

市场

Market Monthly Report

月报

佛山商业市场月报 (2016.10.1-2016.10.31)

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

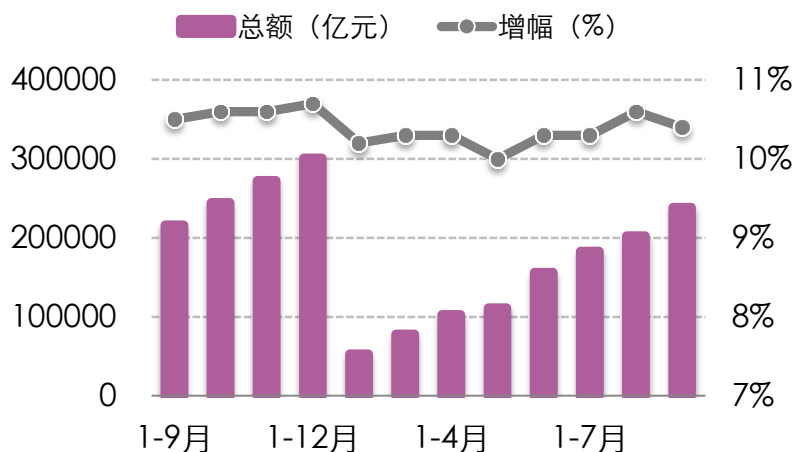


宏观资讯

Macro information

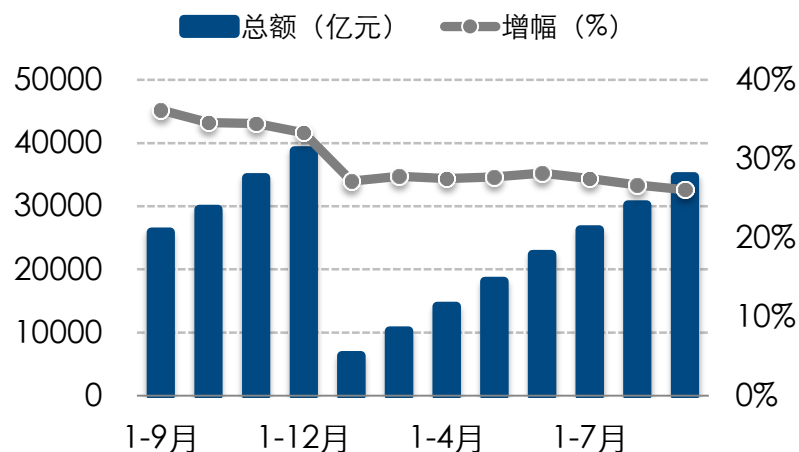
1-9月社会消费品零售总额及网上零售额增长放缓

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 10.4%

近1年全国网上零售额



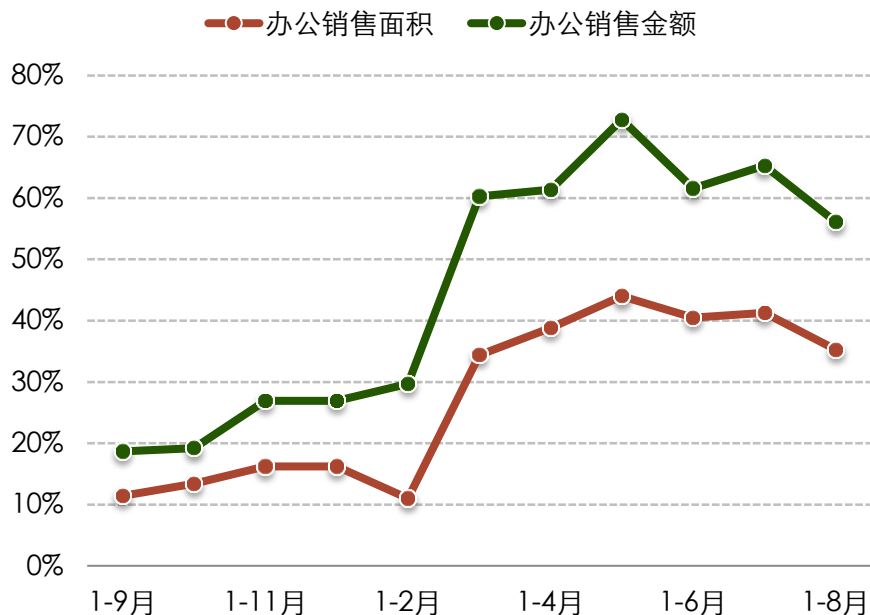
1-9月全国网上零售额同比 \uparrow 26.7%

社会消费零售总额：2016年1-9月，全国社会消费品零售总额为 238482亿，同比 \uparrow 10.4%。

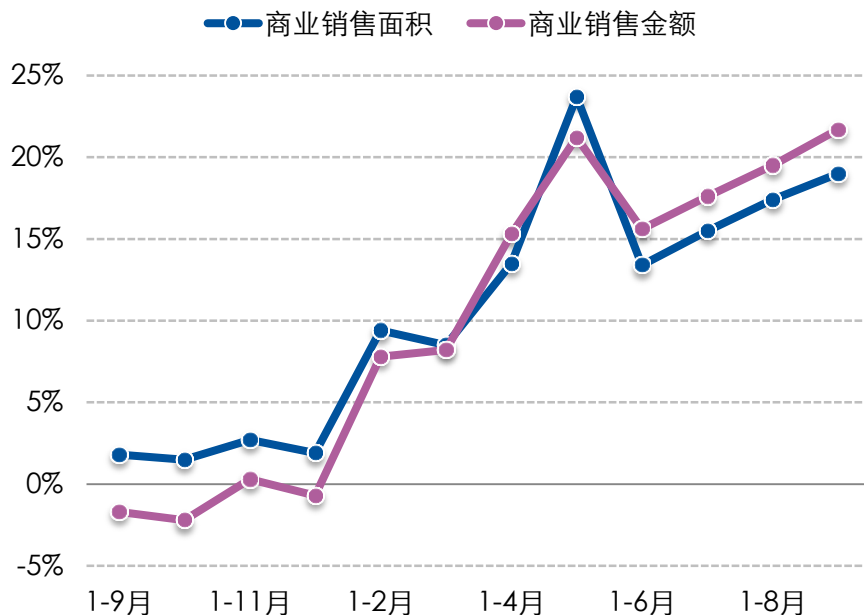
网上零售额：2016年1-9月，全国网上零售总额为 34651亿，同比 \uparrow 26.1%。

1-9月全国办公物业销售下滑，商业经营用房则持续上升

2015年至今全国办公楼销售数据 同比变化月度走势



2015年至今全国商业经营用房销售数据 同比变化月度走势



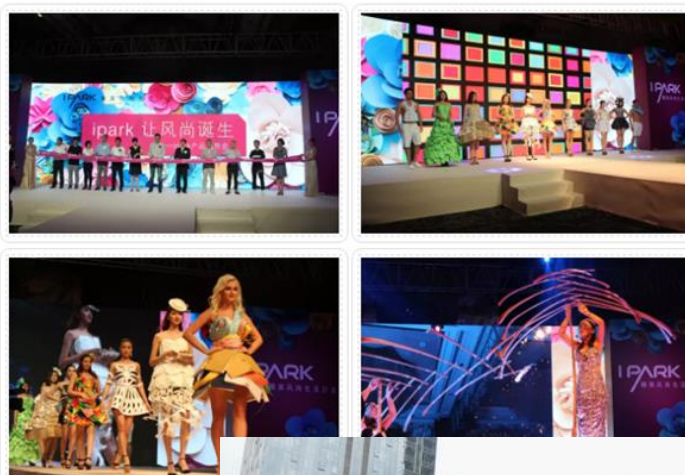
2016年1-9月，全国办公楼销售面积同比↑33.5%，销售金额同比↑50.8%。

2016年1-9月，全国商业用房销售面积同比↑19.0%，销售金额同比↑21.7%。

招商地产：佛山ipark拟打造文化主题购物中心 2017年三季度开业

10月20日，千灯湖商圈ipark举办了产品发布会。在本次启动仪式上，ipark采用纸艺艺术展作为主题，华丽新颖的纸花以及色彩艳丽的纸质时装让现场的观众眼前一亮。该项目总建筑面积22万㎡，含写字楼及特色主题购物中心。

在设计上，吸收了不少佛山本土理念，比如极具岭南风情的“锅耳墙”等；在业态上把文化植入商业，特色书吧、摄影咖啡、创意文化等内容将成为佛山文化消费亮点，据悉，该项目预计在2017年第三季度开业。



万科：万科广场+万科里+万科红+万科2049 万科布局4大商业产品线

自去年年底首个商业综合体项目江燕路万科里开业后，于2014年才转型做商业地产的“新手”广州万科便正式宣告开启商业地产之路。

标准化产品线便于快速复制、连锁开发，降低开发管理难度和成本费用外，还有利于缩短项目开发周期，提高开发效率，进而可大幅度提高周转率和财务杠杆率，最终实现提高项目投资回报率的目标。

当下商业地产领域内，“产品线”的复制和蔓延已成为主流，各大房企均推出自己的产品线进行领域扩张，以凸显竞争力。



万科地产产品线一览

产品线分类	产品线定位	产品线概况	城市布局	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，并以家庭消费为重点，坚持“以家庭综合消费为主，以快速流行时尚为特色，以餐饮休闲娱乐为亮点”的商业原则	深圳/上海/北京/武汉/佛山/东莞/厦门/福州/贵阳/宁波等	北京住总万科广场
万科里	邻里型社区商业	万科里主推产品为自主生态型社区商业，改变传统的零散销售模式，由万科统一规划管理，部分招商销售，部分自持运营	广州	广州江燕路·万科里
万科红	社区商业	万科红系列以生活配套和餐饮为主，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”两个子品牌，后者全部直接销售	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2049五玠坊 / 上海万科2049海上传奇

美的：乐8小城美的新都荟店开业 首进佛山重推儿童职业体验

2016年十一国庆节当天，主打儿童职业体验的乐8小城在佛山美的新都荟开业。该项目经营面积近4000㎡，设有40多个体验场馆，重现8大领域70多种社会角色。乐8小城品牌创始人、董事长张有能表示，产品独特性、系统营销推广、管理服务是儿童体验的三大核心内容，只有打造自己的个性才能留住消费者。

据乐8小城方面介绍，广东顺德美的新都荟店是乐8小城的佛山首秀，位于美的新都荟销售中心二、三楼，已于今年10月1日开业。





公寓市场

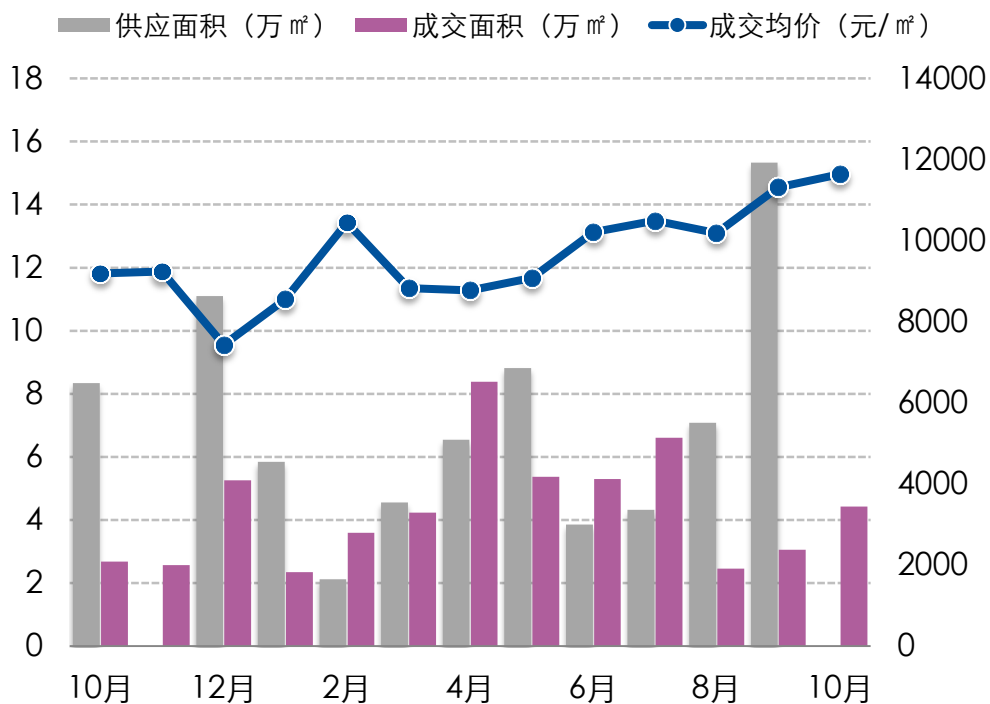
Apartment market

该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

中心城区商业公寓供求情况

中心商业公寓本月无新增供应，成交量价持续攀升。

2015年至今中心城区商业公寓供求走势



2016年10月中心城区商业公寓供求情况

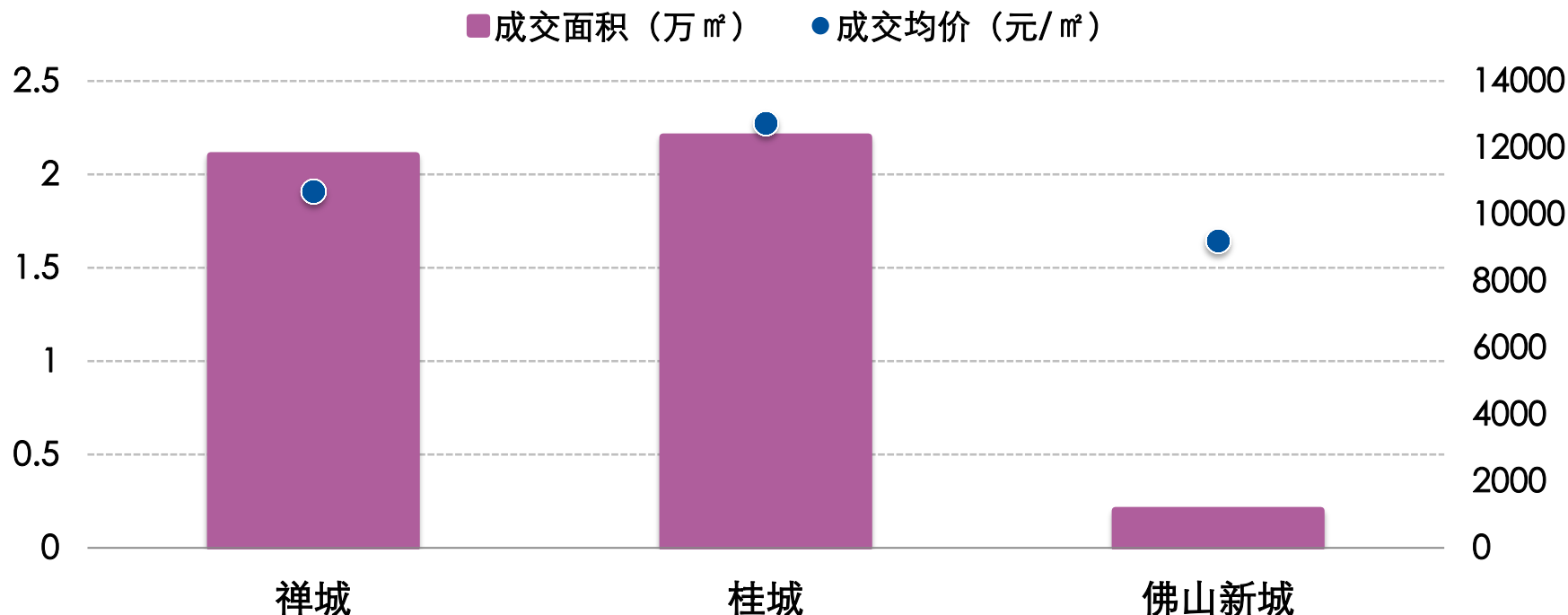
分项	指标	同比	环比
供应面积	—	—	—
成交面积	4.42万㎡	↑ 65%	↑ 45%
成交金额	5.14亿元	↑ 109%	↑ 49%
成交均价	11636元/㎡	↑ 27%	↑ 3%

2016年10月，广佛交界8大镇街被纳入限购区域，市场风向开始收紧；收到政策及预售审批等因素影响，本月禅桂新并无新增公寓入市；本月重新统计禅城区成交情况后，成交总面积达到4.42万㎡，环比上月增加45%；成交均价11636元/㎡，环比轻微上升3%。

中心城区各板块商业公寓成交情况

广佛交界桂城板块项目持续热销，成交均价继续攀升。

2016年10月中心城区各板块商业公寓成交情况



随着桂城主要公寓项目成交开始放缓，从中心区本月成交情况来看，禅城与桂城公寓成交基本持平，分别成交2.1万 m²及2.2万 m²，成交均价桂城则以12736元/ m²略高于禅城的10697元/ m²；新城本月亦录得0.2万 m²公寓成交，成交均价为9209元/ m²。



中心城区商业公寓月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	均价 (元/㎡)
1	桂城	京华广场	137	13637
2	禅城	兆阳大厦	130	11338
3	桂城	新凯广场	82	14443
4	禅城	世博广场	74	11912
5	禅城	御东公寓	57	10787
6	禅城	水悦龙湾园	56	8285
7	桂城	第壹时区	42	10678
8	桂城	金域城东花园	40	12509
9	桂城	万科金色领域	39	11467
10	禅城	同向新力商业大楼	32	7195
11	新城	依云国际财富中心	29	8784
12	桂城	星星大厦	24	11013
13	禅城	东方新天地公馆	15	15192
14	桂城	三山智汇广场	13	8288
15	禅城	佛山雄盛王府广场	13	10149
16	禅城	华夏陶瓷中央广场	10	8240
17	新城	风度广场	8	8406
18	禅城	汇博国际广场	7	9522
19	禅城	美誉紫薇花园	7	8989
20	禅城	盛南公馆	7	9486



写字楼市场

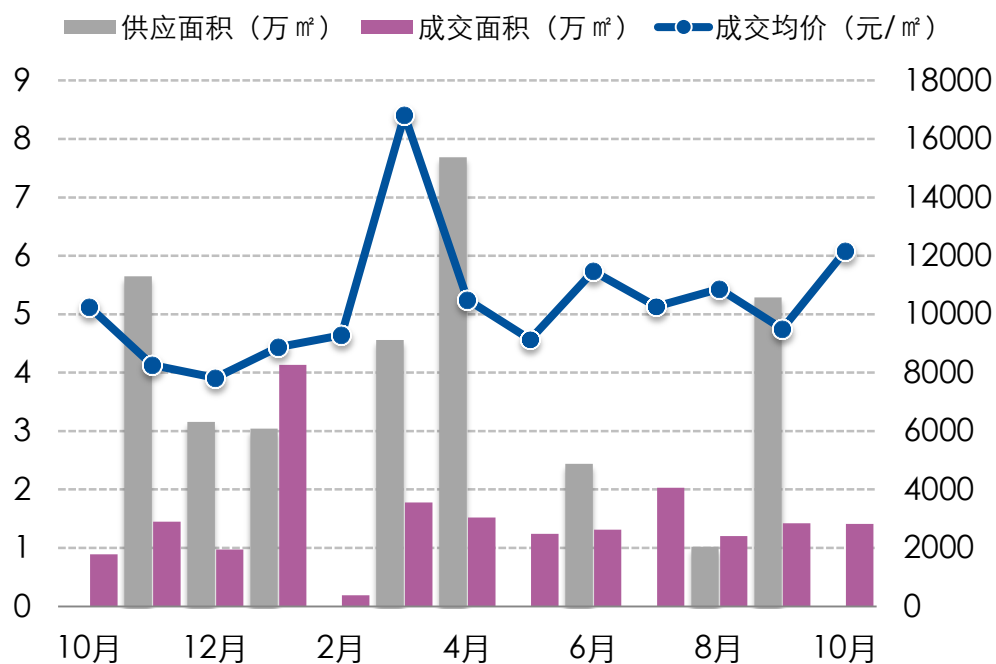
Office market

该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

中心城区写字楼供求情况

本月中心城区写字楼并无新增供应，成交均价环比大幅上升。

2015年至今中心城区写字楼供求走势



2016年10月中心城区写字楼供求情况

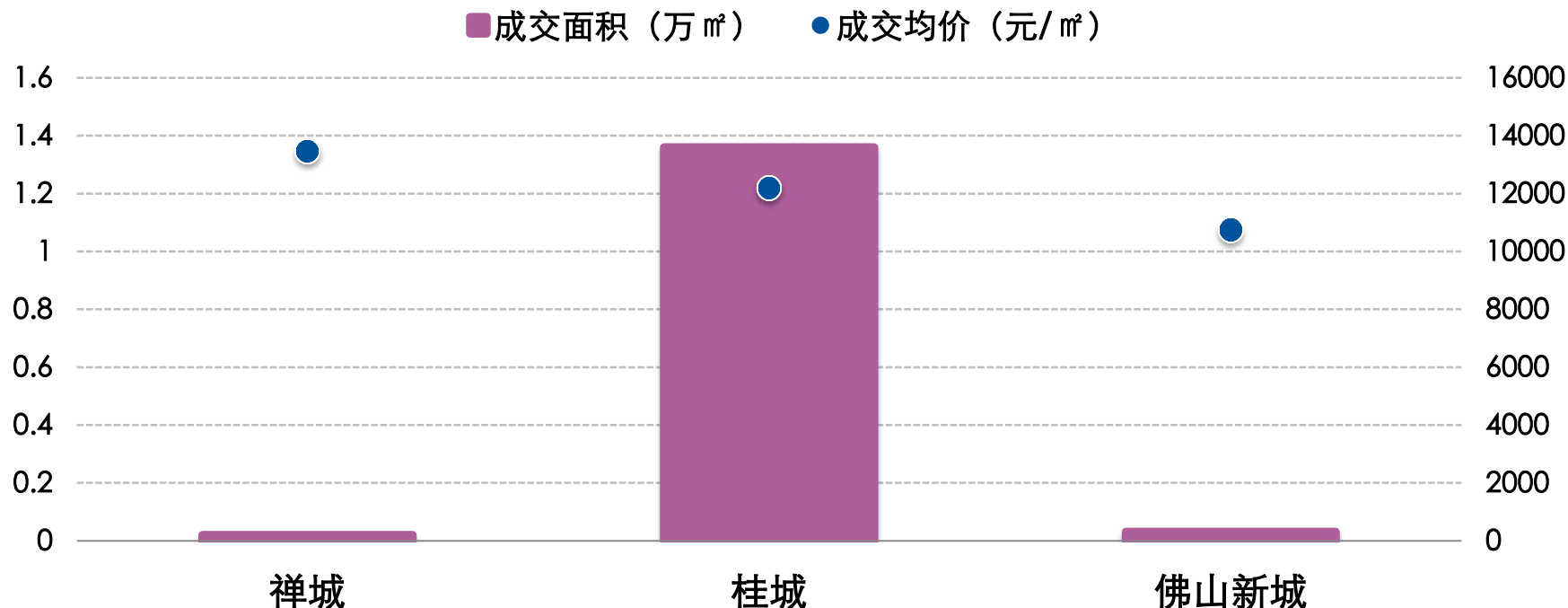
分项	指标	同比	环比
供应面积	—	—	—
成交面积	1.41万㎡	↑ 58%	↓ 1%
成交金额	1.72亿元	↑ 88%	↑ 27%
成交均价	12175元/㎡	↑ 19%	↑ 28%

经过9月份桂城写字楼项目整体入市后，本月中心区并未录得写字楼产品新增供应；受到桂城区域部分中高端写字楼成交影响，本月写字楼成交面积环比基本持平，成交均价则整体上升28%，达到12175元/㎡。

中心城区各板块写字楼成交情况

中心区写字楼成交均价整体过万，主要成交集中在桂城板块。

2016年10月中心城区各板块写字楼成交情况



本月中心区各板块写字楼物业成交均价均突破1万元水平，其中禅城以13465元/㎡居首；而主要成交则继续集中在桂城片区，其中万达广场、天安中心、中汇大厦均成交超过20套。

中心城区写字楼月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	均价 (元/㎡)
1	桂城	万达广场	25	11222
2	桂城	天安中心	20	8678
3	桂城	中汇大厦	19	11765
4	桂城	中盛大厦	17	6975
5	桂城	依云置地中心	16	11289
6	桂城	创越时代文化创意园	6	11057
7	桂城	方舟建筑产业中心	4	6671
8	桂城	天晨商业大厦	3	107374
9	新城	信保广场	2	10748
10	桂城	国际创智园	1	7250
11	桂城	亿能国际	1	12500
12	禅城	磐石大厦	1	9900
13	禅城	万科广场	1	17770

04

PART FIVE

商铺市场

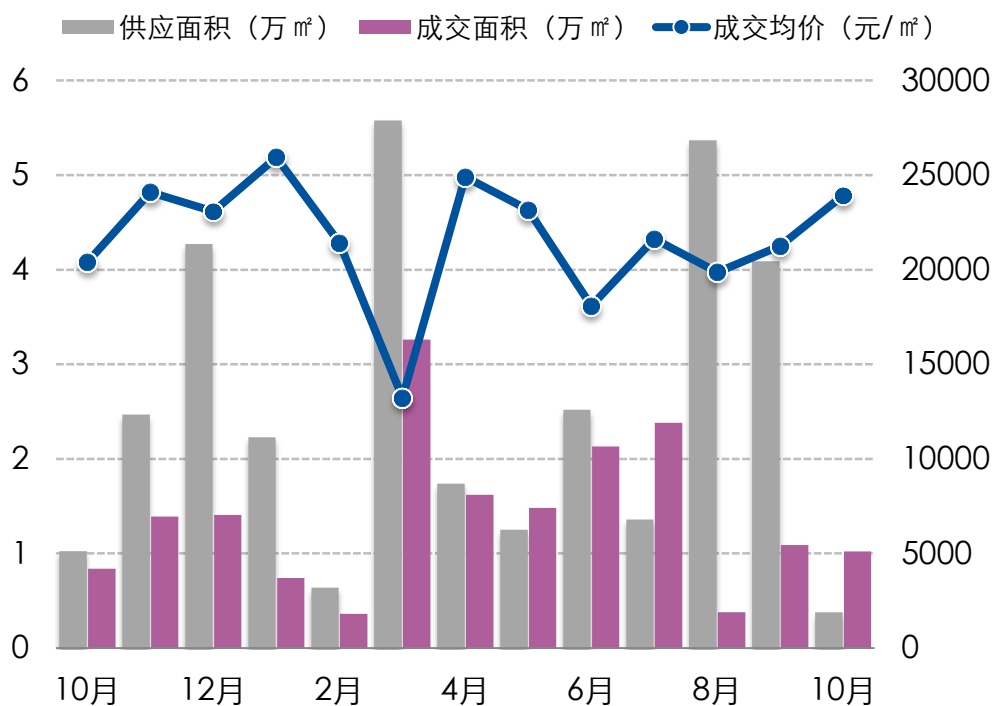
Shops market

该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

中心城区商铺供求情况

本月中心区商铺新增供应大福下滑，成交均价增幅明显。

2015年至今中心城区商铺供求走势



2016年10月中心城区商铺供求情况

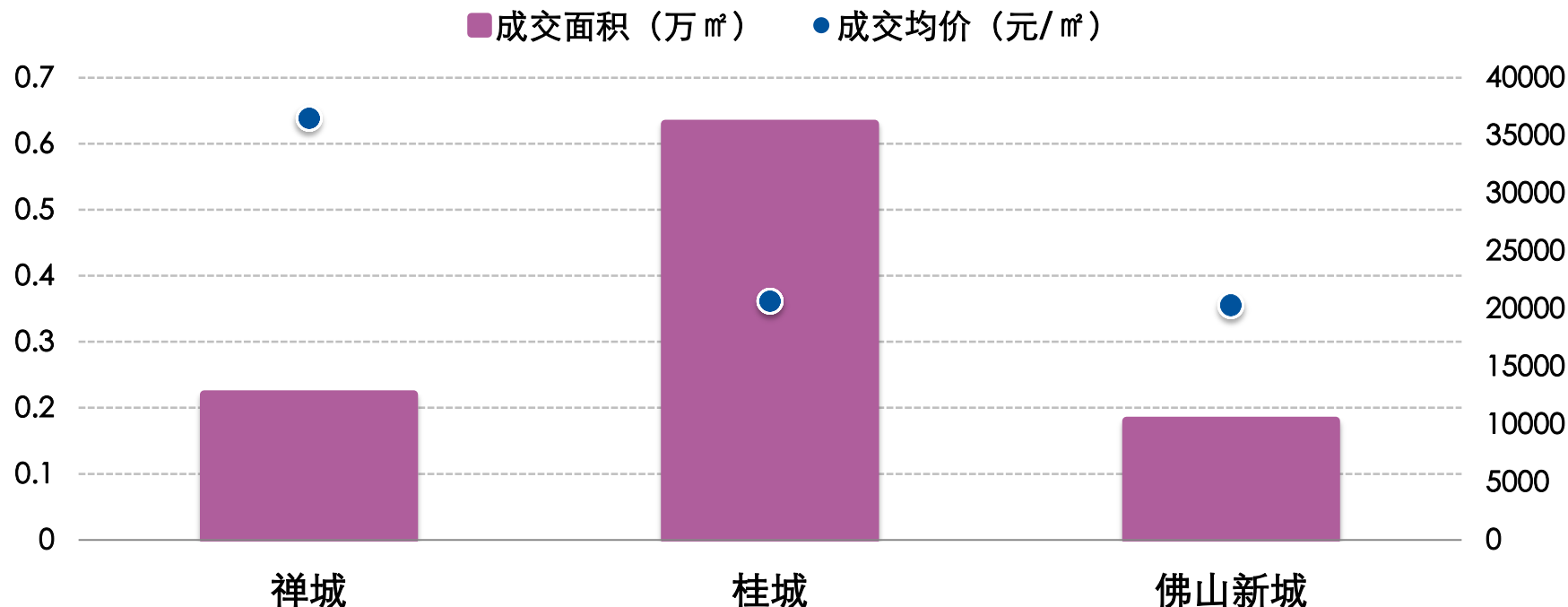
分项	指标	同比	环比
供应面积	0.38万 m²	↓ 63%	↓ 91%
成交面积	1.02万 m²	↑ 22%	↓ 6%
成交金额	2.44亿元	↑ 17%	↑ 13%
成交均价	24410元/m²	↑ 43%	↑ 5%

本月中心区商铺新增供应环比大幅下跌63%至0.38万 m²；成交面积则为1.02万 m²，环比轻微下跌6%；成交均价则较上月轻微上升5%，因而整体成交金额亦上升13%至2.44亿元。

中心城区各板块商铺成交情况

禅城板块商铺成交均价高企，销量仍集中在桂城板块。

2016年10月中心城区各板块商铺成交情况



从本月核心区各个板块录得商铺成交数据分析，禅城板块受到核心区域普君新城商铺成交影响，成交均价被拉高至36520元/ m²，大幅高于桂城20657元/ m²以及新城20318元/ m²的成交均价；而成交面积则仍集中在桂城板块，整体成交0.63万 m²，禅城及佛山新城分别成交0.22万 m²和0.18万 m²。



中心城区商铺月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	均价 (元/㎡)
1	桂城	保利西雅图	32	22677
2	桂城	中海万锦熙岸	19	24270
3	新城	保利东湾	18	32561
4	桂城	中海寰宇天下	12	16831
5	禅城	普君新城	11	43175
6	桂城	中海锦苑	10	17460
7	新城	依云国际	7	9550
8	桂城	金域花园	6	20847
9	禅城	万科城	6	13550
10	新城	碧桂园新城之光	4	17767
11	禅城	东海银湾	3	61940
12	禅城	水悦龙湾	3	22432
13	禅城	龙光天湖华府	2	29212
14	桂城	时代廊桥	1	44654
15	桂城	御堡国际	1	14024
16	禅城	明福智富广场	1	24498
17	禅城	沿海馨庭	1	45699
18	禅城	招商臻园	1	40398



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1605-1606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

