



第41周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—商业成交回归正轨 整体表现量升价跌



一、整体市场

商业要闻/项目动态

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



◆ 珠海奥园广场预计2018年5月开业 永旺高端精品超市进驻

2017年10月12日，珠海奥园广场在营销中心举办“餐饮商户装修说明会”。珠海奥园广场是奥买家商业在珠海全力打造的优势项目，奥买家商业成立于2010年，是奥买家集团旗下专业从事商业地产运营管理的公司。

奥买家商业以“打造乐享空间，提升商业价值”为核心经营理念，倾力打造符合市场发展需求、具有市场竞争力的两大自主品牌产品——奥园广场、奥园城市天地，成为国内最具成长性的购物中心品牌。珠海奥园广场总建筑面积45.6万 m^2 ，集大型购物中心、风情商业街、高端住宅、高端写字楼、SOHO公寓等五大业态于一体的城市综合体。其中，购物中心商业体量约为19万 m^2 ，以优悦生活Style的理念，将打造集零售、餐饮、休闲娱乐、培训教育为一体的大型时尚购物中心。

珠海奥园广场预计将于2018年5月开业，目前已引入世界500强永旺旗下高端精品超市。



商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆ 江门奥园广场商家招商率达93% 定于12月23日正式开业

今年年底，江门将迎来11万 m^2 体验式购物中心开业。10月13日，江门奥园广场举行招商答谢会，正式公布江门奥园广场商家招商率达93%，商场公共区域装修完成率达95%，并定于12月23日正式开业。

据了解，江门奥园广场原名江门益丞国际广场，位于江门市北新区，总体量约33万 m^2 ，规划有11万 m^2 购物中心。受项目开发方江门白石永灏地产开发公司委托，江门奥园商管团队进驻项目，负责购物中心的招商及经营管理。原江门益丞国际广场购物中心也正式定名为江门奥园广场。

升级后的江门奥园广场，融汇国际潮流引领时尚前沿，定位11万 m^2 情景式品质生活体验公园，集功能体验、家庭生活、儿童体验、文化娱乐、运动体验、美食餐饮6大功能板块。





2017年第41周（10.9-10.15）佛山无土地出让

土地成交市场：上周有3宗商住地和1宗商服地成交，占地面积23.66万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第41周佛山房地产市场土地成交一览表

区域	街镇	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积 (万平米)	可建面积 (万平米)	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地价 (元)	竞配面积 (万平米)	自持 建面%	交易日期
南海	桂城	TD2017(NH)X G0006	南海区桂城街 平西社区上海 桥北工业区地 段	商住	11.71	40.97	626811	越秀地产	18401	6.904	1	2017/10/10
高明	更合	TD2017(GM) WG0032	高明区更合镇 经一路以东、 合和大道以南	商服	1.97	4.93	4735	佛山市高 明区禾亿 投资开发 有限公司	961	—	—	2017/10/11
三水	乐平	TD2017 (SS) WG0040	三水区乐平镇 中心城区9号	商住	5.64	14.11	55800	龙光地产	3956	—	—	2017/10/11
高明	杨和	TD2017(GM) WG0033	高明区杨和镇 杨西大道以东、 三和路以北	商住	4.34	13.01	46112	深圳市龙 光房地产 有限公司	3545	—	—	2017/10/13

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

供应市场：上周商业共供应739套单位，其中公寓推出537套，商铺推出202套

SUCCESSFUL POWER

时间	名称	行政区	楼栋	商铺		公寓	
				套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
10月12日	望江府	禅城	十八座	6	512.33		
10月13日	龙湾华府	禅城	首层1-18号,首层23-43号,首层44-83号	79	6392.1		
10月9日	容桂碧桂听涛苑	顺德	5、10、11座	17	827.81		
10月11日	容桂碧桂右里苑	顺德	1、2座	30	1479.24		
10月13日	光明花半里雅苑	南海	2区12座	9	645.24		
10月13日	智联电商采购中心	南海	2号楼	61	1727.9	537	22782.33

成交市场：上周商业成交915套，环比增加284.5%；商业成交回暖，公寓、写字楼和商铺 市场成交均有大幅增长

2017年第41周各类型商业成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万m ²)	成交金额(万 元)	成交均价 (元)	占比	成交套数环 比
公寓	503	2.37	36319.95	15311	55.0%	254.2%
写字楼	81	0.69	9161.65	13185	8.9%	189.3%
商铺	331	1.91	39060.95	20476	36.2%	386.8%
合计	915	4.97	84542.55	16995	100.0%	284.5%
环比	284.5%	268.1%	263.4%	-1.5%		

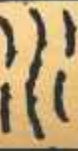


成交排行榜：公寓占据半壁江山，万科持续霸榜，写字楼只有一个项目上榜

第41周佛山市商业成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	类型	项目	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	公寓	万科金域中央	131	9003.97	14384.41	15976
2	公寓	金色领域广场	107	3085.51	5645.97	18298
3	商铺	乐趣荟广场	49	1377.96	1421.97	10319
4	商铺	龙江协兴购物中心	37	466.41	2006.83	43027
5	写字楼	聚元商业中心	36	2575.38	3635.99	14118
6	商铺	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
7	公寓	中国德国港	25	1305.14	2849.26	21831
8	公寓	智汇广场	21	662.09	1029.18	15544
9	商铺	美的翰诚花园	20	1417.11	2721.55	19205
10	公寓	长华国际商业中心	19	1078.18	1423.03	13198

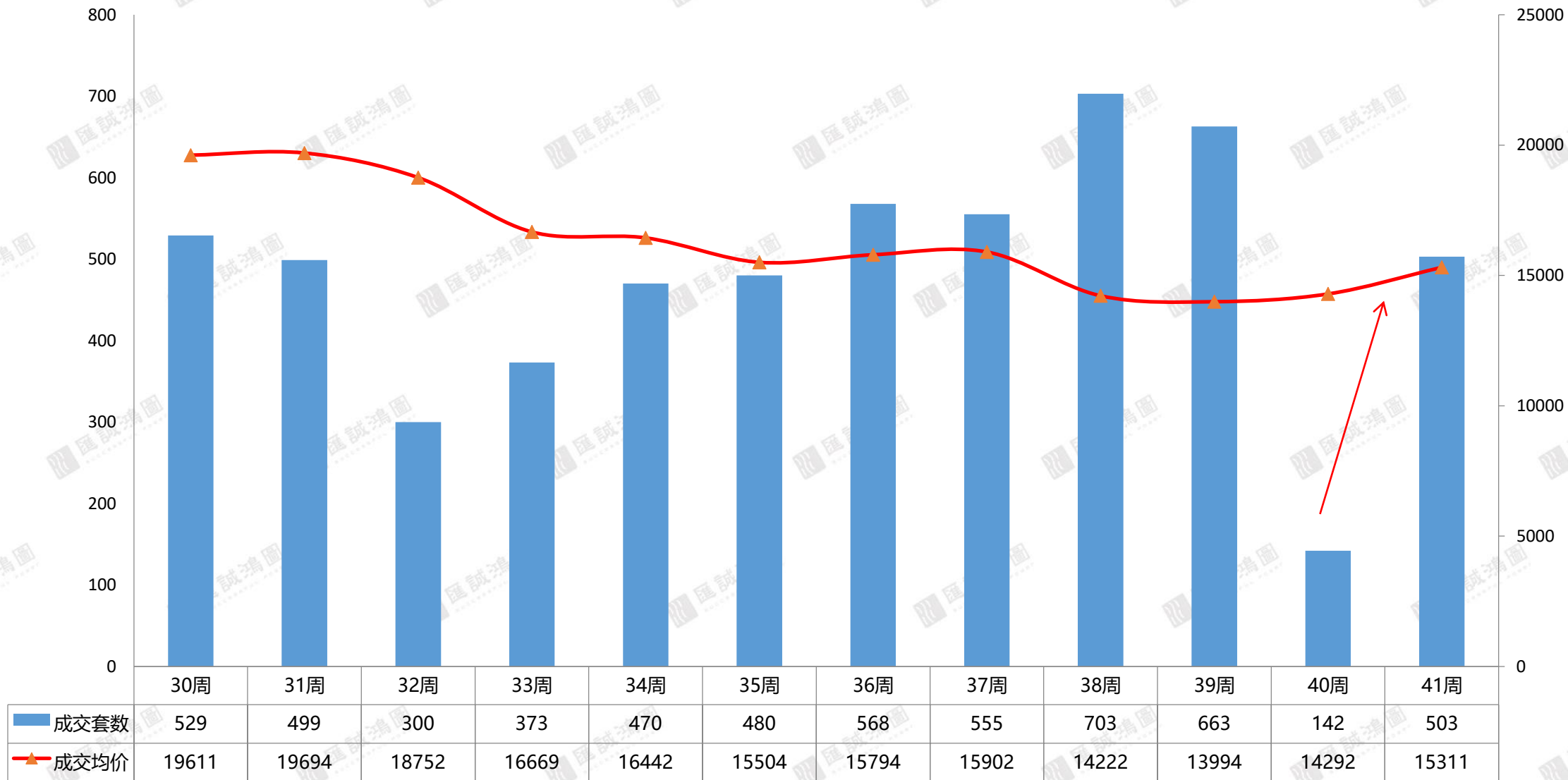
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



二、公寓市场

公寓区域市场：总成交503套强势反弹，环比增加254.2%，成交均价为15311元/m²

近期佛山公寓成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

公寓区域市场：南海顺德为成交主力，共成交457套，合计占比超过90%

SUCCESSFUL POWER



2017年第41周各区域公寓成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万m ²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元)	占比
禅城	27	0.13	1706.02	13238	5.4%
南海	326	1.65	25060.08	15215	64.8%
顺德	131	0.51	8836.60	17440	26.0%
三水	17	0.08	650.28	7977	3.4%
高明	2	0.01	66.97	8288	0.4%
合计	503	2.37	36319.95	15311	100%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：南海顺德平分公寓排行榜，万科项目成交强势

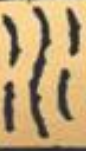
SUCCESSFUL POWER



第41周佛山市公寓成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	区域	项目	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	南海	万科金域中央	131	9003.97	14384.41	15976
2	南海	金色领域广场	107	3085.51	5645.97	18298
3	顺德	中国德国港	25	1305.14	2849.26	21831
4	顺德	智汇广场	21	662.09	1029.18	15544
5	南海	长华国际商业中心	19	1078.18	1423.03	13198
6	顺德	保利东湾	19	720.65	893.78	12402
7	顺德	绿地尚品花园	19	628.66	1032.68	16427
8	南海	南舜广场	18	789.38	802.10	10161
9	顺德	宏汇广场	14	455.7	831.45	18246
10	南海	御堡国际商务中心	13	627.3	601.88	9595

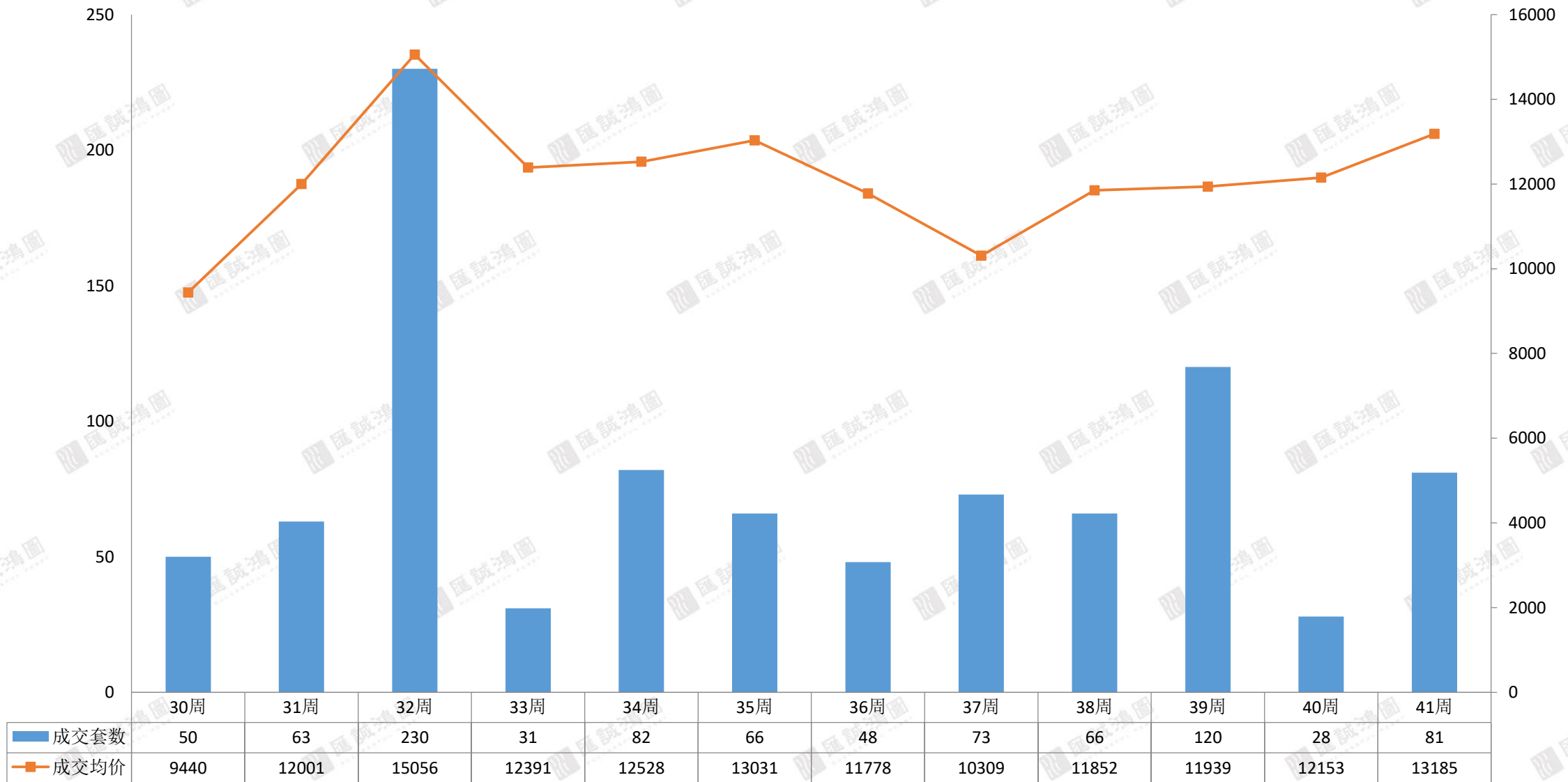
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



三、写字楼市场

写字楼区域市场：总成交81套，环比增加189.3%，成交均价为13185元/m²

近期佛山一手写字楼成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

写字楼区域市场：南海顺德包揽写字楼成交，两区较上周均增长明显；其余三区则无成交

2017年第41周各区域一手写字楼成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万 m ²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元)	成交套数环比
禅城	0	0	0	0	-100.0%
南海	67	0.58	7243.40	12530	235.0%
顺德	14	0.12	1918.25	16432	—
三水	0	0	0	0	0
高明	0	0	0	0	0
合计	81	0.69	9161.65	13185	189.3%

成交排行榜：聚元商业中心连续两周成交居首

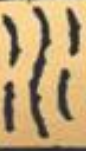
SUCCESSFUL POWER



第41周佛山市一手写字楼成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	区域	项目名城	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	南海	聚元商业中心	36	2575.38	3635.99	14118
2	南海	奥园冠军城	17	1016.37	1084.79	10673
3	顺德	恒实置业广场	13	1049.99	1755.89	16723
4	南海	御堡国际商务中心	6	797.03	976.33	12250
5	南海	天安南海数码新城	2	414.87	501.40	12086
6	南海	嘉邦国金中心	1	327.51	335.97	10258
7	南海	地铁金融城	1	278.43	—	—
8	顺德	信保广场	1	117.41	162.36	13828
9	南海	智联电商采购中心	1	107.49	107.09	9963
10	南海	国际创智园	1	105.15	91.67	8718

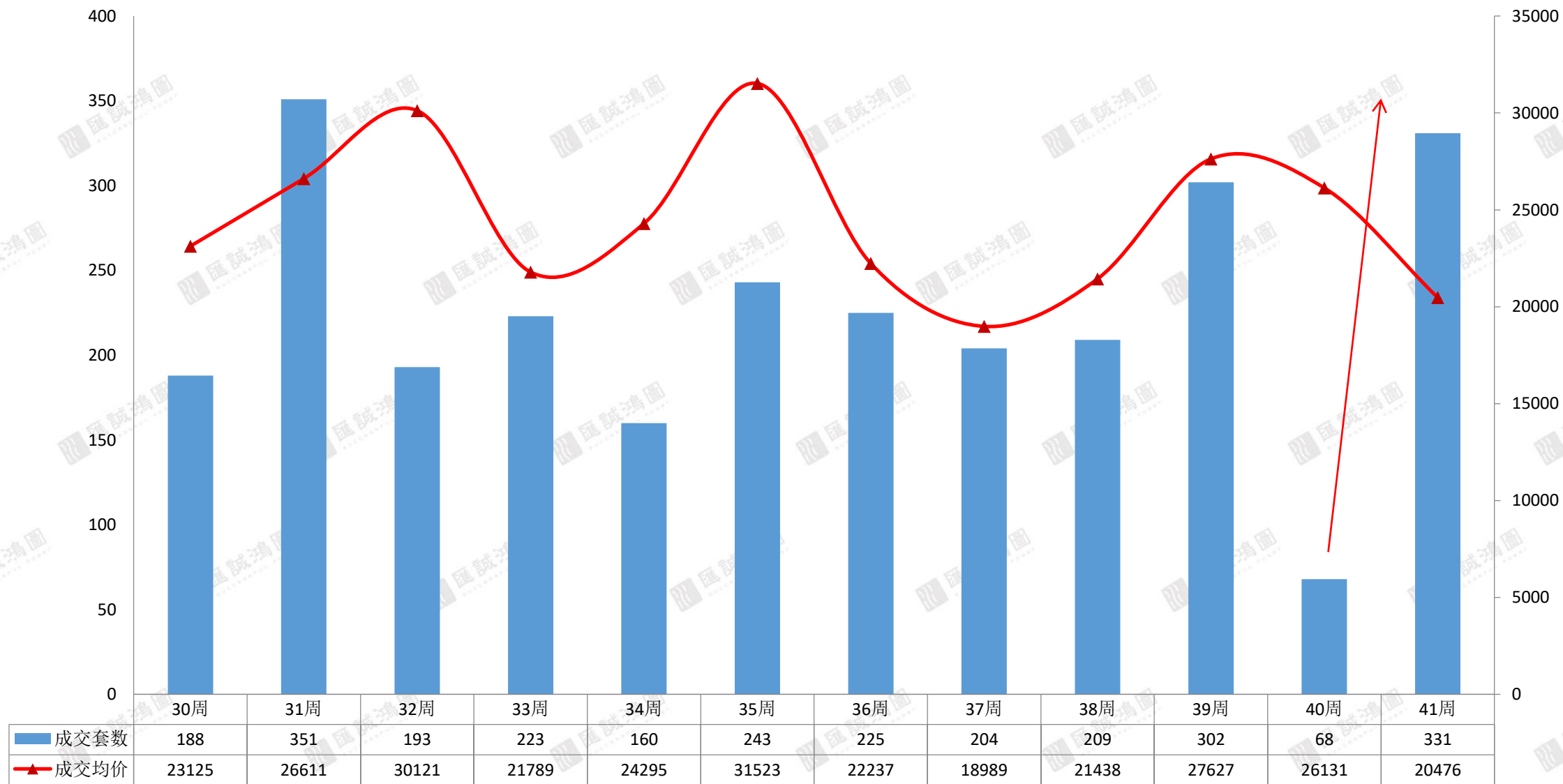
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



四、商铺市场

商铺区域市场：总成交上升至331套，环比增加386.8%；而受博澳城均价过低的影响，成交均价环比下滑21.6%，为近三周最低

近期佛山商铺成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

商铺区域市场：除禅城成交小幅下滑外，其余四区均有增加，南海和顺德更是环比增长超过300%

2017年第41周各区域商铺成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万 m ²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元)	占比	成交套数 环比
禅城	20	0.13	4677.19	35130	6.0%	-16.7%
南海	122	0.56	12114.85	21731	36.9%	617.6%
顺德	134	0.80	15930.76	20015	40.5%	396.3%
三水	9	0.07	1517.84	20374	2.7%	——
高明	46	0.35	4820.31	13909	13.9%	——
合计	331	1.91	39060.95	20476	100%	386.8%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：乐趣荟广场蝉联桂冠，禅城三水无项目上榜

SUCCESSFUL POWER



第41周佛山市一手商铺成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	区域	项目名城	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	南海	乐趣荟广场	49	1377.96	1421.97	10319
2	顺德	龙江协兴购物中心	37	466.41	2006.83	43027
3	高明	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
4	顺德	美的翰诚花园	20	1417.11	2721.55	19205
5	顺德	龙江碧桂园华府	18	1786.95	3731.51	20882
6	南海	伟业华誉豪庭	13	184.58	597.48	32370
7	顺德	博澳城	10	500.99	100.20	2000
8	南海	观心山居	10	449.63	——	——
9	顺德	合峰东岸名苑	9	571.68	896.36	15679
10	高明	美的明湖北湾花园	7	362	——	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第41周商业市场总结

SUCCESSFUL POWER



结语

第41周，佛山市商业总成交**4.97万m²**，环比增加**268.1%**，共成交**915套**，环比增加**284.5%**，成交均价环比下跌**1.5%**；

商业市场整体成交回归正轨，公寓、写字楼和商铺市场成交均呈现大幅增长。从区域来看，南海和顺德依然是成交主力，其余三区之和不及顺德的一半。

商业土地市场方面，供应市场风平浪静，需求市场成交四宗掀起一波热潮。

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