



第37周佛山市商业周报



—Poly The Face去化近五成 商业整体量跌价升



一、品牌房企/项目动态



◆ 华润置地写字楼新产品发布，洞见商务生态未来

华润置地秉承“品质给城市更多改变”的品牌理念，坚持高品质战略，将“万象MIX”基因融入商务办公领域，推出“MIX”系列商务生态综合体产品和第一个落地项目——万象企业中心，并于2018年9月13日，在上海虹桥万象城雅辰悦居酒店举行发布活动。

华润置地华东大区助理总经理王波表示，万象企业中心不仅充分挖掘项目本体特色，在办公建筑设计上实现突破性创新，更将率先全面落地华润置地包括OE 2.0、数字化管理及商务生活配套服务在内的全部商务创新成果，充分导入华润置地乃至华润集团强势资源，以商务办公领域综合体的姿态与势能，缔造未来办公新标准。而本次“MIX”产品的推出，亦展现了华润置地在商务办公领域发挥平台作用，打造符合未来办公趋势的商务生态综合体的远见和信心。

万象企业中心由华发股份和华润置地联袂打造，地处闵行区政府主导开发的七宝生态商务区，位于大虹桥辐射区内，连接长三角城市群；作为大虹桥辐射区域距离轨道交通资源最便利的项目之一，轨交10号线近在咫尺，更可依托其独有文化生态商务概念，发展成下一个城市新兴生态文化商务地标。





◆ 世茂商业“文化+”新动作 故宫紫禁书院将入驻福州世茂云上鼓岭

从日前举办的“故宫·鼓岭 古今·中外”发布会上获悉，故宫博物院将携故宫紫禁书院和故宫文创两大文化IP入驻鼓岭。全国第6所紫禁书院——紫禁书院·福州分院将落户世茂云上鼓岭项目。

紫禁书院，是故宫博物院的当代文化艺术空间，通过故宫出版物及文创产品展陈、传统文化教育、讲座论坛、艺术展览等方式，积极传播故宫文化。自2016年起，紫禁书院便在全国各地开设分院，目前在深圳、珠海等已有5家分院，福州分院是第6家。作为故宫文化走出紫禁城的一种方式，紫禁书院·福州分院将以故宫出版物及文创产品展陈、传统文化教育、线下综合体验、艺术展览等方式，积极传播故宫文化。

今年6月，世茂商业提出了“文化+”计划，“以文化商”的概念，通过打造有品质的精神生活来活化商业的本质，将传统文化、地脉文化、城市标签、IP文化、潮流文化融入到商业项目中。谈及世茂与故宫的合作，世茂方面透露，目前除却创立故宫文化快闪店外，未来或许还将呈现文化购物中心、书院、非国有博物馆形式等，全方面弘扬传统文化。由此看来，紫禁书院·福州分院会选择落地世茂云上鼓岭，正是有了之前的友好合作的基础。



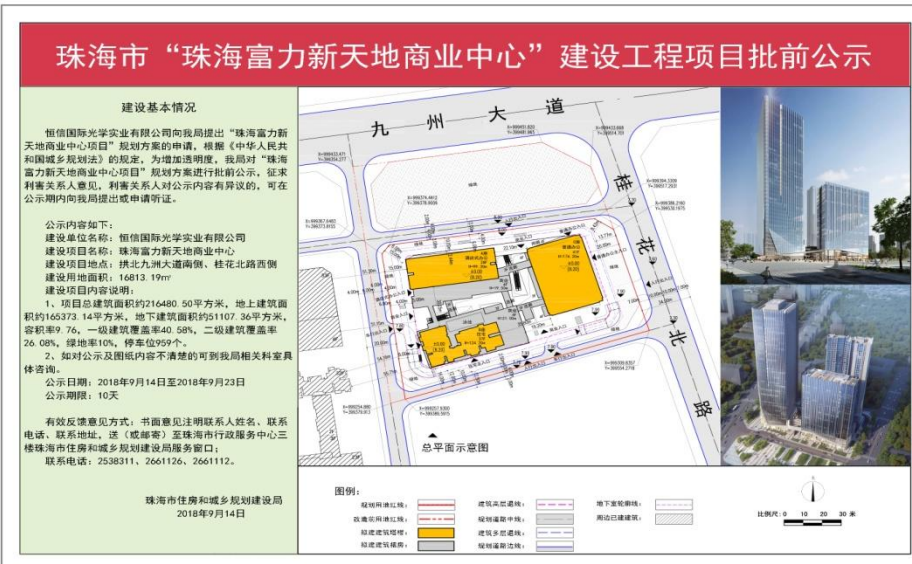


◆ 珠海富力新天地效果图曝光 拱北新增21万m²高端城市综合体

9月14日上午，珠海市住建网发布珠海市“珠海富力新天地商业中心”建设工程项目批前公示。

富力新天地项目位于拱北九州大道南侧、桂花北路西侧，项目建设用地面积16813.19平方米，总建筑面积约216480.50平方米，地上建筑面积约165373.14平方米，地下建筑面积51107.36平方米，容积率为9.76，一级建筑覆盖率40.58%，二级建筑覆盖率26.08%，绿地率为10%，将提供959个停车位。

富力新天地商业中心前身为恒信工业城，将由富力集团打造成集写字楼、精工美宅、城央公寓、风情商业街为一体的21万平方米高端城市综合体，建成后的风情商业街集高端餐饮、精品百货、娱乐、休闲等多元业态于一体。





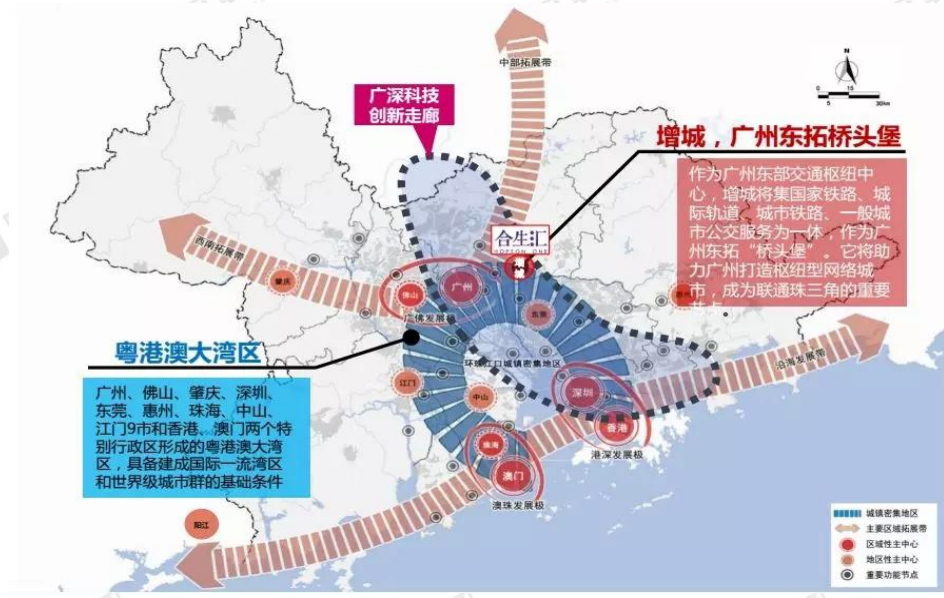
◆合生商业布局大湾区 广州增城合生汇空间创新上放大招

合生商业在华南的首个合生汇摒弃了常规的购物中心场景，将通过四大主题IP，创新地突破购物中心空间运营边界，打造集购物、娱乐、电竞、体验、科技赋能、社交于一体的泛娱乐消费场景，在重塑人、货、场的同时，推动着城市升级。

拥有前瞻性的眼光，以城市级商业综合体匹配世界级湾区，合生商业布局广州东，将华南首个合生汇落子广州增城。这将是合生商业继成功推出上海五角场合生汇、北京朝阳合生汇之后，推出的第三座综合体。而增城新塘作为广州东拓的桥头堡，地处粤港澳大湾区和广深科技创新走廊的叠加区域，其中位于核心的新塘未来将打造成广州东部CBD。

广州增城合生汇定位为华南首个泛娱乐时尚综合体，其重磅打造了四大主题IP，作为项目泛娱乐体验上的重要载体，增进消费者的互动体验。据了解，广州增城合生汇各业态占比上，主力店30%、餐饮25%、零售25%、儿童零售及教育10%、生活体验10%，并根据每个楼层划分不同的体验主题。

除了在明年亮相的广州增城合生汇外，未来3-5年，合生商业将推出30余个商业项目，其中包括12-15家购物中心。





二、商业整体市场

【商业供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周商业供货集中顺德，其中中国德国港推出A区56层高办公单位，合计972套，占比全市供应将近九成

时间	名称	行政区	楼栋	办公		商铺	
				套数	面积	套数	面积
9月13日	南海万科广场	南海	10座2幢	69	15440.48		
9月14日	中海万锦世家	南海	3座			1	533.17
9月14日	中海万锦世家	南海	2座			7	556.85
9月12日	中国德国港	顺德	办公酒店	972	102419.33		
9月14日	美的绿城凤起兰庭	顺德	1座,5座,9座			24	2491.32
9月11日	万科城市花园	三水	2座			13	432.47
9月13日	龙光玖誉府	三水	10座			12	553.4
9月14日	恒福新里程花园	三水	二区26座			13	1623.78

注：统计数据不包含万科项目

【商业成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周商业整体成交量下滑近五成；公寓和商铺交投有所减缓，成交量均呈下跌态势；办公受南海项目支撑，成交量涨幅40%

2018年第37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	349	1.67	23848.11	14278	65%	-60%
办公	59	0.61	7373.38	12164	11%	40%
商铺	133	0.73	19526.04	26828	24%	-10%
合计	541	3.00	50747.53	16892	100%	
环比	-49%	-49%	-35%	26%		

公寓两盘领跑榜单，商铺三盘上榜，办公独苗位列第三

第37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	绿地未来城	90	3868.76	3906.52	10098
2	公寓	力合阳光城云谷	60	2918.63	4013.65	13752
3	办公	星港国际广场	32	2054.21	2958.80	14404
4	公寓	旭辉公元	21	967.57	1608.85	16628
5	商铺	世博嘉园	20	337.3954	956.53	28351
6	商铺	力合阳光城云谷	19	612.21	1462.93	23896
7	公寓	碧桂园曼哈顿	13	513.65	895.38	17432
8	公寓	碧桂园奥斯汀	12	492.52	615.65	12500
9	商铺	高德商业中心	12	362.62	1249.02	34444
10	公寓	兆阳O立方	9	495.39	879.80	17760

注：统计数据不包含万科项目



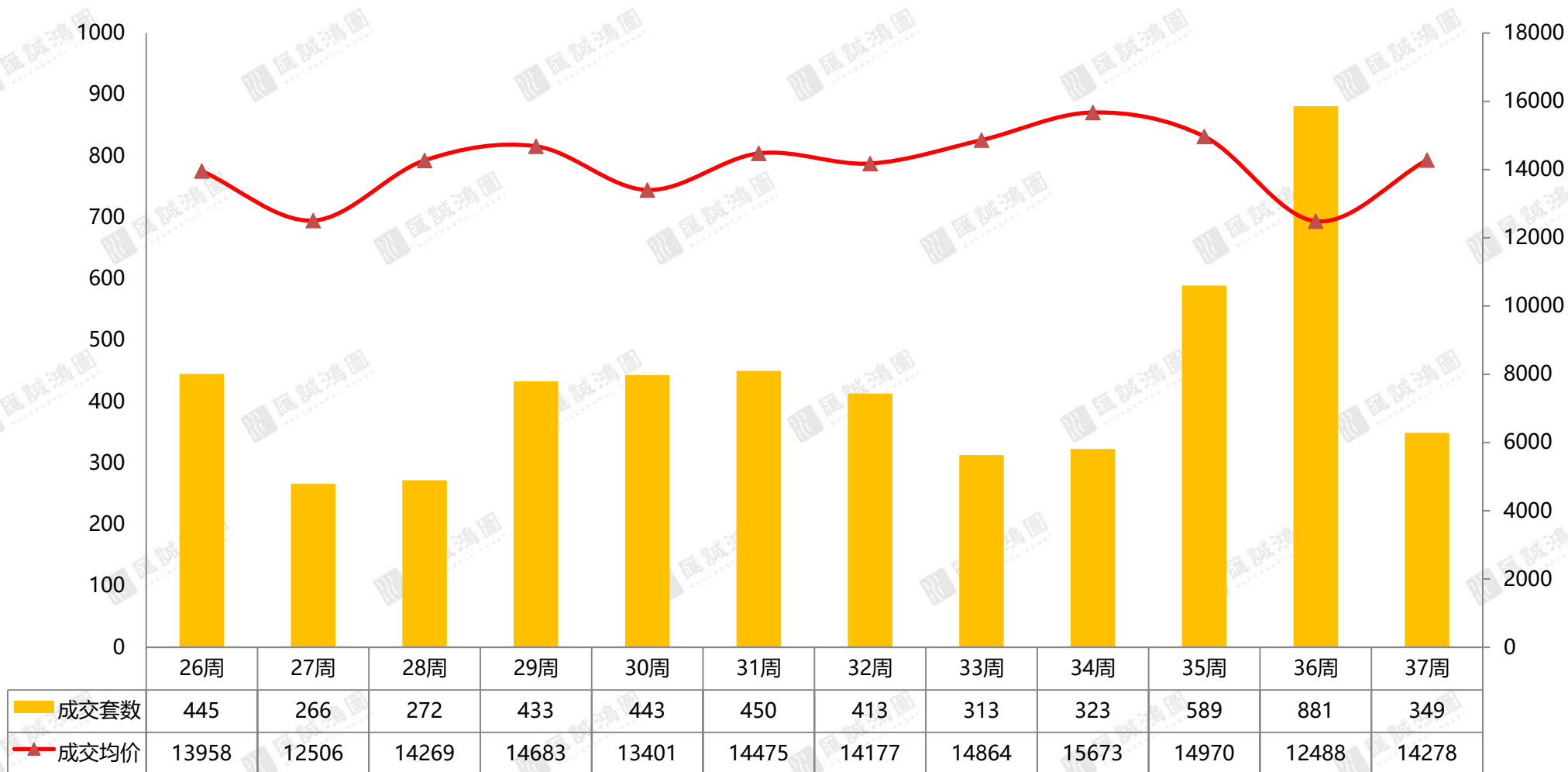
三、公寓市场

【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

公寓成交量跌幅六成，而低价盘成交占比下滑促使全市成交均价上涨14%

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

全市五区公寓成交量均有下滑，而禅城、顺德两区下滑幅度更是超过六成

2018年第37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	165	0.73	9191.55	12638	47.3%	-61.6%
南海	50	0.25	4315.25	17236	14.3%	-7.4%
顺德	121	0.64	9695.79	15168	34.7%	-68.1%
三水	13	0.05	645.52	12091	3.7%	-23.5%
高明	0	0	0	0	0.0%	-100%
合计	349	1.67	23848.11	14278	100%	-60%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



绿地未来城、力合阳光城云谷近期加推网签放量领跑

第37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	禅城	绿地未来城	90	3868.76	3906.52	10098
2	顺德	力合阳光城云谷	60	2918.63	4013.65	13752
3	禅城	旭辉公元	21	967.57	1608.85	16628
4	禅城	碧桂园曼哈顿	13	513.65	895.38	17432
5	三水	碧桂园奥斯汀	12	492.52	615.65	12500
6	禅城	兆阳O立方	9	495.39	879.80	17760
7	南海	海伦堡爱Park	9	465.52	968.74	20810
8	禅城	敏捷金谷国际	8	355.74	473.72	13316
9	顺德	绿地尚品花园	8	350.77	400.83	11427
10	顺德	中国德国港	7	578.88	858.31	14827

注：统计数据不包含万科项目

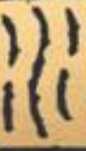
【开盘快讯】Poly The Face

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



项目名称	Poly The Face
发展商	佛山保利恒升置业有限公司
代理商	汇诚+保投
项目位置	顺德大良新城区国泰路和兴业路交汇处
类型/规模	占地约32455.52平方米，总建筑面积约 224241.92平方米
推售户型及套数	37-48m ² loft公寓，4T32户，推8/9/10/11层，共128套
开盘时间	2018年9月12日(周三) 晚上7:00
开卖方式	现场开盘
开盘地点	保利金融国际中心26楼
推售情况	价格从13500-15000，最低首付254434元，最高首付356943元， 37m ² ：(02-13单元、18-29单元) 共96套 36m ² ：(31-32单元) 共8套 45m ² ：(01/14/17/30单元) 共16套 48m ² ：(15/16单元) 共8套
优惠折扣	诚登98*开盘98*准签99*一个月全款96诚登98*开盘98*准签99*一个月内首付97诚登98*开盘98*准签99*半年内全款/三个月内首付99
销售率	去化61套，约48%
付款方式	首付5成
客户到场情况	来访共78台，多客户答应来访都没有来
客户构成	以顺德区投资客户为主

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



四、办公市场

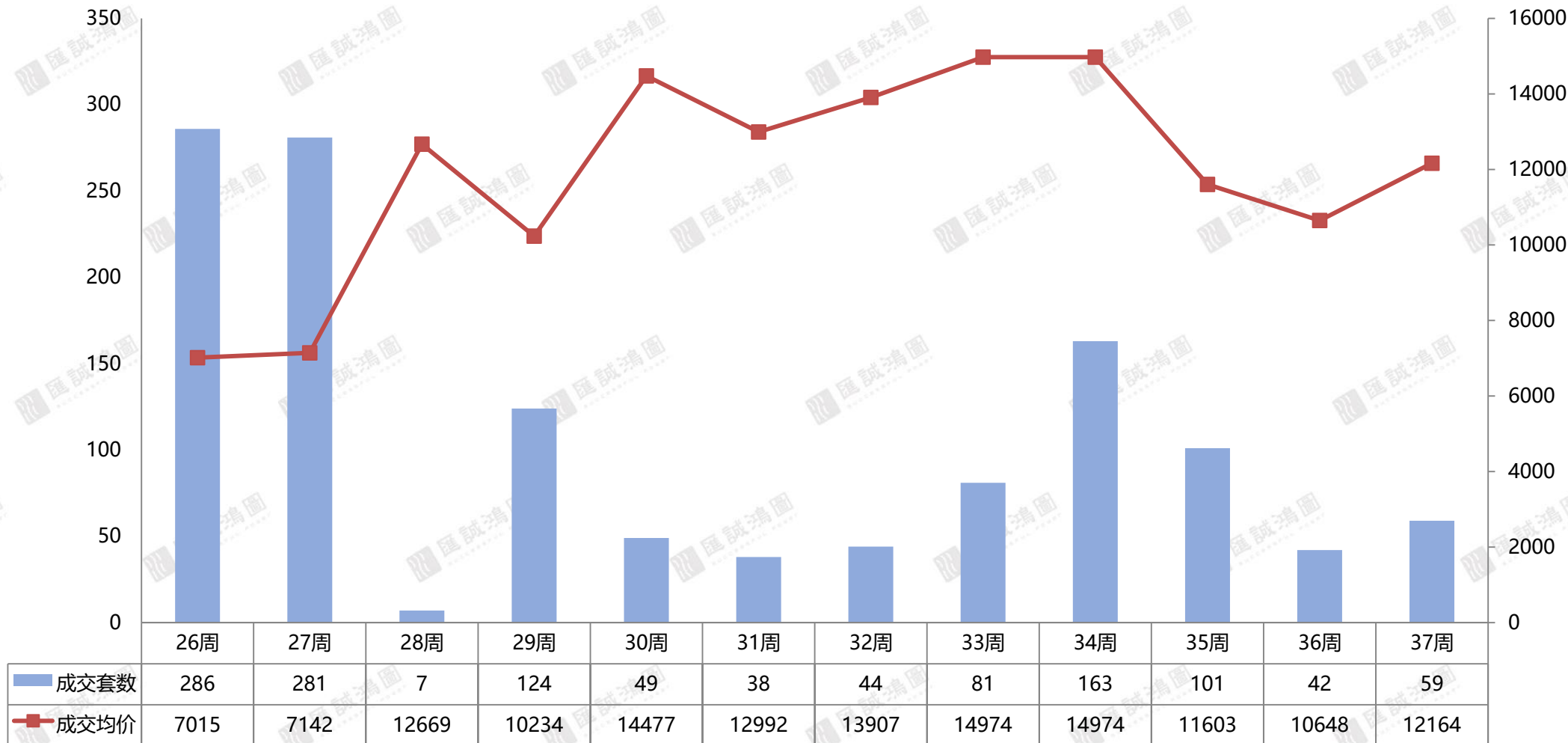
【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



全市办公成交量涨幅四成，但整体交投仍在低位运行，均价则涨至12164元/m²

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

南海为绝对成交主力支撑全市成交上行，禅城顺德合计仅成交3套

2018年第37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	1	0.01	128.33	12596	2%	-75%
南海	56	0.54	6870.52	12617	95%	70%
顺德	2	0.05	374.53	7282	3%	-60%
三水	0	0	0	0	0%	——
高明	0	0	0	0	0%	——
合计	59	0.61	7373.38	12164	100%	40%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



星港国际广场集中签约高居榜首，其它项目均零星成交

第37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	星港国际广场	32	2054.21	2958.80	14404
2	南海	山海汇花园	5	271.3	372.60	13734
3	南海	嘉邦国金中心	4	914.85	1119.74	12240
4	南海	国际创智园	3	482.5	408.83	8473
5	南海	富力华南国际金融中心	3	461.99	850.76	18415
6	南海	智富大厦	2	621.59	539.58	8681
7	南海	华南医博城	2	273.04	161.09	5900
8	南海	新凯广场	2	183.93	286.65	15585
9	南海	广佛智城国际电商采购中心	2	121.78	103.46	8496
10	顺德	欧雅典大厦	1	473.48	328.00	6927

注：统计数据不包含万科项目



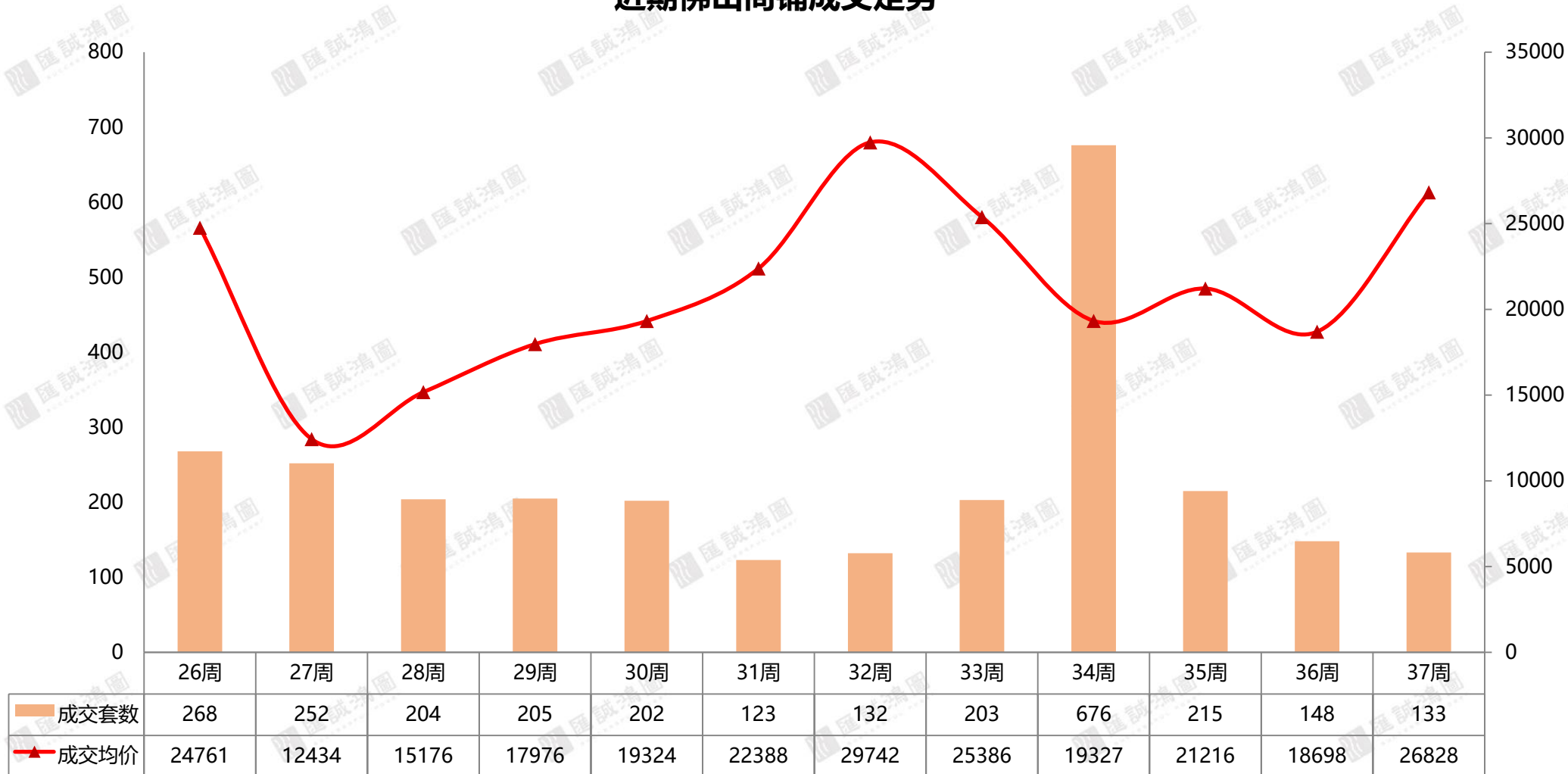
五、商铺市场

【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

商铺市场整体交投持续表现低迷，全市成交量连续三周下滑，而均价上涨则受益于高价单位成交占比增加

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

禅南顺三区成交占比全市近九成，禅顺两区成交均有明显涨幅

2018年第37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	43	0.21	7469.91	34824	32%	87%
南海	34	0.22	5019.01	22765	26%	-52%
顺德	41	0.20	4568.83	23059	31%	95%
三水	11	0.07	2024.77	27205	8%	-35%
高明	4	0.02	443.53	21859	3%	-75%
合计	133	0.73	19526.04	26828	100%	-10%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



全市三盘成交超过两位数，世博家园力压力和阳光城云谷领跑

第37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	禅城	世博嘉园	20	337.3954	956.53	28351
2	顺德	力合阳光城云谷	19	612.21	1462.93	23896
3	顺德	高德商业中心	12	362.62	1249.02	34444
4	南海	伟业华誉豪庭	6	133.77	509.97	38123
5	三水	时代南湾	4	244.45	425.97	17426
6	南海	奥园观湖尚居	4	203.66	407.32	20000
7	南海	杰胜公馆	4	154.57	270.83	17522
8	顺德	招商公园1872	3	504.8	——	——
9	三水	三水万达广场	3	285.65	868.96	30420
10	禅城	旭辉公元	3	114.73	430.70	37540

注：统计数据不包含万科项目

第37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37周，商业总成交**541套**，**环比涨幅近五成**，共成交**3万m²**，**环比减少接近50%**，**成交均价上涨26%**。

商业供应方面，顺德为全市供货主力，中国德国港推出A区56层高合计972套办公单位，占比全市供应将近九成。

商业整体成交量呈量跌价升；公寓方面，全市五区公寓成交均呈下滑态势，绿地未来城、力合阳光城云谷近期加推成交领跑；办公方面，南海支撑全市成交上行，多项目零星成交量；商铺方面，全市成交量连续三周减少，禅南顺成交占比全市近九成。

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