



# 第51周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖  
SUCCESSFUL POWER

—国瑞商业中心明年开业 商业网签呈量跌价升



# 一、品牌房企/项目动态



## ◆重磅！广州住建委：330新政前出让土地的公寓可卖个人

12月19日，广州市住房和城乡建设委员会发布《广州市住房和城乡建设委员会关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》解读，明确表示，2017年3月30日土地出让成交的房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象，个人购买商服类物业取得不动产证满2年后方可再次转让。

《关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》（穗建房产〔2018〕2430号）执行内容如下：

- 一、2017年3月30日（《广州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》，穗府办函〔2017〕65号发布之日）后土地出让成交的（以签订土地出让合同、成交确认书或经公告确认土地出让成交日为准）房地产项目，其商服类物业的销售对象应当是法人单位。

- 二、2017年3月30日前（含当日）土地出让成交的（以签订土地出让合同、成交确认书或经公告确认土地出让成交日为准）房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象，个人购买商服类物业取得不动产证满2年后方可再次转让。

- 三、2018年12月19日24：00前已签订认购书或购房合同，并且完成购房合同网签的，按原政策执行。2018年12月19日24：00前未完成购房合同网签，但已签订认购书或购房合同，并且能提供交付房款（含定金、首付款或部分房款）的银行入账凭证或完税证明原件的，仍按原政策执行。

广州市住房和城乡建设委员会  
Guangzhou Housing and Urban-Rural Construction Committee

请输入搜索关键字 搜索

网站首页 住建动态 政务公开 住建业务 政务服务 互动交流 行业数据

当前位置：网站首页 > 政务公开 > 信息公开目录 > 部门文件 > 其它文件

其它文件

索引号：	07482612-02-2018-483099	发布日期：	2018年12月19日
发布机构：	广州市住房和城乡建设委员会	名称：	《广州市住房和城乡建设委员会关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》解读
文号：		公开形式：	主动公开

[《广州市住房和城乡建设委员会关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》解读](#)



## ◆ 国瑞置业佛山国瑞商业中心展示招商成果 引进200多家品牌

12月20日下午，国瑞置业佛山国瑞商业中心举办招商成果发布会。据了解，佛山国瑞商业中心已引入品牌达200余家，其中近30多家品牌为首次进驻禅城乃至佛山，项目预计将于明年下半年开业亮相。

佛山国瑞商业中心位于佛山禅城的祖庙商圈，总建筑面积35万m<sup>2</sup>，商业经营规模面积达20万m<sup>2</sup>，规划地下停车位2500个。项目地理位置拥有佛山岭南文化丰厚的历史渊源与人文内涵，其中六百年忠义乡牌坊、三百年琼花会馆、汾宁古道、升平堂、陈华顺故居、居安里、岭南骑楼、岭南风情水岸商业街，共八大复古主题建筑将复现于此，使得佛山商业中心成为佛山市中心亮丽的文化名片。

据悉，佛山国瑞商业中心整体项目由一期岭南水系文化旅游商业街及二期大型国瑞购物中心组成，集文化、旅游、商业城市综合于一体。以多元业态作为项目塑造品牌和吸引消费者的切入口，引进各类文化、体验业态，包括人气文创书店、古文化特色商街、风情民宿等。通过专业管理团队的倾力打造，以及项目地块得天独厚的优势资源，目前，佛山国瑞商业中心项目一期岭南水系文化旅游商业街吸引了众多国际知名品牌的合作入驻。





## ◆壹海城ONE MALL 12.22开业，坐拥真山真海打造深圳东部商业标杆

12月22日，深圳万科地产联袂招商地产打造盐田区首个区域型商业体，携82家首进盐田品牌以真山真海的自然系购物环境、多元化的业态布局、以及覆盖全场的海洋主题盛大开业，开业首日客流预计超过20万，开业率95.2%，刷新片区商业记录。

壹海城ONE MALL作为盐田壹海城的二期，连同2014年开业的一期形成10万m<sup>2</sup>的“街区+mall”商业形态，成为盐田区乃至深圳东部的首座区域型购物中心，也是深圳首家融入山海实景的购物中心。自此，购物中心不再仅仅是消费集中地，更是都市生活的最佳休憩地。

壹海城ONE MALL位于盐田最核心商圈——壹海城商圈，周边汇聚了近30条的公交线路，还有日后投入运营的地铁8号线，交通便捷，通达性极佳，是典型的“地铁上盖物业”。同时，其还有周边百万消费群体以及大小梅沙等旅游景点带来的千万隐形消费者。巨大的人口红利、旺盛的商业需求将助力壹海城ONE MALL成为深圳东部新的商业地标。

壹海城ONE MALL定位于区域型购物中心，聚焦周边中高端消费人群，涵盖餐饮、零售、娱乐、儿童教育以及生活配套等多元化生活业态。在业态构成与品牌组合上，同样给予了更加多样化的消费选择，而这也与项目“ONE LIFE, ONE STYLE”所倡导的多样化生活方式不谋而合。





## ◆家汇Mega Park购物中心12月21日试业 东莞再添新繁华商圈

12月21日，东莞万江12万m<sup>2</sup>的家汇Mega Park购物中心盛大试业，全线迎客，这也标志着41万m<sup>2</sup>超大规模东莞首创家居+生活双mall城市综合体——家汇生活广场全面运营，东莞万江繁华新商圈正式开启。

家汇生活广场位于万江大道与银龙路交汇处，项目正对面是东莞市汽车总站，未来将与在建的东莞R1线地铁直接连通，可更便捷往来各镇街及珠三角，是万江重点发展区域，目前周边5公里有高档住宅小区40个，汇聚超50万精英客群，以家庭客群、年轻人人居多，家汇以客为尊，规划和引进八大主力店和超百家知名品牌，多元化的体验业态和自带流量的品牌相得益彰，为项目后期运营输送人气。

家汇Mega Park购物中心注重消费者在场景、氛围、文化艺术、情怀等各方面的诉求，不仅仅是齐集商超百货、快时尚、餐饮美食、儿童游乐、体育健身等规模化业态的城市商业空间，更是一个融汇温度和情感的载体，是家庭时光的延伸。

家汇Mega Park购物中心在负一层精超生活，引进sp@ce天虹超市、苏宁易购等主力店。据项目方统计，开业当天家汇生活广场Mega Park购物中心总客流突破18万人次，车流量突破30000车次。





## 二、商业整体市场

# 【商业供应市场】

SUCCESSFUL POWER

## 本周商业迎来公寓供货潮，除高明外，其他四区均有公寓新品补充市场

时间	名称	行政区	楼栋	公寓		办公		商铺	
				套数	面积(m <sup>2</sup> )	套数	面积(m <sup>2</sup> )	套数	面积(m <sup>2</sup> )
12月20日	绿地未来城	禅城-张槎	玉带路18号	564	23439.94				
12月18日	三山科创中心	南海-桂城	1座			72	17226.46		
12月21日	宏宇天御江畔	南海-里水	5栋					11	618.94
12月21日	南舜广场	南海-桂城	7座	135	6890.04			24	3271.38
12月21日	南舜广场	南海-桂城	9座					104	8153.71
12月19日	远洋华远天骄	三水-云东海	2座					14	1074.07
12月21日	宏信优家	三水-大塘	2栋	180	8587.93			24	2335.11
12月21日	中南远洋漫悦湾	三水-云东海	1座					21	895.34
12月21日	金科华府	三水-白坭	3座					18	803.57
12月18日	力合阳光城云谷	顺德-大良	B6栋	836	27281.62				

注：统计数据不包含万科项目



# 【商业成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 全市商业网签跌幅超两成，公寓和商铺成交回落显著，办公成交回暖仍处低位

### 2018年第51周各类型商业成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	占比	签约套数环比
公寓	552	3.04	41577.53	13690	66%	-22%
办公	62	0.81	9368.14	11605	7%	77%
商铺	224	1.49	37575.32	25183	27%	-36%
合计	838	5.34	88520.98	16588	100%	
环比	-23%	-17%	-10%	8%		

## 公寓占据榜单排名前四，办公三盘入榜，商铺仅两盘上榜

### 第51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 <sup>2</sup> )	金额 (万元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	公寓	力合阳光城云谷	80	3361.77	3976.99	11830
2	公寓	绿地未来城	37	1939.95	1867.45	9626
3	公寓	敏捷金谷国际	29	1547.07	2094.64	13539
4	公寓	碧桂园奥斯汀	29	1127.6	1409.50	12500
5	商铺	招商公园1872	29	943.3	916.19	9713
6	公寓	新鸿基珑景	27	1015.06	1315.70	12962
7	办公	依云置地中心	19	1441.78	1877.46	13022
8	办公	禅城绿地金融中心	17	2993.62	4265.46	14248
9	办公	尚观公馆	16	981.64	715.09	7285
10	商铺	樵山明珠花园	15	1547.12	3061.14	19786

注：统计数据不包含万科项目



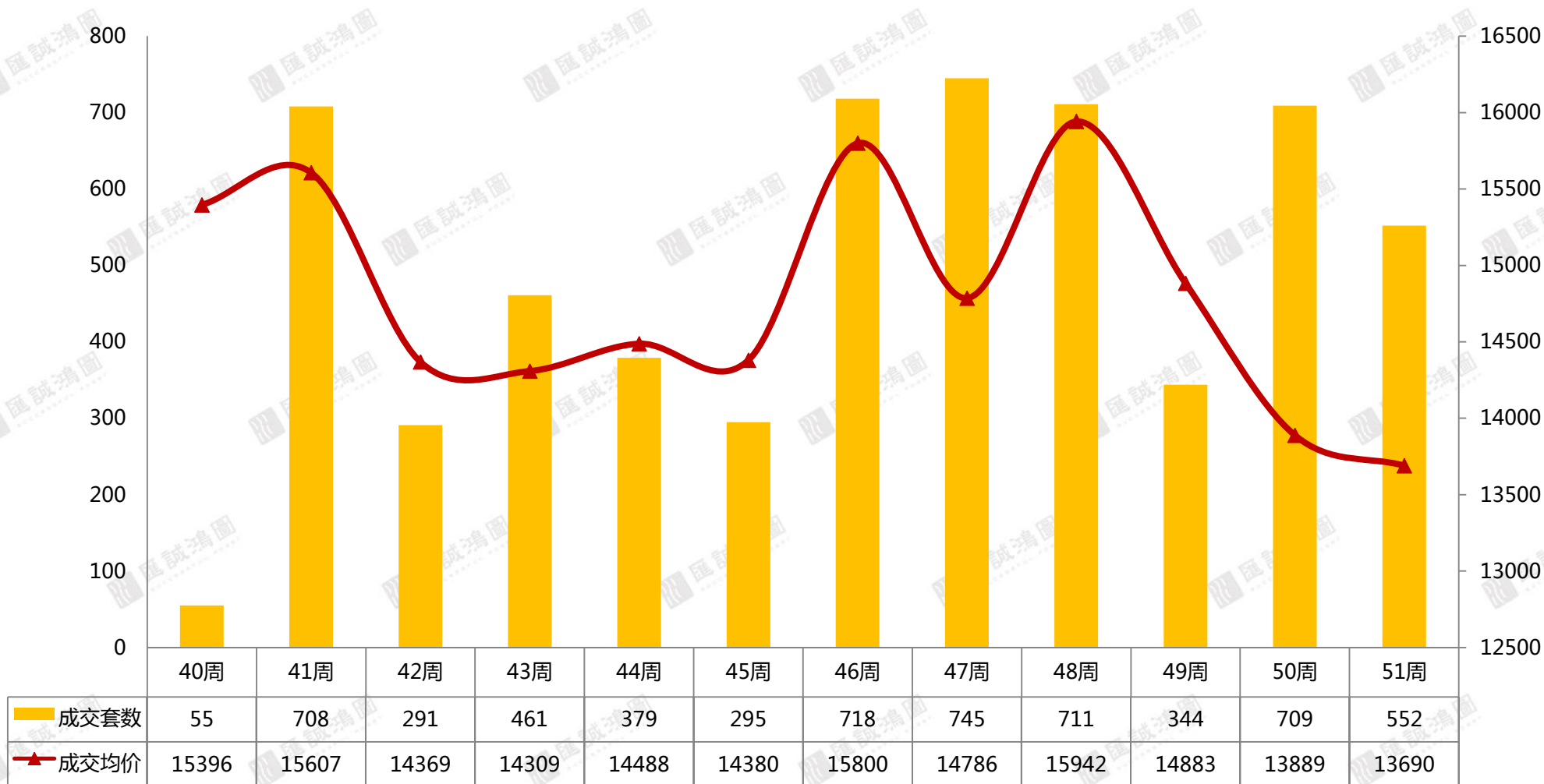
# 三、公寓市场

# 【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 全市成交呈量价齐跌，多项目均以持销余货为主，品牌房企项目优势明显

### 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

## 南顺两区网签下降拉低全市网签量，张槎、城北板块项目支撑禅城成交

### 2018年第51周各区域公寓成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	占比	签约套数环比
禅城	133	0.65	8104.27	12456	24.1%	-4.3%
南海	77	0.41	7571.19	18401	13.9%	-16.3%
顺德	306	1.82	24057.29	13235	55.4%	-34.5%
三水	29	0.11	1409.50	12500	5.3%	625.0%
高明	7	0.04	435.28	9786	1.3%	0.0%
合计	552	3.04	41577.53	13690	100%	-22%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 禅城项目占据半壁江山，顺德力合阳光城云谷连续两周登顶

### 第51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 <sup>2</sup> )	金额 (万元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	顺德	力合阳光城云谷	80	3361.77	3976.99	11830
2	禅城	绿地未来城	37	1939.95	1867.45	9626
3	禅城	敏捷金谷国际	29	1547.07	2094.64	13539
4	三水	碧桂园奥斯汀	29	1127.6	1409.50	12500
5	禅城	新鸿基泷景	27	1015.06	1315.70	12962
6	禅城	旭辉公元	12	685.29	950.69	13873
7	顺德	华侨城蓝岸公寓	10	539.12	970.59	18003
8	禅城	保利天玺花园	7	292.31	——	——
9	高明	荷城新天地广场	6	408.01	401.61	9843
10	南海	德高信中央大道	5	372.61	725.91	19482

注：统计数据不包含万科项目



## 四、办公市场

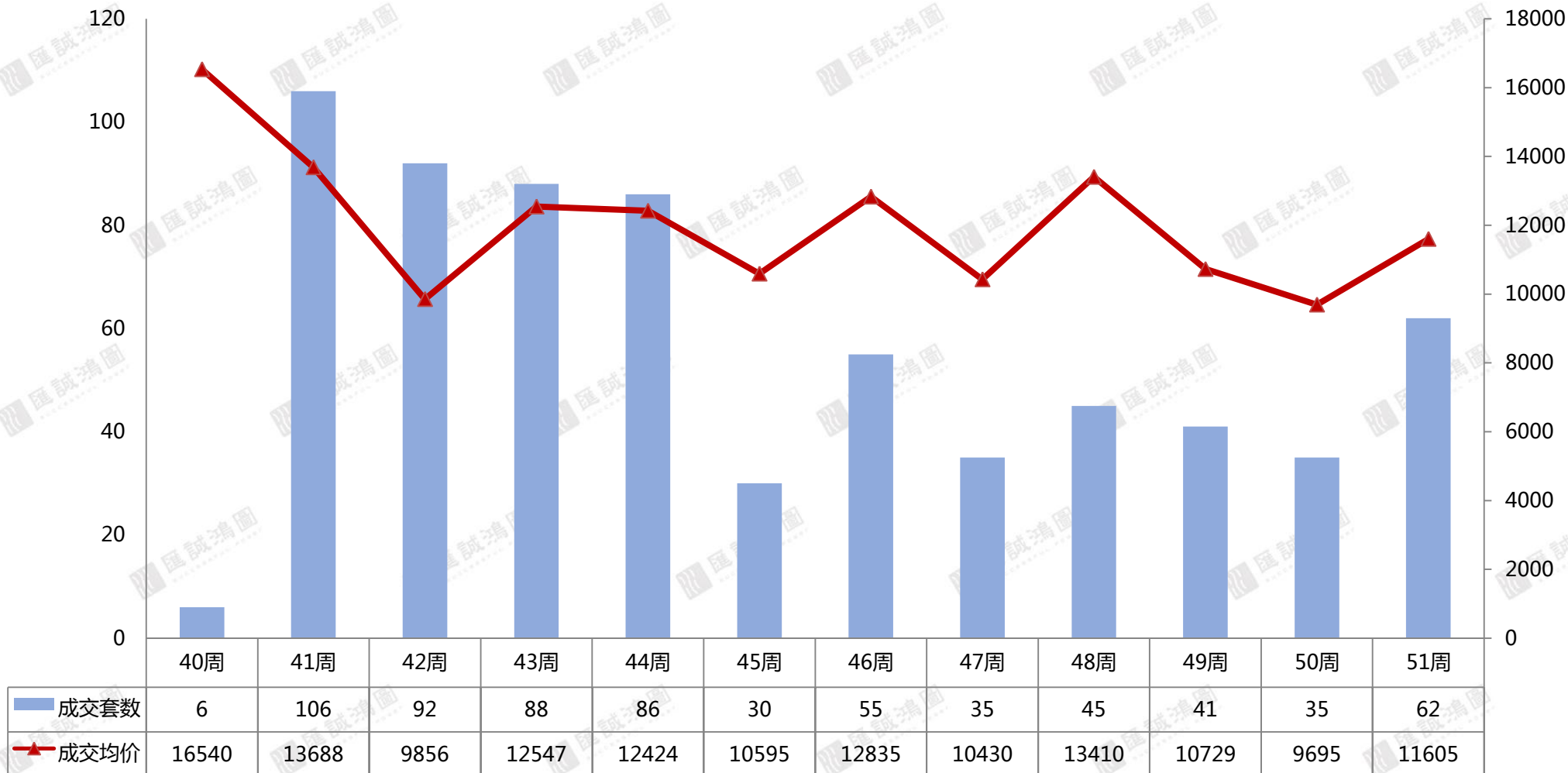
# 【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



## 受主力项目集中放量拉升，全市网签量价均呈上升态势

### 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

## 禅城、南海均有办公项目集中签约，两区成交涨幅较为显著

### 2018年第51周各区域办公成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	占比	签约套数环比
禅城	17	0.30	4265.46	14248	27%	183%
南海	40	0.40	4085.71	10265	65%	471%
顺德	5	0.11	1016.97	9256	8%	-77%
三水	0	0	0	0	0%	—
高明	0	0	0	0	0%	—
合计	62	0.81	9368.14	11605	100%	77%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

## 全市共三盘网签超过两位数，干灯湖板块依云置地中心稍稍领跑

### 第51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 <sup>2</sup> )	金额 ( 万元 )	均价 ( 元/m <sup>2</sup> )
1	南海	依云置地中心	19	1441.78	1877.46	13022
2	禅城	禅城绿地金融中心	17	2993.62	4265.46	14248
3	南海	尚观公馆	16	981.64	715.09	7285
4	南海	智富大厦	3	1125.96	1070.08	9504
5	顺德	金铝花园	3	619.38	557.44	9000
6	顺德	高骏科技创新中心	1	306.94	184.16	6000
7	南海	西樵纺织科技大厦	1	303.52	260.97	8598
8	顺德	恒实置业广场	1	172.41	275.36	15971
9	南海	天安中心	1	127.43	162.11	12722

注：统计数据不包含万科项目，本周只有排名TOP9



# 五、商铺市场

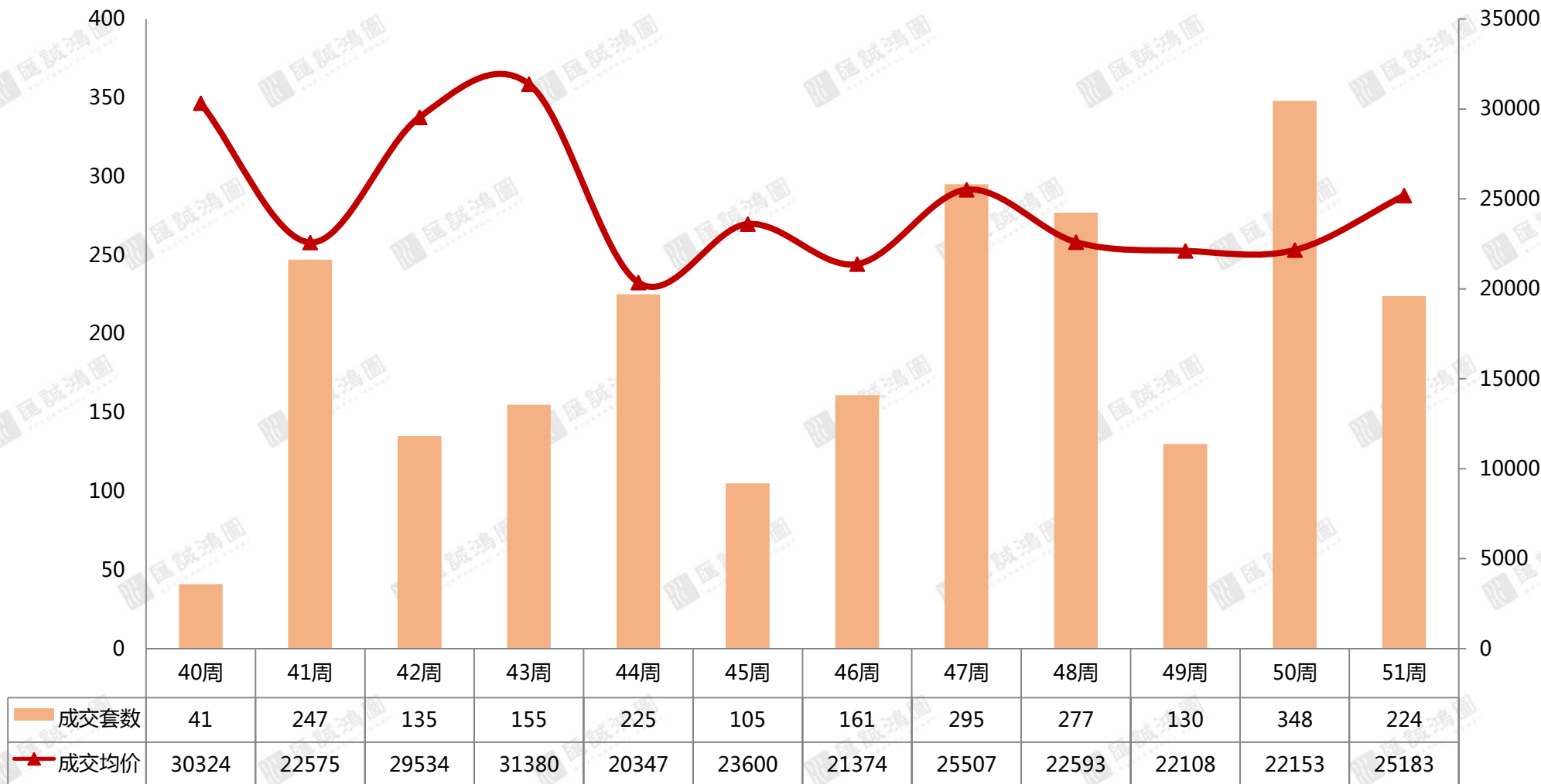
# 【整体成交市场】

SUCCESSFUL POWER



## 全市去货速度减缓，整体网签呈量跌价升，南海、顺德为成交主力

### 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

除三水网签上升外，其它四区成交全面下滑，禅城网签均价持续高企

## 2018年第51周各区域商铺成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	占比	签约套数环比
禅城	33	0.26	8734.01	33270	15%	-48%
南海	55	0.50	11524.60	23194	25%	-11%
顺德	75	0.44	9982.70	22879	33%	-59%
三水	53	0.25	6615.96	26218	24%	179%
高明	8	0.04	718.05	16307	4%	-64%
合计	224	1.49	37575.32	25183	100%	-36%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 顺德三盘集中网签排名前列，招商公园1872蝉联榜首

第51周佛山市商铺成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	区域	项目	套数	面积 (m <sup>2</sup> )	金额 (万元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	顺德	招商公园1872	29	943.3	916.19	9713
2	南海	樵山明珠花园	15	1547.12	3061.14	19786
3	顺德	绿地尚品花园	15	726.68	—	—
4	顺德	悦峰花苑	13	1557.53	—	—
5	南海	绿地丽雅香榭花城	10	875.93	2436.92	27821
6	三水	融创三江府	8	325.28	813.20	25000
7	禅城	世博嘉园	8	126.14	392.66	31129
8	禅城	绿岛湖壹号	5	1258.68	—	—
9	禅城	保利碧桂园天汇	4	504.13	1111.44	22047
10	三水	三水万达广场	4	397.78	962.83	24205

注：统计数据不包含万科项目

# 第51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51周，商业市场总成交**838套**，**环比下降23%**，共成交**5.34万m<sup>2</sup>**，**环比减少17%**，**成交均价小幅上扬8%**。

供应方面，本周迎来公寓供货潮，除高明区外，其它四区合计新增1715套公寓新品。

成交方面，商业整体网签跌幅超两成；公寓方面，多项目均以持销余货为主，品牌房企项目去化较好，力合阳光城云谷成交居首；办公方面，三山科创中心1座获批预售，据悉香港慧科已签约进驻，全市交投仍处于低位；商铺方面，全市去货速度减缓，禅城项目价格居高不下，招商公园1872蝉联榜首。

# 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