



第47周佛山市商业周报



—西樵观心小镇举办招商会 商业网签量价皆涨



一、品牌房企/项目动态



◆观心小镇“在一起，创未来”招商会：28家品牌商家签约进驻

11月23日，观心小镇隆重举办“在一起 创未来”招商发布会活动，本次的招商发布会别开生面，创造出浸没式的场景，让游人边走边看，自由感受观心小镇的核心文化和各大业态的独特魅力。

据了解，当日共有 28 家品牌商家签约进驻观心小镇，包括酒店行业龙头希尔顿欢朋酒店、来自香港的觅思婚礼、网红饮品店鹿角巷等。据透露，观心小镇预计将于明年5月份正式迎客，届时项目五大业态：酒店、文化艺术、健康养生、特色餐饮、儿童产业将亮相。

观心小镇占地面积约3.6万平方米，总建筑面积约12万平方米，定位国家级文旅休闲小镇位于西樵听音湖畔。“观心”源于《佛经》“观照内心”，品牌理念倡导用心感悟生活。观心小镇作为风水上佳之地，挖土施工亦能幸运挖到五色土，被赋予无限美好的寓意。酒店产业、文化艺术产业、健康养生产业、特色餐饮和儿童产业五大产业为您保驾护航。

观心小镇的总体规划设计依托西樵山和听音湖的美景，与青山碧水形成强烈的共鸣，在对观心小镇建设过程中非常重要的2018年，观心小镇荣获2018年中国最具特色规划及建筑景观设计方案大会“十佳项目作品”。可以说，观心小镇无愧为西樵山下的一颗明珠。





◆鹏瑞深圳湾1号·湾汇开业 系华南首个高定奢尚生活中心

11月19日，鹏瑞深圳湾1号项目的高端定制商业中心——湾汇举行了开业庆典活动，众多品牌嘉宾到场，吸引了逾40家媒体及300多名各界人士参加。

“湾汇”作为深圳湾1号的高端商业平台，定位为华南地区首个高定奢尚生活中心，以国际视角全新定义“个性定制”，精选商业业态和品牌组合，引进逾50家高端品牌和知名商家，从全球顶级家居家饰到名车展厅；从高定服饰、美容健康到高端餐厅、精品咖啡；从艺术生活到金融服务等，打造主题特色鲜明、富有品位格调的高端定制生活中心。

深圳湾1号是鹏瑞集团历时十年，凭借前瞻的战略规划和对高端品质的极致追求，在后海深圳湾畔精心打造的世界级滨海综合体地标，屡获殊荣，备受业界关注。项目包括高端精装公寓、超甲级写字楼、莱佛士奢华酒店、莱佛士品牌公寓和湾汇高定商业中心。

据悉，湾汇目前超过90%的商家已对外营业，聚集逾40个欧美家居生活品牌，其中包括Poltrona Frau、海丝腾、瑞族、HABA等。此外，也汇聚了卡贝媿、拉诺医美等高端美容定制服务和私享多元艺术空间誉美世界，也有专业汽车美容品牌KeePer和中国建设银行等生活配套。





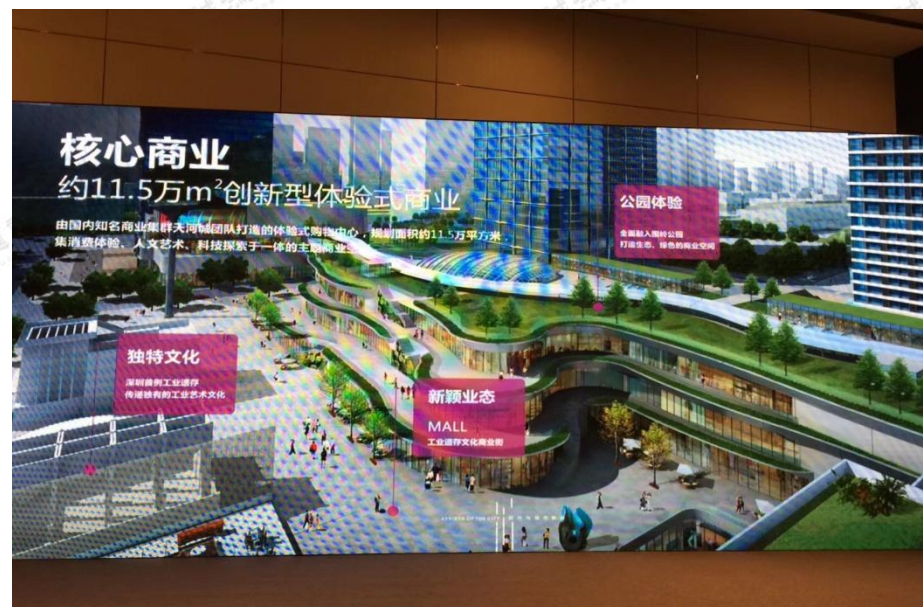
◆ 粤海置地深圳金威啤酒厂43.6万m²旧改新规划 包含11.5万m²核心商业

近日，继深圳罗湖区城市更新局发布关于东晓街道金威啤酒厂城市更新单元规划（修改草案）的公示后，粤海置地又传来新消息，将在该片区规划约11.5万平方米的核心商业，将以创新型体验式商业作为规划。

据悉，粤海城为原金威啤酒厂城市更新单元项目，该项目位于罗湖区东晓街道，南邻布心路，东邻东昌路，项目更新单元用地面积90283.9平方米，拆除用地面积86538.3平方米，开发建设用地面积67903.0平方米(含纳入零星国有未出让用地1169.6平方米)，计容积率建筑面积436100平方米。

其中，商业服务业用地中商业、办公及酒店57700平方米，商务公寓57450平方米，包含11.5万平方米的核心商业，将以创新型体验式商业作为规划；产业研发用房240560平方米(含创新型产业用房12050平方米)，产业配套用房76340平方米(全部为商业服务设施)；公共配套设施4050平方米。另外允许在地下配置30000平方米的商业用房。

值得一提的是，粤海城为原金威啤酒厂城市更新单元项目，为社区贡献了约1.12万m²的用地，将打造成为承载深圳发展印记、衔接深圳过去与未来、展现改革开放与特区峥嵘岁月的工业遗存公园。





二、商业整体市场

【商业供应市场】

SUCCESSFUL POWER

近期公寓供应充足，本周敏捷金谷国际获批209套公寓新品；办公方面，顺德新能源汽车小镇首推12套办公产品

时间	名称	行政区	楼栋	公寓		办公		商铺	
				套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
11月22日	保利中央公园	三水-西南	23座					10	509.47
11月19日	丽悦轩	顺德-均安	5座					7	532.87
11月20日	顺德新能源汽车小镇	顺德-大良	A5、A6、A8、A9栋			12	6556.96		
11月21日	敏捷金谷国际	禅城-旧城板块	5座	209	12439.77				
11月21日	绿城桂语兰庭	禅城-奇槎板块	二十座					8	279.11
11月23日	新鸿基泷景	禅城-佛山新城	1区二座					7	371.75
11月22日	嘉裕华府	南海-九江	2、3座、商业楼					1	2801.22
11月22日	嘉裕华府	南海-九江	1座					4	285.7
11月19日	高明合水合众综合住宅楼	高明-更合	1座					15	3482.81

注：统计数据不包含万科项目

【商业成交市场】

SUCCESSFUL POWER

商业网签量整体呈上行趋势，公寓、商铺网签上涨合计占比全市97%，办公网签下滑近四成

2018年第47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	745	3.50	51693.36	14786	69%	4%
办公	35	0.56	5797.03	10430	3%	-36%
商铺	295	1.81	46153.70	25507	28%	83%
合计	1075	5.86	103644.09	17683	100%	
环比	15%	2%	7%	5%		

公寓、商铺包揽榜单，两种产品各占半数席位，办公交投低迷无缘入榜

第47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	公寓	保利中环广场	239	8812.05	13887.84	15760
2	公寓	敏捷金谷国际	53	2785.54	3735.37	13410
3	商铺	时代领峰	52	2324.38	6678.38	28732
4	公寓	碧桂园奥斯汀	50	1993.83	2492.29	12500
5	公寓	绿地未来城	45	2328.63	2267.19	9736
6	公寓	旭辉公元	42	2237.94	3258.66	14561
7	商铺	保利海德公园	20	1331.16	——	——
8	商铺	美的明湖花园	18	1225.11	——	——
9	商铺	旭辉江山	16	516.43	1456.20	28197
10	商铺	融创浅水湾	14	734.7	1969.00	26800

注：统计数据不包含万科项目



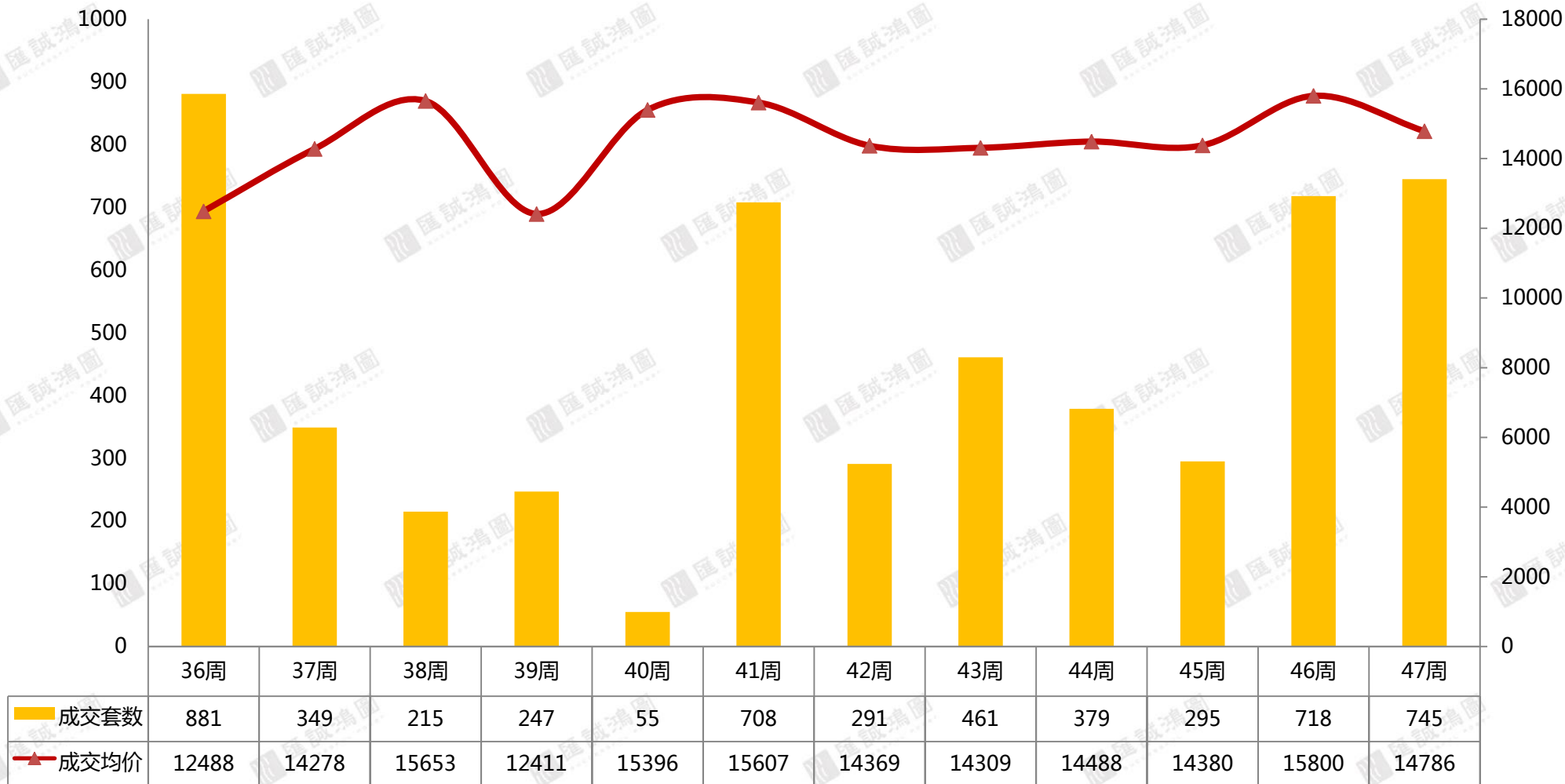
三、公寓市场

【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

近期加推项目持续发力，整体网签继续攀高，成交均价则有所回落

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

张槎、城北两板块拉升禅城网签量，保利中环广场集中网签助力顺德成交维稳

2018年第47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	163	0.84	10763.41	12741	21.9%	81.1%
南海	162	0.65	12831.66	19764	21.7%	-4.1%
顺德	355	1.72	24843.81	14446	47.7%	-0.3%
三水	52	0.21	2544.56	12358	7.0%	-36.6%
高明	13	0.08	709.91	9282	1.7%	-38.1%
合计	745	3.50	51693.36	14786	100%	4%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



保利中环广场近期加推网签放量明显，敏捷金谷国际跃升至榜单次席

第47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	顺德	保利中环广场	239	8812.05	13887.84	15760
2	禅城	敏捷金谷国际	53	2785.54	3735.37	13410
3	三水	碧桂园奥斯汀	50	1993.83	2492.29	12500
4	禅城	绿地未来城	45	2328.63	2267.19	9736
5	禅城	旭辉公元	42	2237.94	3258.66	14561
6	顺德	华侨城蓝岸公寓	11	646.87	1207.96	18674
7	高明	荷城新天地	8	452.76	471.15	10406
8	南海	德高信中央大道	7	486.45	914.35	18796
9	禅城	童梦天下	7	316.84	—	—
10	顺德	力合阳光城云谷	6	225.54	251.52	11152

注：统计数据不包含万科项目



四、办公市场

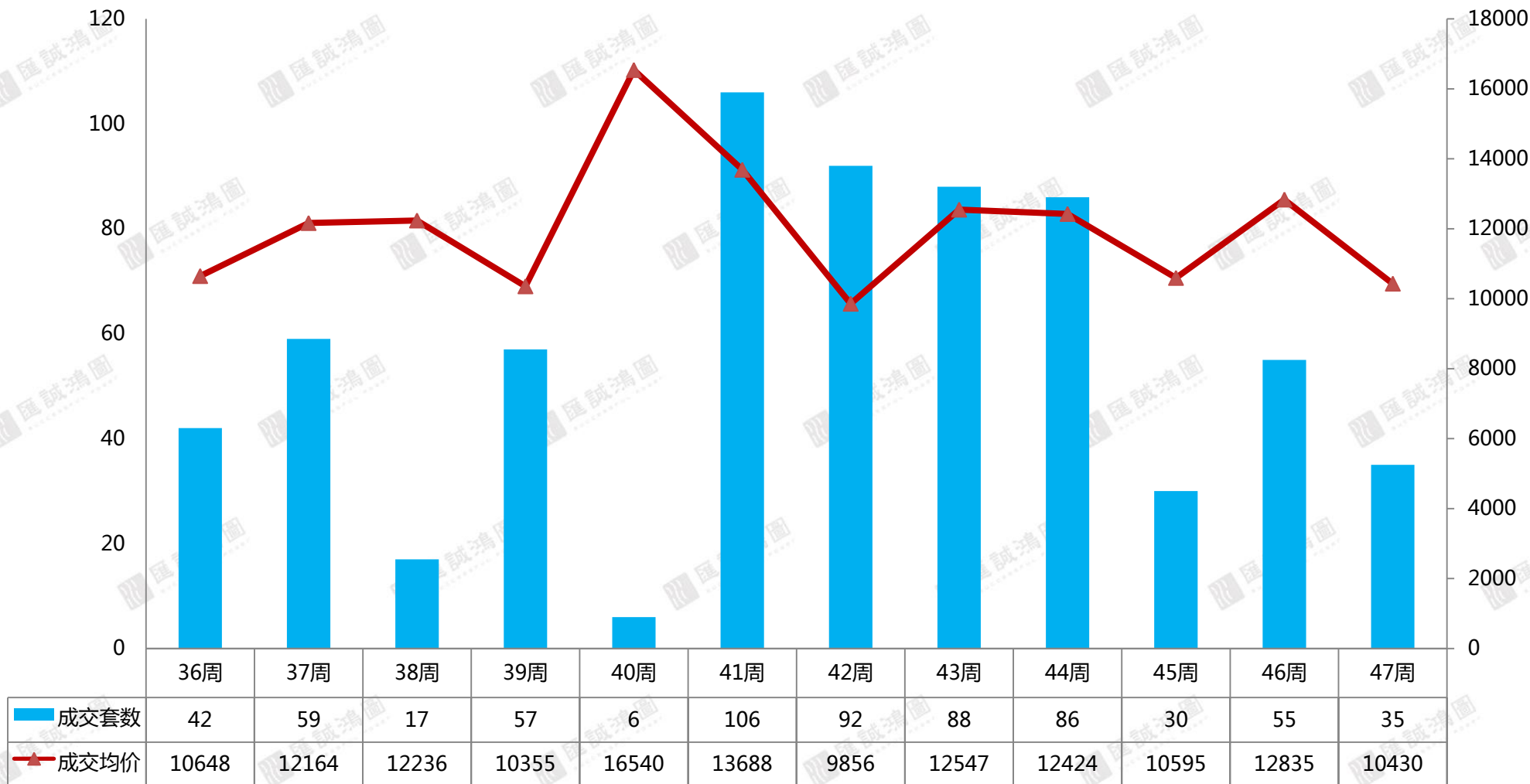
【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



办公网签量价再度下探，多个项目去库存速度缓慢，整体交投保持颓势

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

南海缺少标杆项目支撑网签下滑七成，顺德以低价项目网签为主

2018年第47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	2	0.03	390.00	13236	6%	——
南海	14	0.14	1806.49	12981	40%	-73%
顺德	19	0.39	3600.55	9300	54%	375%
三水	0	0	0	0	0%	——
高明	0	0	0	0	0%	——
合计	35	0.56	5797.03	10430	100%	-36%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【成交排行榜】

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

各项目均仅有个位数网签量，顺德均价较低三盘位列前三

第47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	顺德	嘉盈楼	6	760.33	532.23	7000
2	顺德	金铝花园	5	1045.3	1114.42	10661
3	顺德	欧雅典大厦	4	1628.24	1426.85	8763
4	南海	碧桂园金沙国际广场	4	232.74	398.17	17108
5	南海	依云置地中心	4	219.73	253.30	11528
6	顺德	天晋商业大厦	3	389.27	481.98	12382
7	南海	天安中心	2	300.06	382.73	12755
8	南海	嘉邦国金中心	1	319.97	335.97	10500
9	禅城	禅城绿地金融中心	1	180.27	252.85	14026
10	南海	天晨商业大厦	1	123.98	212.45	17136

注：统计数据不包含万科项目



五、商铺市场

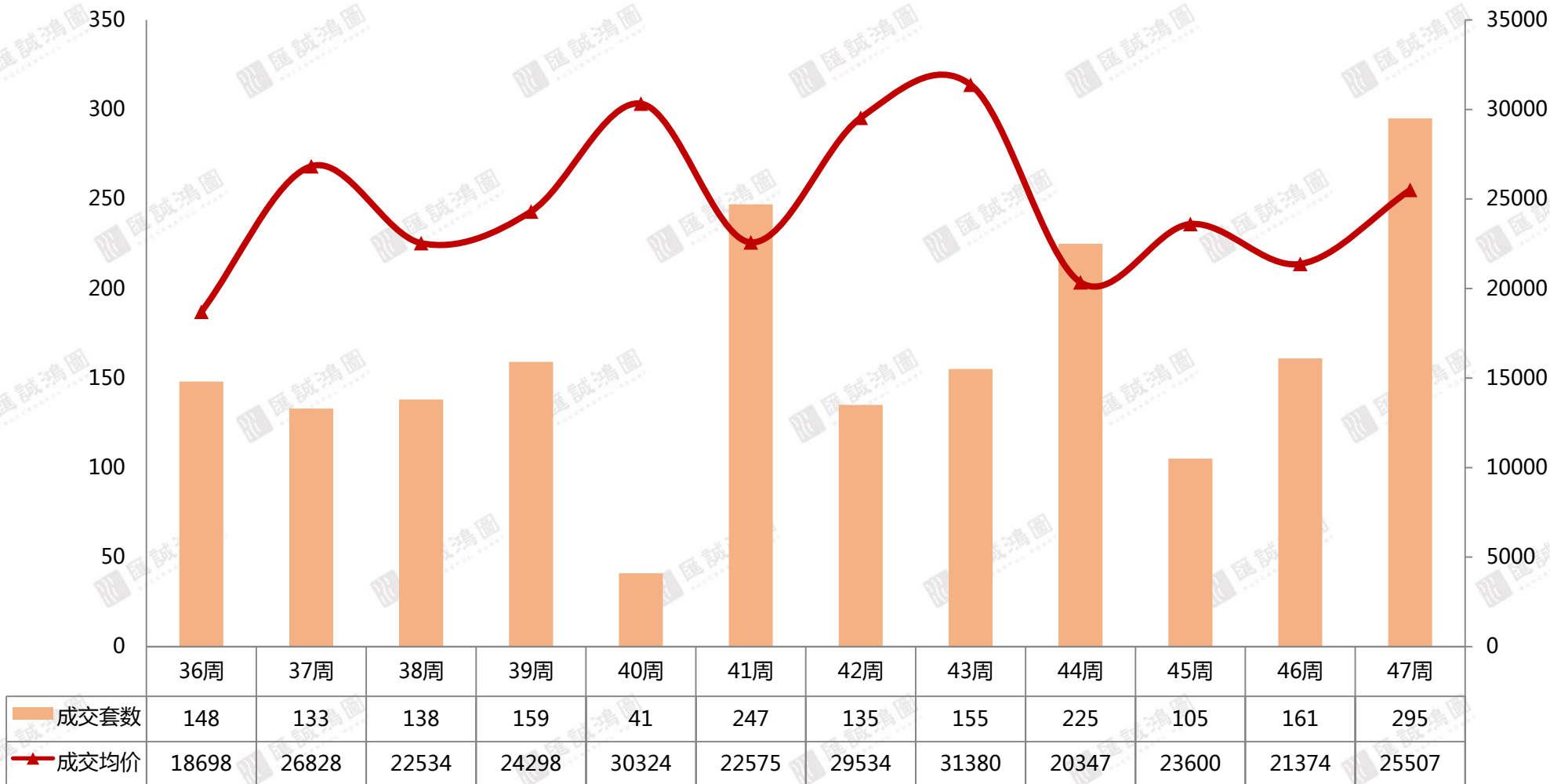
【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



全市交投保持活跃，整体网签量创近3个月新高，均价呈结构性上涨

近期佛山商铺成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



五区网签量全线飘红，顺德持续发力连续两周超越南海成交投主力

2018年第47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	32	0.15	6723.00	45713	11%	3%
南海	79	0.42	12687.43	29875	27%	126%
顺德	106	0.69	15493.20	22512	36%	61%
三水	57	0.35	9386.57	26948	19%	128%
高明	21	0.20	1863.50	9265	7%	425%
合计	295	1.81	46153.70	25507	100%	83%

时代领峰集中网签52套商铺领跑，岭南盛世网签均价超5万/m²

第47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	南海	时代领峰	52	2324.38	6678.38	28732
2	顺德	保利海德公园	20	1331.16	——	——
3	高明	美的明湖花园	18	1225.11	——	——
4	三水	旭辉江山	16	516.43	1456.20	28197
5	三水	融创浅水湾	14	734.7	1969.00	26800
6	顺德	保利碧桂园悦公馆	14	589.29	1473.31	25001
7	顺德	碧桂园凤凰湾	13	880.1138	1279.18	14534
8	禅城	岭南盛世	11	885.48	4691.83	52986
9	三水	碧桂园奥斯汀	9	551.02	1653.06	30000
10	顺德	高德商业中心	9	295.81	1052.75	35589

注：统计数据不包含万科项目

第47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47周，商业市场总成交**1075套**，环比再增**15%**，共成交**5.86万m²**，环比小涨**2%**，成交均价再度上扬**5%**。

供应方面，敏捷金谷国际获批209套公寓新品持续补货市场，顺德新能源汽车小镇首推12套办公产品打破办公“供货荒”。

成交方面，商业网签整体呈上行趋势；公寓方面，保利中环广场加推放量明显，全市网签量持续攀高；办公方面，整体交投难以摆脱颓势，多项目去存速度缓慢；商铺方面，全市成交量刷新近三个月新高，顺德连续两周成为交投主力。

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建设局、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