



# 第13周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖  
SUCCESSFUL POWER

—广州K11揭开神秘面纱 商业整体量价齐升



# 一、整体市场

# 商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



## ◆佛山美的置业广场 焕新城市生活

佛山美的置业广场以32万m<sup>2</sup>标杆性城市综合体切入，区域内“体量最大、档次最高”，改变北滘商业“起步晚、层次低、业态偏单一”的现状，从定位上拔高商业格局，重塑北滘商圈版图。

佛山美的置业广场围绕新兴中产阶级、商务白领和时尚家庭客群，重点引进零售、餐饮、休闲和娱乐等品牌商家，充分发挥品牌的“迁移效应”，全面提升城市综合体的品牌档次，带来新的消费形式，给予消费者前所未有的、一站式的“大牌”享受。

佛山美的置业广场地处北滘诚德路与人昌路交汇处，无缝接驳广州7号线和佛山3号线。当地铁运行后，佛山美的置业广场驶入地铁时代，跃居为广佛同城的“桥头堡”，必成广佛时尚精英集聚新领地。4月底，佛山美的置业广场将举行招商发布盛会。



# 商业要闻/项目动态

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



## ◆ 广州K11揭开神秘面纱 48%首进品牌加六大艺术空间

3月31日，广州K11终于揭开神秘面纱。这是继香港、上海和武汉之后，全球第四座开业的K11购物艺术中心，坐落于珠江新城CBD商圈内。

除了为广州带来“博物馆零售”的全新商业模式外，逾20家全国首店品牌、逾30家华南首店、乃至48%首次登陆广州的品牌门店以及六大艺术空间。

K11是全球首个将人文艺术与商业零售相结合的商业综合体品牌。广州K11购物中心，位于城市CBD地标建筑东塔内，建筑面积达7万平方米，硬件设施奢华高雅，更有由中外艺术家的数十件作品穿插在场内各个角落，中心也将不定期举办各类艺术活动，令商业、时尚、艺术、文化、自然相互融合，产生互动。开业首日，人气爆棚，开业约一个小时，多个品牌店前已大排长龙。



# 商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



## ◆广州安华汇28日试业 引入卜蜂莲花、迪卡侬等超350个品牌

3月28日，广州白云区“三旧”改造试点项目安华汇试业，并将在1个月后的4月28日正式开业。

安华汇位处广州白云大道北756号，是由安华美博集团斥资20亿元打造的主题式巨无霸商业项目，总体量达30万m<sup>2</sup>——包含10万m<sup>2</sup>家居mall+8万m<sup>2</sup>创世方舟shopping park双核mall、2万m<sup>2</sup>展贸办公总部基地、3万m<sup>2</sup>公寓及酒店，另有7万m<sup>2</sup>为停车场及公建。

据项目方介绍，安华汇目前招商率已达99.5%，共计引入超350个品牌，涵盖生活业态类、建材类、家居类、灯饰类。此前作为项目亮点之一的飞天梯——跨越L2至L6层，已在28日正式投入使用。白云区5A级婚姻登记处、L8层屋顶方舟乐园等则暂处装修阶段，尚未投入运营。安华汇定位为白云区家居生活商业标杆，家居Mall和生活Mall的双Mall模式。



# 商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



## ◆ 江门新会万达广场将于8月24日开业 大昌超市将进驻

江门新会万达广场定于2018年8月24日开业。目前，该项目已完成正负零以下土建施工，正在进行首层的顶板施工。预计2018年上半年完成室内装修，2018年8月24日满铺开业。

新会万达广场位于江门新会区会城城南工业区A2地块，即启超大道西侧、新会大道中南侧，占地面积为6.4万平方米。新会万达广场由万达集团投资15亿元兴建，总建筑面积共12.6万平方米，是集购物、餐饮、文化、娱乐、休闲等功能为一体的大型现代综合商业广场。

据介绍，新会万达广场业态涵盖万达院线、室内步行街、大型超市、宝贝王、大玩家、健身俱乐部等业态，将引入230多个品牌商家。值得一提的是，江门本地品牌“大昌超市”将进驻新会万达广场。



# 土地供应市场：高明、三水和顺德各挂牌一宗商住地，合计占地24.16万m<sup>2</sup>

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第13周佛山土地出让一览表

| 区域 | 街镇 | 挂牌日期      | 交易编码             | 地块位置                   | 地块用途 | 地块面积 | 可建面积(万平方米) | 成交日期      | 起始价(万元) |
|----|----|-----------|------------------|------------------------|------|------|------------|-----------|---------|
| 高明 | 西江 | 2018/3/30 | TD2018(GM)WG0016 | 高明区西江新城荷富大道以西、丽景东路以北   | 商住   | 8.11 | 24.34      | 2018/5/4  | 100000  |
| 三水 | 西南 | 2018/3/29 | TD2018(SS)WG0005 | 三水区西南街道建设大道南侧地块三       | 商住   | 7.90 | 25.28      | 2018/4/28 | 131400  |
| 顺德 | 北滘 | 2018/3/29 | TD2018(SD)XG0005 | 佛山市顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路以西地块 | 商住   | 8.15 | 20.36      | 2018/5/3  | 127070  |

# 土地成交市场：万科斩获年内第二宗地块；华远二度布局三水新城；中南底价首入高明，将造文体产业综合体

SUCCESSFUL POWER

## 2018年第13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<br>(万平米) | 可建面积<br>(万平米) | 总成交价<br>(万元) | 竞买人 | 楼面地价<br>(元) | 配建面积<br>(万m <sup>2</sup> ) | 交易日期      |
|----|----|-------------------------|---|------|---------------|---------------|--------------|-----|-------------|----------------------------|-----------|
| 南海 | 桂城 | TD2018(NH)<br>WG0008    | 南海区桂城街道季华路<br>东沿线以南、半岛路以<br>北地段石石肯二村工业<br>区地块 | 商住   | 7.70          | 23.09         | 310800       | 万科  | 13462       | —                          | 2018/3/26 |
| 三水 | 云东 | TD2018 ( SS<br>) WG0003 | 三水区云东海街道塘西<br>线三期西侧地块一                        | 商住   | 8.20          | 22.15         | 155000       | 华远  | 6998        | —                          | 2018/3/28 |
| 高明 | 荷城 | TD2018(GM<br>)WG0006    | 高明区荷城街道沿江路<br>以东、西江河以西、高<br>明大道以北             | 商住   | 8.36          | 33.43         | 47262.8      | 中南  | 1414        | —                          | 2018/3/30 |



# 供应市场：商业供应连续遇冷，本周仅三个项目获批68套商铺

SUCCESSFUL POWER

| 时间    | 名称      | 行政区 | 楼栋        | 商铺 |                     |
|-------|---------|-----|-----------|----|---------------------|
|       |         |     |           | 套数 | 面积(m <sup>2</sup> ) |
| 3月28日 | 依云郡花园   | 顺德  | 15、17、21座 | 27 | 3183.7              |
| 3月22日 | 长信帝景峰豪园 | 南海  | 19栋       | 22 | 3367.21             |
| 3月30日 | 金骏广场    | 高明  | 10座       | 19 | 1282.51             |

备注：万科项目预售数据将不做公示

# 成交市场：商业市场网签放量成交大涨；三大物业类型成交量均呈增长态势，其中写字楼涨幅最大

## 2018年第13周各类型商业成交情况

| 类型  | 签约套数   | 签约面积<br>(万m <sup>2</sup> ) | 签约金额(万<br>元) | 签约均价<br>(元) | 占比   | 签约套数环<br>比 |
|-----|--------|----------------------------|--------------|-------------|------|------------|
| 公寓  | 1168   | 4.82                       | 63630.86     | 13192       | 77%  | 207.4%     |
| 写字楼 | 76     | 0.92                       | 11900.33     | 12922       | 5%   | 406.7%     |
| 商铺  | 274    | 2.67                       | 55320.85     | 20683       | 18%  | 42.0%      |
| 合计  | 1518   | 8.42                       | 130852.04    | 15543       | 100% | 158.2%     |
| 环比  | 158.2% | 38.3%                      | 54.2%        | 11.5%       |      |            |

# 成交排行榜：公寓强势霸占榜单前六，商铺三盘上榜，写字楼持续落榜

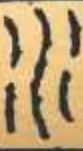
SUCCESSFUL POWER



## 第13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 <sup>2</sup> ) | 签约金额 (万元) | 签约均价 (元) |
|----|----|--------|------|------------------------|-----------|----------|
| 1  | 公寓 | 利保米兰公馆 | 391  | 12148.12               | 12381.78  | 10192    |
| 2  | 公寓 | 金色领域广场 | 148  | 4254.46                | 7966.79   | 18726    |
| 3  | 公寓 | 绿地未来城  | 99   | 5265.79                | 4687.36   | 8902     |
| 4  | 公寓 | 万科金域中央 | 60   | 4126.9                 | 6531.30   | 15826    |
| 5  | 公寓 | 京华广场   | 53   | 3040.1                 | 5483.50   | 18037    |
| 6  | 公寓 | 恒福丽铂公馆 | 44   | 1658.78                | 887.93    | 5353     |
| 7  | 商铺 | 王鼎商务大厦 | 35   | 2720.22                | 5896.91   | 21678    |
| 8  | 公寓 | 万科金色里程 | 29   | 932.24                 | ——        | ——       |
| 9  | 商铺 | 能信水岸华庭 | 28   | 2023.85                | 2595.60   | 12825    |
| 10 | 商铺 | 高德商业中心 | 28   | 480.39                 | 1227.82   | 25559    |

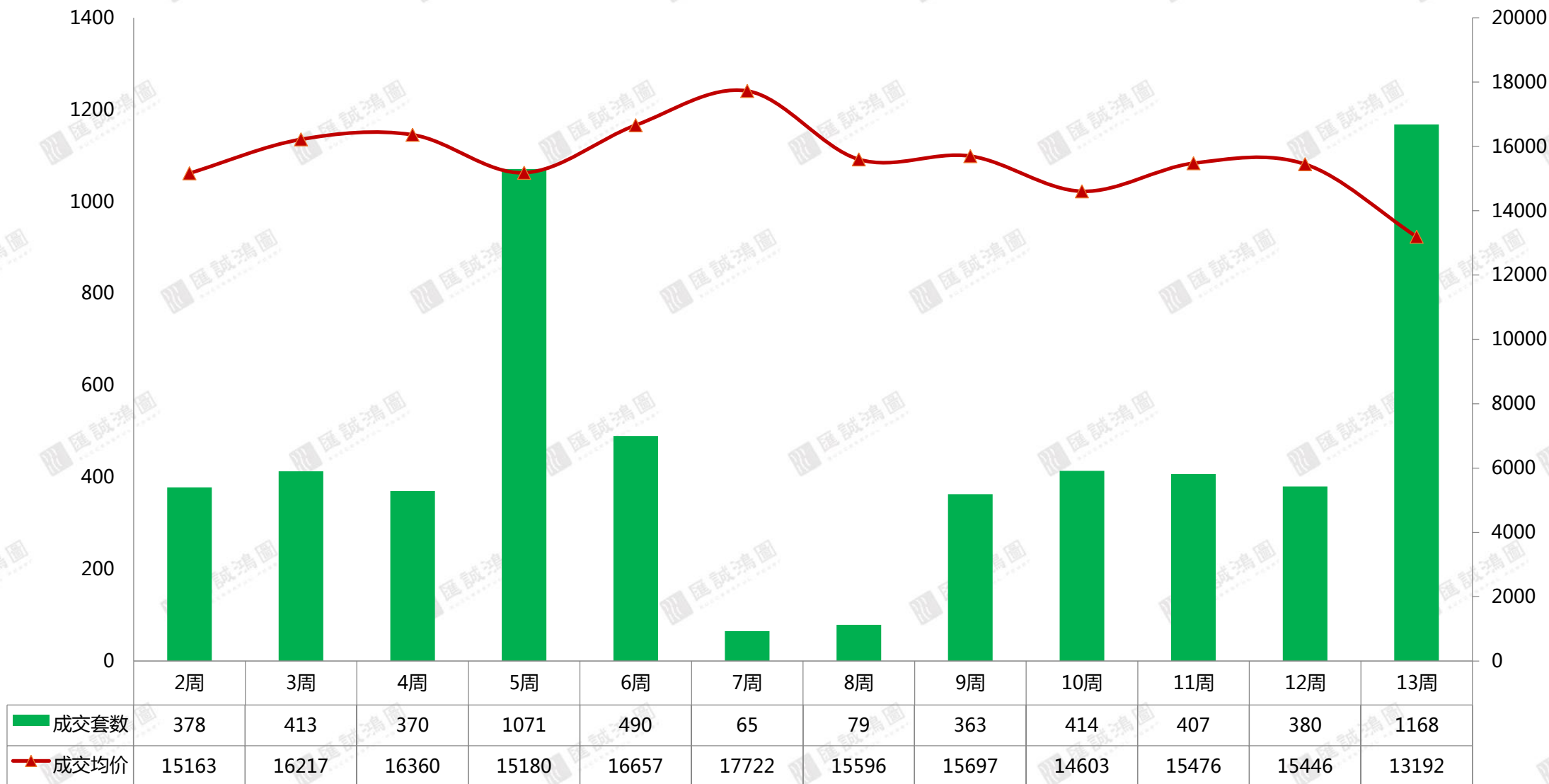
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 二、公寓市场

# 公寓区域市场：公寓市场集中网签，成交量环比涨幅超200%；受利保米兰公馆均价较低的影响，全市均价下滑近15%

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：五区成交量均有上升，顺德受利保米兰公馆集中签约拉升领跑全市

## 2018年第13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) | 占比    | 签约套数环比 |
|----|------|-------------------------|-----------|----------|-------|--------|
| 禅城 | 209  | 1.01                    | 11870.82  | 11787    | 18.4% | 198.6% |
| 南海 | 373  | 1.80                    | 29101.83  | 16204    | 57.4% | 71.1%  |
| 顺德 | 519  | 1.75                    | 21160.69  | 12100    | 19.7% | 592.0% |
| 三水 | 64   | 0.26                    | 1415.59   | 5430     | 3.9%  | 326.7% |
| 高明 | 3    | 0.01                    | 81.93     | 7680     | 0.5%  | 50.0%  |
| 合计 | 1168 | 4.82                    | 63630.86  | 13192    | 100%  | 207.4% |

# 成交排行榜：纯新盘利保米兰公馆集中网签首次登顶

SUCCESSFUL POWER



## 第13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 <sup>2</sup> ) | 签约金额 (万元) | 签约均价 (元) |
|----|----|--------|------|------------------------|-----------|----------|
| 1  | 顺德 | 利保米兰公馆 | 391  | 12148.12               | 12381.78  | 10192    |
| 2  | 南海 | 金色领域广场 | 148  | 4254.46                | 7966.79   | 18726    |
| 3  | 禅城 | 绿地未来城  | 99   | 5265.79                | 4687.36   | 8902     |
| 4  | 南海 | 万科金域中央 | 60   | 4126.9                 | 6531.30   | 15826    |
| 5  | 南海 | 京华广场   | 53   | 3040.1                 | 5483.50   | 18037    |
| 6  | 三水 | 恒福丽铂公馆 | 44   | 1658.78                | 887.93    | 5353     |
| 7  | 禅城 | 万科金色里程 | 29   | 932.24                 | ——        | ——       |
| 8  | 禅城 | 旭辉公元   | 26   | 1206.45                | 1498.81   | 12423    |
| 9  | 南海 | 丽日广场   | 23   | 1144.67                | 1086.88   | 9495     |
| 10 | 顺德 | 保利中环广场 | 22   | 1189.87                | 1606.13   | 13498    |

【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：写字楼成交回暖，环比暴涨超过4倍；全市均价则小幅下滑7%

## 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：南海成交稍有回暖，禅城顺德成交增幅较大

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第13周各区域一手写字楼成交情况

| 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) | 签约套数环比 |
|----|------|--------------------------|-----------|----------|--------|
| 禅城 | 20   | 0.29                     | 3429.38   | 11937    | 900%   |
| 南海 | 25   | 0.30                     | 4604.88   | 15512    | 178%   |
| 顺德 | 31   | 0.34                     | 3866.08   | 11478    | 675%   |
| 三水 | 0    | 0                        | 0         | 0        | —      |
| 高明 | 0    | 0                        | 0         | 0        | —      |
| 合计 | 76   | 0.92                     | 11900.33  | 12922    | 406.7% |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 成交排行榜：保利东湾网签24套单位领跑榜单

SUCCESSFUL POWER



## 第13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 <sup>2</sup> ) | 签约金额 (万元) | 签约均价 (元) |
|----|----|----------|------|------------------------|-----------|----------|
| 1  | 顺德 | 保利东湾     | 24   | 2780.88                | 3197.95   | 11500    |
| 2  | 南海 | 聚元商业中心   | 10   | 703.64                 | 941.71    | 13383    |
| 3  | 禅城 | 兴发大厦     | 9    | 1140.22                | 1059.03   | 9288     |
| 4  | 禅城 | 禅城绿地金融中心 | 8    | 1075.8                 | 1523.28   | 14160    |
| 5  | 南海 | 华南国际金融中心 | 7    | 1055.89                | 2390.58   | 22640    |
| 6  | 南海 | 天安南海数码新城 | 3    | 540.82                 | 612.62    | 11328    |
| 7  | 南海 | 南海万达广场   | 3    | 383.9                  | 417.49    | 10875    |
| 8  | 顺德 | 保利中环广场   | 3    | 281.32                 | 337.58    | 12000    |
| 9  | 顺德 | 嘉盈楼      | 3    | 233.3                  | 235.68    | 10102    |
| 10 | 禅城 | 佛山雄盛王府广场 | 2    | 491.22                 | 649.44    | 13221    |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

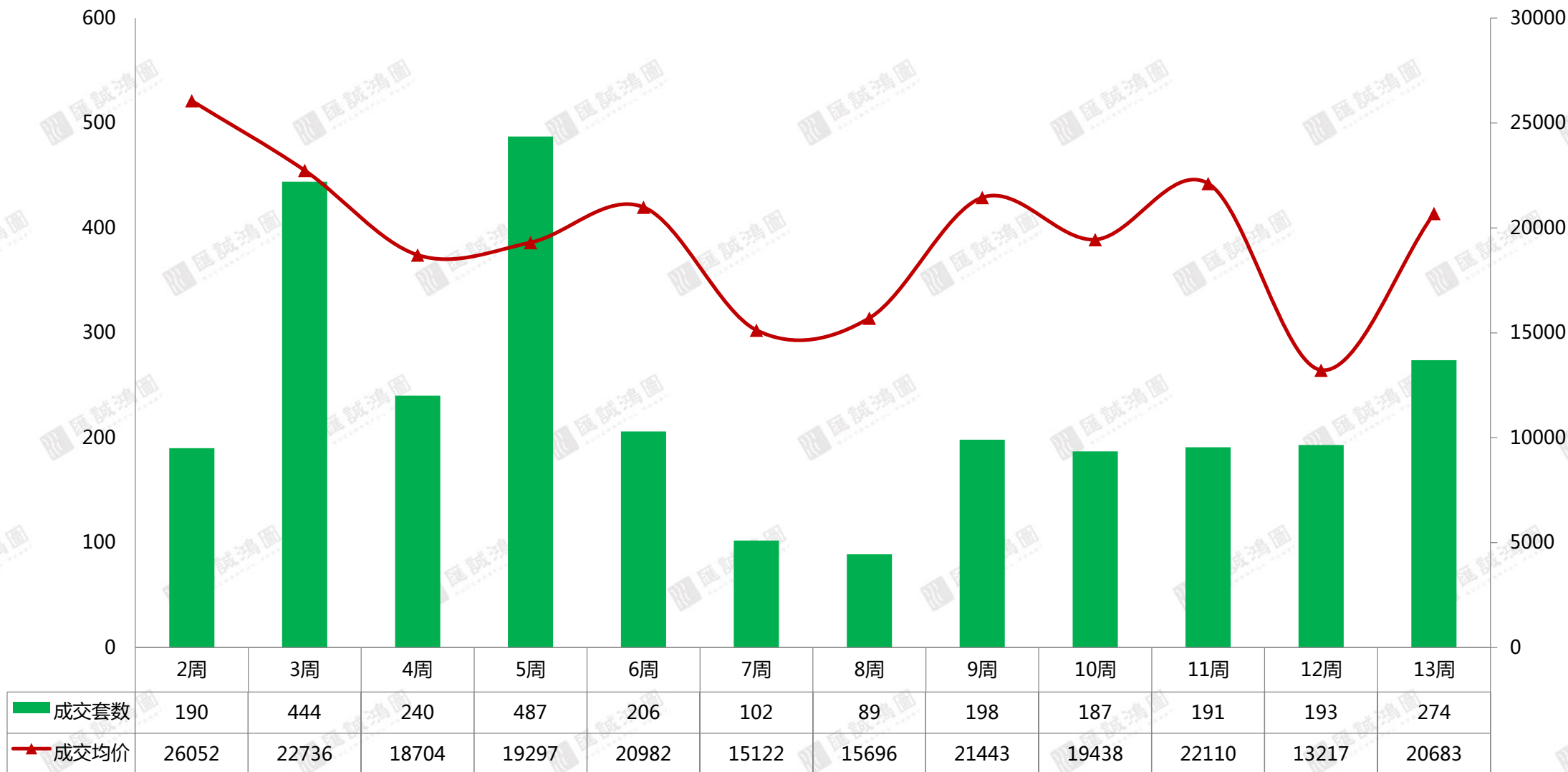


## 四、商铺市场



# 商铺区域市场：商铺市场总成交274套，环比增长42%；全市均价惯性上扬至20683元/m<sup>2</sup>，环比涨幅56%

### 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：禅南顺三区成交环增，三水高明成交下滑

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第13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) | 占比   | 签约套数 环比 |
|----|------|--------------------------|-----------|----------|------|---------|
| 禅城 | 34   | 0.18                     | 6510.13   | 36685    | 12%  | 750%    |
| 南海 | 62   | 0.44                     | 14192.18  | 32374    | 23%  | 32%     |
| 顺德 | 115  | 0.69                     | 12781.63  | 18481    | 42%  | 69%     |
| 三水 | 15   | 0.11                     | 3907.91   | 36692    | 5%   | -32%    |
| 高明 | 48   | 1.26                     | 17929.00  | 14222    | 18%  | -8%     |
| 合计 | 274  | 2.67                     | 55320.85  | 20683    | 100% | 42.0%   |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 成交排行榜：顺德占据半壁江山，王鼎商务大厦夺榜首

SUCCESSFUL POWER



## 第13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 <sup>2</sup> ) | 签约金额 (万元) | 签约均价 (元) |
|----|----|----------|------|------------------------|-----------|----------|
| 1  | 顺德 | 王鼎商务大厦   | 35   | 2720.22                | 5896.91   | 21678    |
| 2  | 高明 | 能信水岸华庭   | 28   | 2023.85                | 2595.60   | 12825    |
| 3  | 顺德 | 高德商业中心   | 28   | 480.39                 | 1227.82   | 25559    |
| 4  | 顺德 | 龙江协兴购物中心 | 22   | 363.64                 | 1927.74   | 53012    |
| 5  | 顺德 | 容桂碧桂园    | 9    | 405.62                 | 673.94    | 16615    |
| 6  | 顺德 | 东怡水岸花园   | 8    | 1605.5                 | 1119.54   | 6973     |
| 7  | 禅城 | 万科城      | 8    | 448.58                 | 1909.85   | 42575    |
| 8  | 南海 | 智联电商采购中心 | 8    | 221.18                 | 885.69    | 40044    |
| 9  | 南海 | 依云华府     | 6    | 1389.2                 | 4167.60   | 30000    |
| 10 | 南海 | 樵岭国际     | 6    | 409.23                 | 2142.61   | 52357    |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 第13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13周，商业总成交**1518套**，**环比大涨158.2%**，共成交**8.42万m<sup>2</sup>**，**环比增长38.3%**，**成交均价环比上涨11.5%**。

商业市场网签放量成交大涨；其中公寓市场受纯新盘集中网签拉升，成交量升价跌；写字楼市场成交回暖，整体表现量升价跌；商铺市场成交迎来三连涨，均价惯性回升；从区域来看，顺德受公寓放量助推夺得头名，禅城紧追南海位居第三，高明成交垫底。

商业土地出让方面，高明、三水和顺德各挂牌一宗商住地；成交方面，万科、华远和中南各斩获一宗商住地。



# 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