
2	南海	广佛智城国际电商采购中心	1	56.35	45.08	8000

注：本周网签只有排名前二，统计数据不包含万科项目



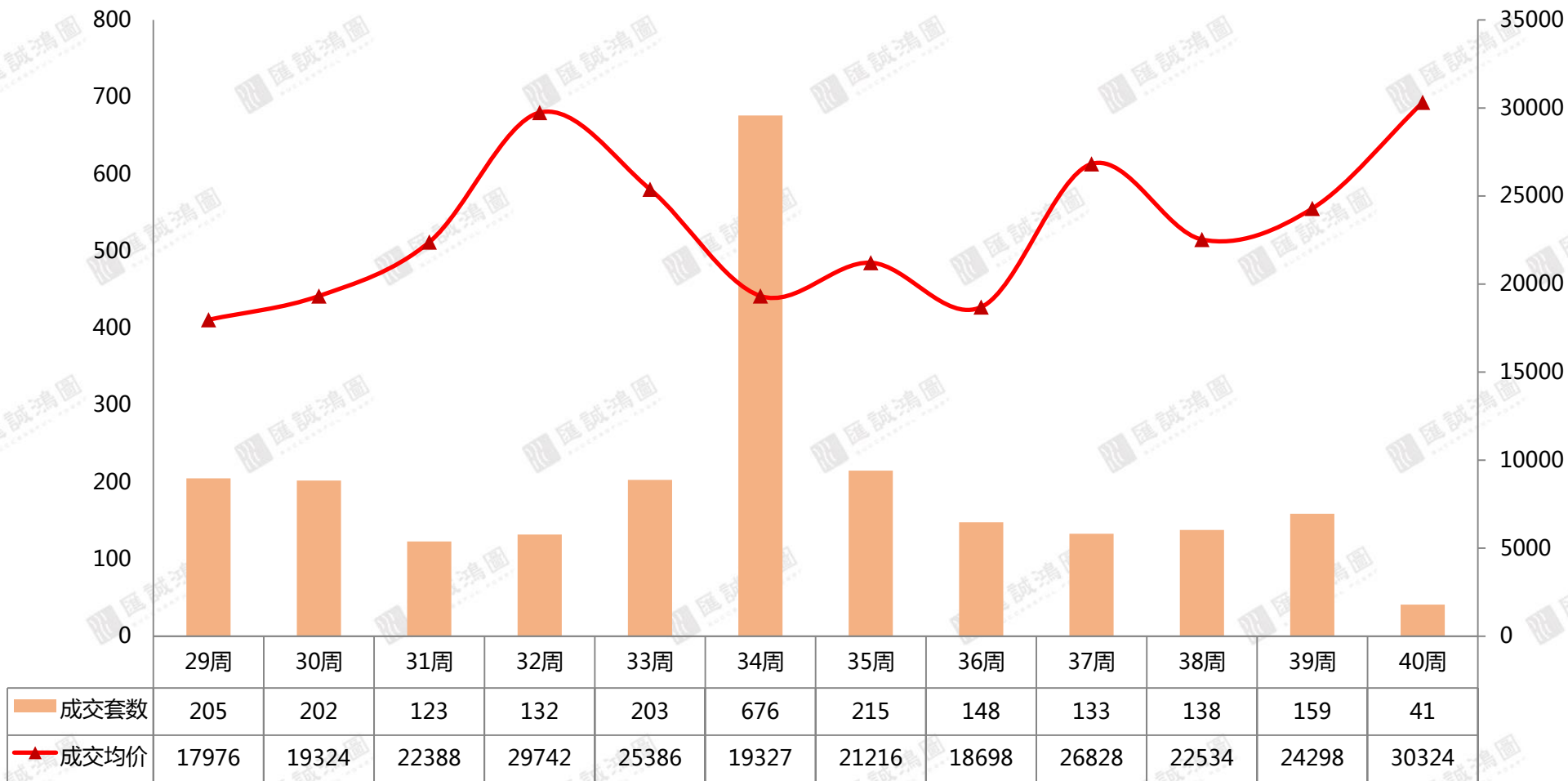
五、商铺市场

【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

商铺网签量较为低迷，中心区域高价商铺拉升全市网签均价超3万/m²

近期佛山商铺成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场】

SUCCESSFUL POWER

三水网签量占比全市超过五成，环比增加5%，中心城区网签放缓

2018年第40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/m ²)	占比	签约套数环比
禅城	8	0.03	1411.66	42174	20%	-89%
南海	11	0.06	1939.83	32527	26%	-78%
顺德	—	—	—	—	—	—
三水	22	0.10	2358.29	24776	54%	5%
高明	0	0	0	0	0%	-100%
合计	41	0.19	5709.78	30324	100%	-74%

备注：政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【成交排行榜】

SUCCESSFUL POWER

项目签约量普遍较少，三水三盘位列榜单前三，旭辉两项目共网签13套

第40周佛山市商铺成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

	区域	项目	套数	面积 (m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	三水	旭辉江山	8	291.69	890.59	30532
2	三水	时代南湾	7	388.64	714.68	18389
3	三水	旭辉城	5	199.29	368.03	18467
4	禅城	保利翡翠公馆	4	184.91	832.10	45000
5	南海	长华国际商业中心	3	168.88	514.35	30457
6	禅城	世博嘉园	2	30.19	96.15	31848
7	南海	富罗恩斯广场	1	113.9	350.00	30729
8	南海	时代水岸花园	1	60.41	217.48	36000
9	南海	方圆·小城之春	1	53.65	223.23	41608
10	南海	金沙半岛	1	53.14	——	——

注：统计数据不包含万科项目

第40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40周，商业总成交**102套**，环比跌幅**78%**，共成交**0.54万m²**，环比减少**86%**，成交均价**上涨26%**。

十一期间，禅、南公寓项目以暖场活动为主，佛山新城多项目推出一口价单位，但并未带动成交显著增加。

十一期间，商业整体网签滑落明显；公寓方面，网签放缓显著，禅南两区支撑全市成交，均价呈结构性上涨；办公方面，网签跌至冰点，山海汇花园拉升全市均价；商铺方面，项目签约量普遍较少，三水网签量占比全市超五成。

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