

市场

Market Monthly Report

月报

佛山商业市场月报（2018.3.1-2018.3.31）

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

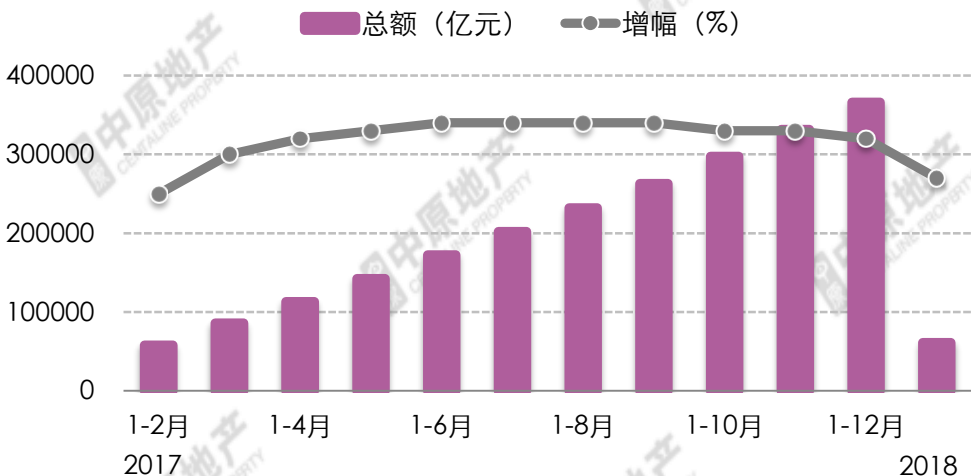


宏观资讯

Macro information

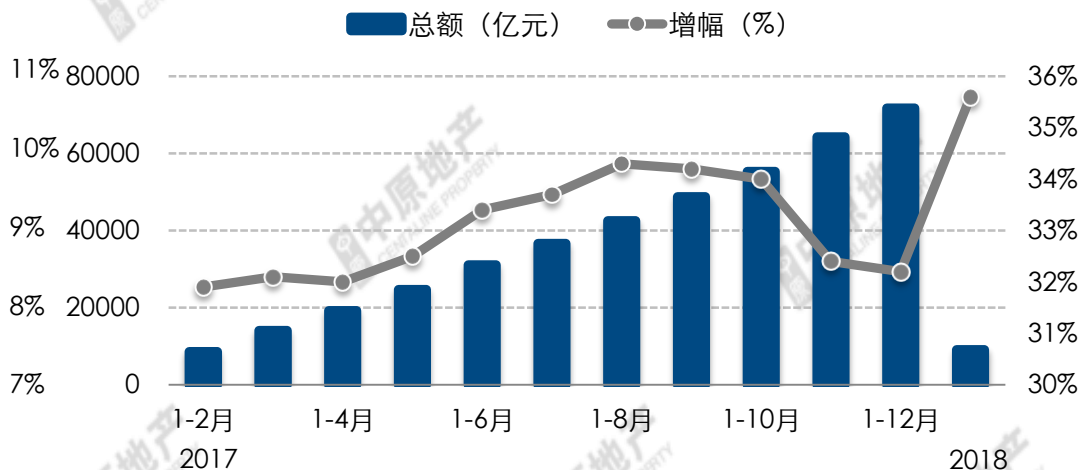
1-12月社会消费品零售总额和网上零售额增长平稳。

近1年全国社会消费品零售总额



1-2月全国社会消费零售总额同比 **↑ 9.7%**

近1年全国网上零售额



1-2月全国网上零售额同比 **↑ 35.6%**

备注：来源国家统计局

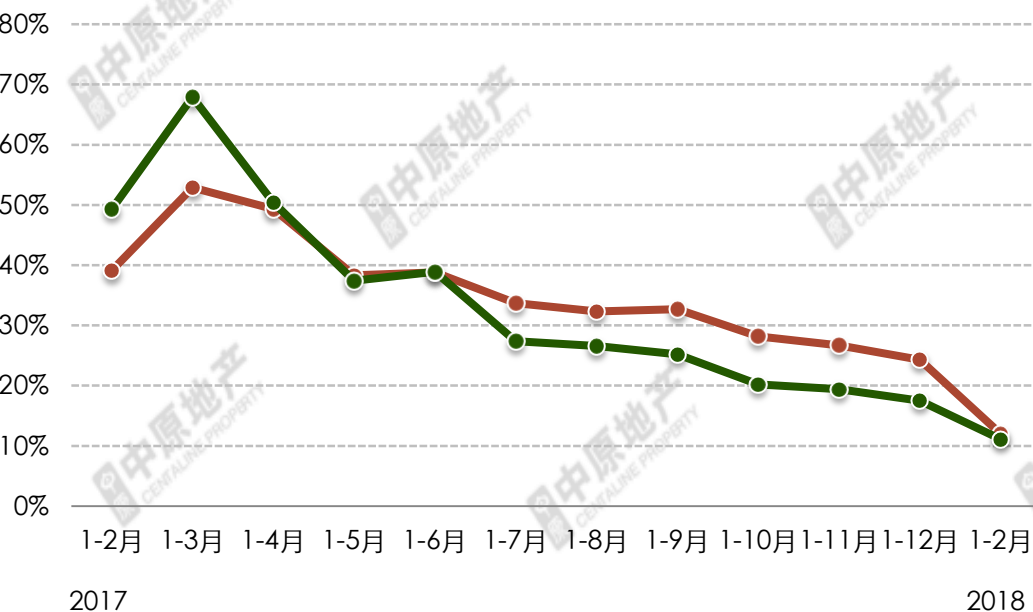
社会消费零售总额：2018年1-2月，全国社会消费品零售总额为61082亿，同比 **↑ 9.7%**。

网上零售额：2018年1-2月，全国网上零售总额为9073亿，同比 **↑ 35.6%**。

1-2月全国办公物业及商业经营用房同比销售增速现显著放缓趋势。

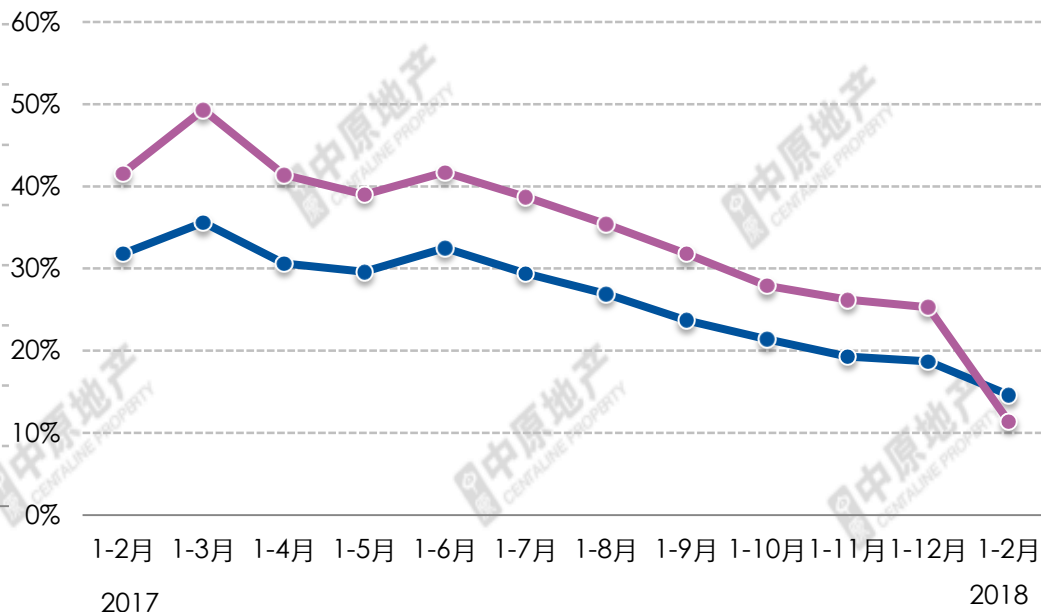
近1年全国办公楼销售数据 同比变化月度走势

—●— 办公销售面积 —●— 办公销售金额



近1年全国商业经营用房销售数据 同比变化月度走势

—●— 商业销售面积 —●— 商业销售金额



备注：来源国家统计局

2018年1-2月，全国办公楼销售面积同比↑12%，销售金额同比↑11.1%。

2018年1-2月，全国商业用房销售面积同比↑14.6%，销售金额同比↑11.4%。



佛山万科商业首秀：4大体系+超10个商业项目亮相

佛山万科当前商业产品体系



- ①城市综合体
- ②万科里（社区商业）
- ③泊时易（停车场业务）
- ④写字楼物业管理

4大体系

佛山万科的商业布局



除了2014年开业的南海万科广场以外，佛山万科近三年已开业或即将开业的商业项目将**超10个**，其中包含三个大型城市综合体以及多个社区商业项目，业务规模相当可观。

南海万科广场——已开业

万科金融中心——2018年12启幕

A32——定位“广佛文化地标”

天空之城——TOD地标项目

社区商业——项目风格各异

...
...



光大安石大融城接盘佛山顺德永旺商城 预计2019年1月开业

顺德永旺商城易主！光大安石布局广东第一步落户顺德大良，原项目将重新调整，并更名为“顺德大融城”，尚未获悉双方具体的合作方式，调整后预计将于2019年1月开业。



作为广东首个大融城项目，项目位于大良东区核心区，商业面积约**97646.7**平方米，项目区位优势明显，预计项目未来3公里范围内覆盖约20万人。

项目区位图



光大安石作为嘉宝集团与光大控股在房地产领域的唯一排他性投资和资产管理机构，负责管理嘉宝集团与光大控股旗下所有地产基金及相关的资本金投资。截至2016年6月末，光大安石累计资产管理规模超过700亿人民币，已成功退出超过300亿投资、逾60个项目，获得了超过市场平均水平的投资回报。光大安石2015年及2016年连续两年荣获“**中国房地产基金综合能力TOP10榜单第一**”荣誉。

光大安石·大融城项目是光大安石旗下商业地产旗舰品牌项目，是潮流、时尚与品质的集合地，作为光大安石成功打造的自有商业运营品牌，是光大安石资产管理之商业板块的核心产品线，迄今在全国一二线城市（上海、重庆、湖南、青岛等）已成功打造超十个大融城系列购物中心。大融城目前全国**有12家**，计划开50家。值得一提的是，光大安石广东第二个项目也已经确定，选择了入股形式江门汇悦城。

大融城品牌定位——年轻时尚与家庭生活的完美结合

大融城力推“一站式”消费和“体验式”购物，从国际时尚快销、珠宝首饰、化妆品牌，到儿童天地、家居购物，再到主题餐饮、休闲健身、国际影院，融于一城，应有尽有，光大安石致力于在全国范围内复制发展以“大融城”命名的商业地产项目，为更多的城市和消费者带来全新的时尚理念和消费体验！



公寓市场

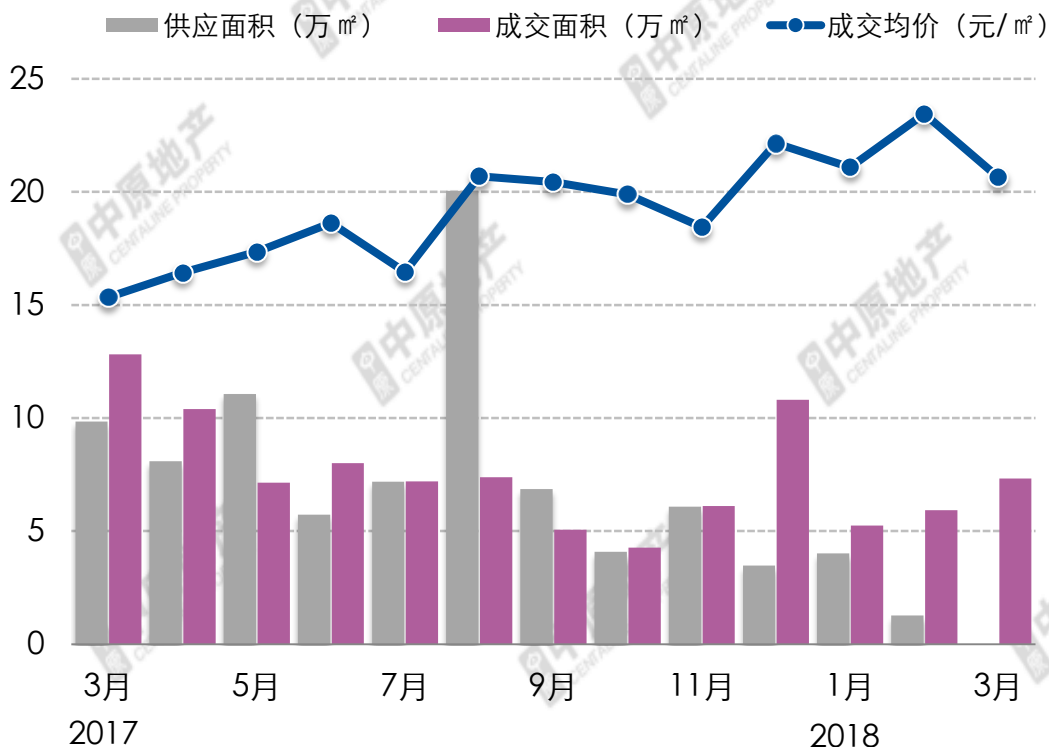
Apartment market

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

中心区公寓零供应，成交量则持续上升，价格有所调整

近一年中心城区商业公寓供求走势



2018年3月中心城区商业公寓供求情况

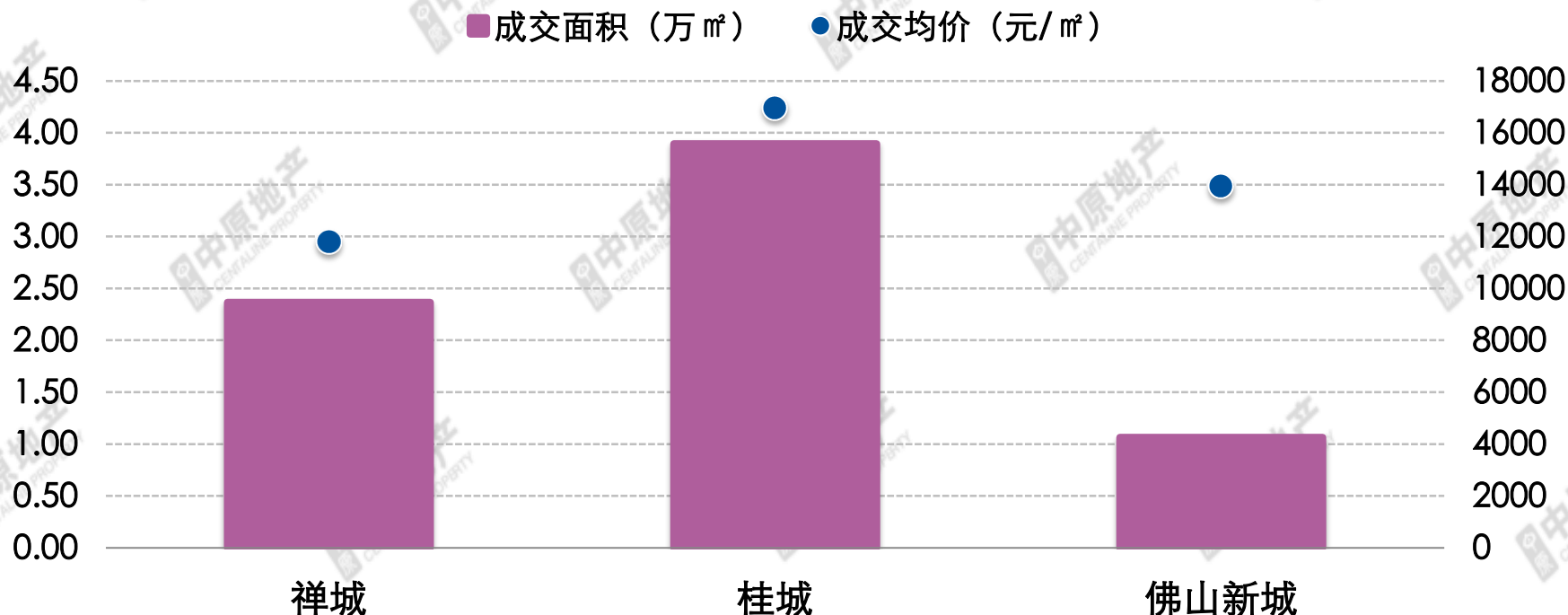
分项	指标	同比	环比
供应面积	0万㎡	—	—
成交面积	7.32万㎡	↓ 43%	↑ 24%
成交金额	10.88亿元	↓ 23%	↑ 9%
成交均价	14858元/㎡	↑ 35%	↓ 12%

本月中心区公寓无新增供应，受到桂城板块项目集中签约影响，公寓成交量持续走高，价格则出现回落。

中心城区各板块商业公寓成交情况

桂城板块持续走好，成交量价再度居首

2018年3月中心城区各板块商业公寓成交情况



从中心区公寓成交情况来看，桂城板块仍是市场焦点，成交量达3.89万㎡，均价为16969元/㎡，其中万科金色领域、万科金域中央成交量名列前茅；相对而言，禅城板块和佛山新城板块的成交量要逊色桂城，禅城板块的绿地小平墅项目成交量较为突出，新城板块的成交量集中在保利东瑞广场项目。



中心城区商业公寓月度成交TOP20项目

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	万科金色领域	264	7658	18712
2	桂城	万科金域中央	186	12806	16780
3	张槎	绿地小平墅	130	6821	9904
4	桂城	京华广场	124	7157	17333
5	祖庙	朝安碧桂园	72	2780	16300
6	乐从	保利东瑞广场	71	4113	8985
7	乐从	怡龙湾公寓	58	2981	17565
8	桂城	德高信中央大道	44	3184	17995
9	桂城	丽日广场	38	1904	9615
10	石湾	卓远广场	38	1147	13494
11	石湾	滨海御庭	33	981	17105
12	祖庙	旭辉公寓	32	1437	13458
13	祖庙	恒凯公馆	31	1590	9400
14	乐从	中国德国港	31	2259	18715
15	祖庙	万科金色里程	30	964	14072
16	桂城	万科壹荟大厦	27	1663	15877
17	祖庙	兆阳O立方	21	1053	19728
18	南庄	圣德嘉园	21	2156	11141
19	乐从	智汇广场	20	1045	12142
20	桂城	富力国际金融中心	17	2553	20365

备注：个别项目为特殊房源网签价格



写字楼市场

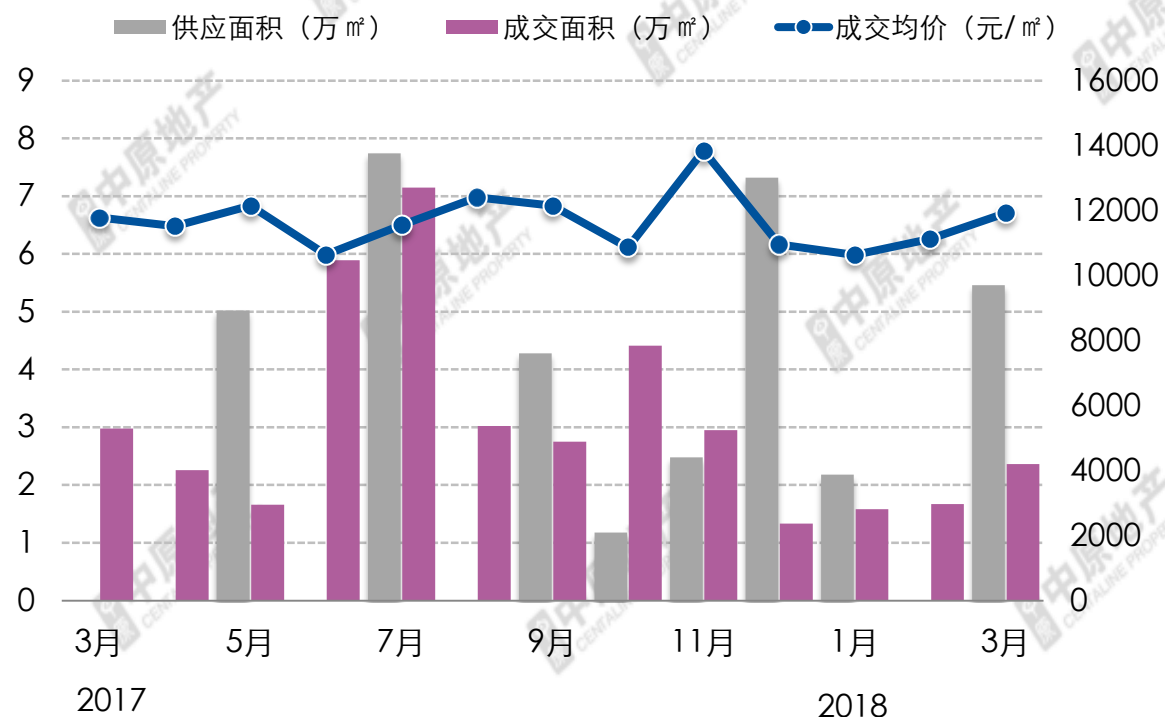
Office market

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

中心区写字楼市场有所回暖，整体供求价逐步走高

近一年中心城区写字楼供求走势



2018年3月中心城区写字楼供求情况

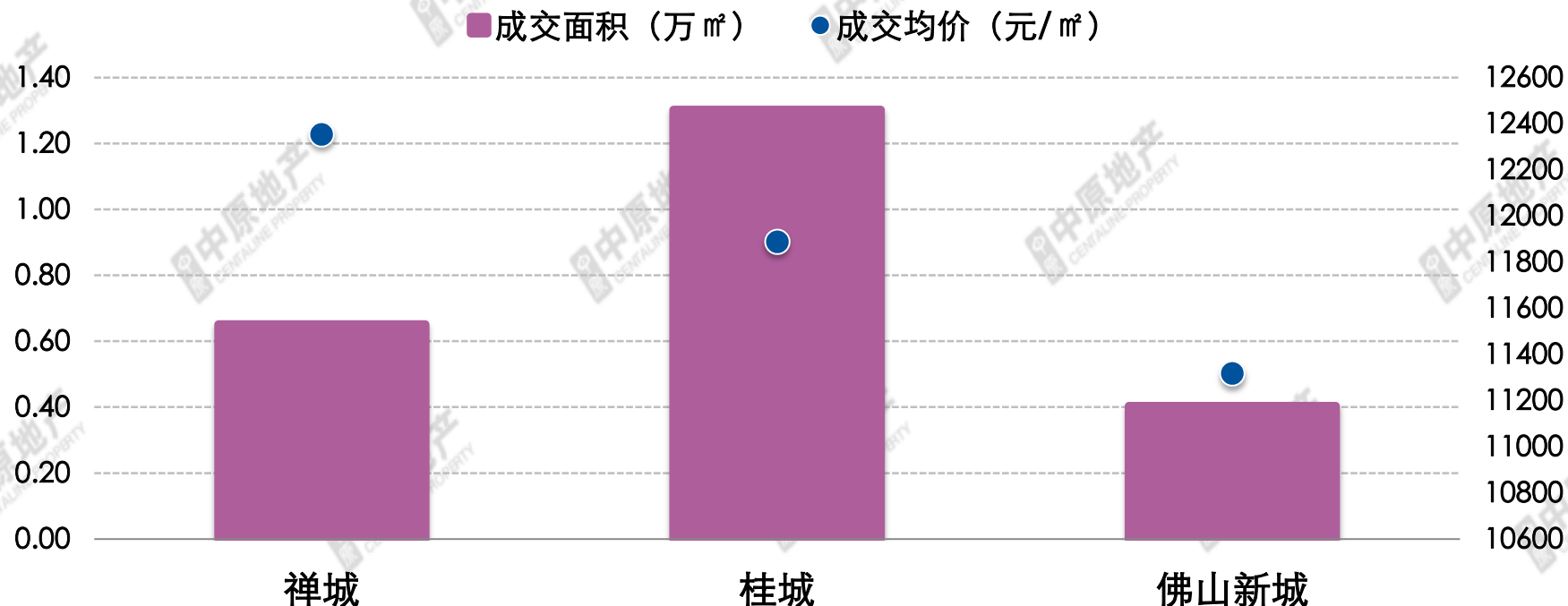
分项	指标	同比	环比
供应面积	5.46万㎡	—	—
成交面积	2.36万㎡	↓ 21%	↑ 41%
成交金额	2.81亿元	↓ 20%	↑ 51%
成交均价	11920元/㎡	↑ 1%	↑ 7%

3月份房企推货动力明显改善，主要是绿地未来广场加大供应。成交量价呈现持续上涨的良好态势，中心区整体市场走势相对明朗。

中心城区各板块写字楼成交情况

桂城写字楼成交依然突出，禅城写字楼均价突破万二。

2018年3月中心城区各板块写字楼成交情况



本月中心区写字楼签约量仍集中在桂城板块，其中，富力国际金融中心成交较好。桂城板块以1.3万㎡的成交量居中心区板块第一位，而新城板块只有信保广场和德富置业大厦成交。禅城板块受到禅城绿地金融中心等高价项目支撑，整体均价格达12354元/㎡。



中心城区写字楼月度成交TOP10项目

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	乐从	保利商务中心	24	4153	11500
2	桂城	富力国际金融中心	21	2844	20157
3	乐从	信保广场	21	3230	11126
4	桂城	城智大厦	15	1783	11491
5	桂城	国际创智园	15	3016	7370
6	桂城	方舟建筑产业中心	10	1917	7681
7	祖庙	禅城绿地金融中心	10	1348	14069
8	桂城	嘉邦国金中心	9	1057	13492
9	桂城	天安中心	7	966	12219
10	乐从	德富置业大厦	7	802	12084
11	桂城	南海万达广场	3	383	10899
12	石湾	佛山雄盛王府广场	2	494	14589
13	祖庙	万科广场	2	354	12465
14	桂城	创越时代文化创意园	2	214	10160
15	桂城	智富大厦	2	675	9492
16	张槎	源海国金广场	1	166	12916
17	桂城	亿能国际广场	1	169	7500

备注：本月中心区写字楼成交排名仅有前17位，个别项目为特殊房源网签价格

04

PART FIVE

商铺市场

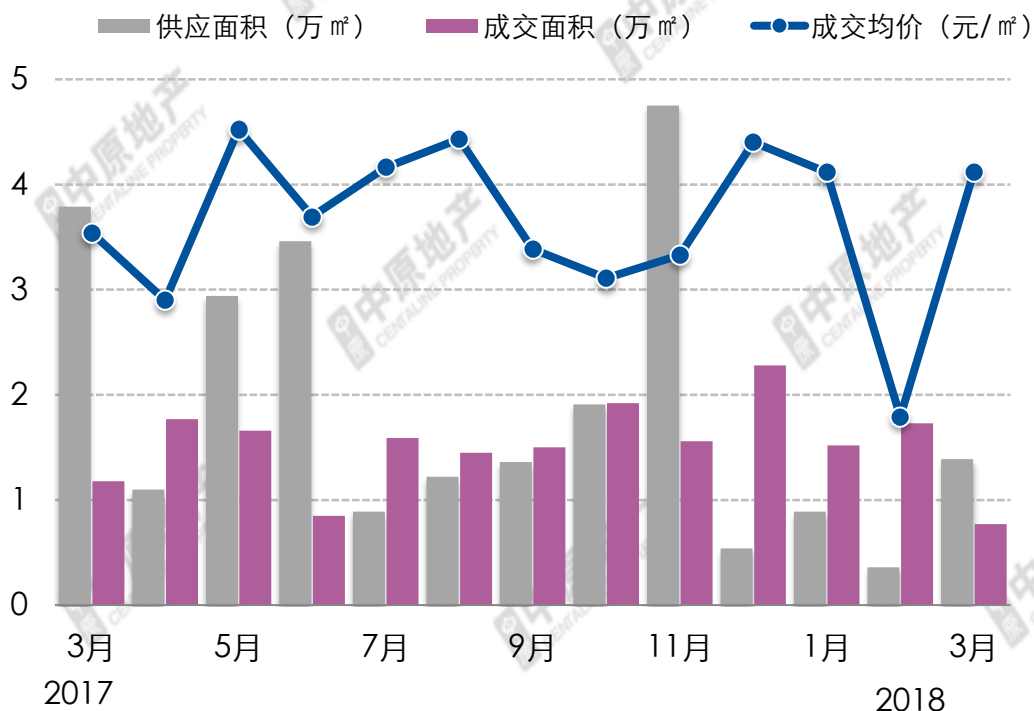
Shops market

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

本月中心区商铺供应上涨，楼市呈量跌价升态势。

近一年中心城区商铺供求走势



2018年3月中心城区商铺供求情况

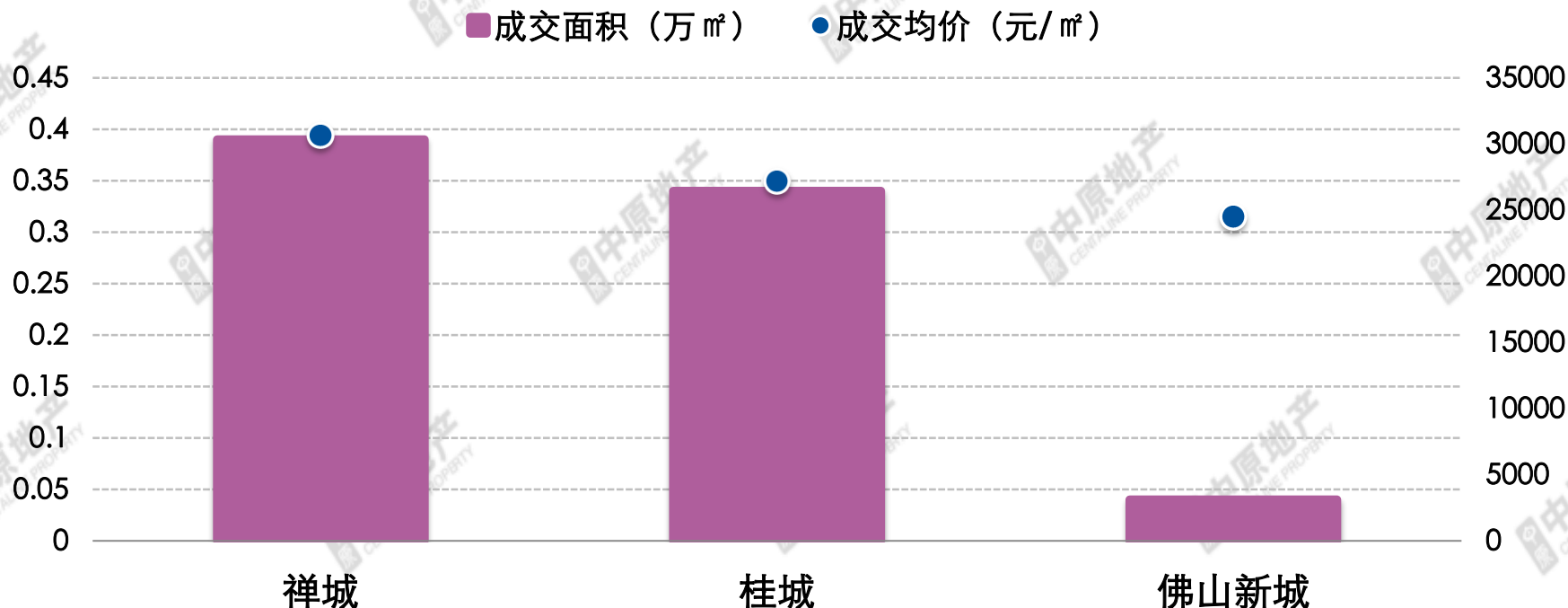
分项	指标	同比	环比
供应面积	1.39万㎡	↓ 63%	↑ 286%
成交面积	0.77万㎡	↓ 35%	↓ 55%
成交金额	2.22亿元	↓ 24%	↑ 2%
成交均价	28826元/㎡	↑ 16%	↑ 130%

本月中心区有5个商铺物业入市，禅城张槎的绿地未来广场项目为供货主力；成交方面，本月中心区成交量环比减少55%，受富力广场和碧桂园岭南盛世等高价项目影响，本月成交均价大幅上涨。

中心城区各板块商铺成交情况

禅城板块商铺成交量价居首位，佛山新城板块处于低位成交。

2018年3月中心城区各板块商铺成交情况



本月禅城板块有多个项目成交商铺，以0.39万㎡成交量和以30679元/㎡的均价位居中心区各板块首位，其中祖庙板块碧桂园岭南盛世、富力广场等项目成交表现较为突出；佛山新城板块继续处于低位成交。



中心城区商铺月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	中国铁建国际公馆	15	1341	23711
2	南庄	万科城	8	449	37126
3	桂城	中建灯湖领秀	7	295	40905
4	张槎	保利香槟花园	6	278	14461
5	乐从	星际半岛花园	6	225	25640
6	石湾	世博广场	6	116	26523
7	桂城	富力国际金融中心	6	658	36514
8	张槎	龙光玖龙湾	5	444	25872
9	石湾	绿地璀璨天城	5	329	33370
10	祖庙	碧桂园岭南盛世	4	176	46472
11	南庄	万科又一城	3	189	40000
12	桂城	御水岸花园	3	177	19799
13	南庄	招商雍景湾	3	217	14112
14	南庄	保利翡翠公馆	3	135	37568
15	桂城	万科金域中央	3	192	20545
16	桂城	城智大厦	2	184	30000
17	石湾	苹果公馆	2	96	27240
18	乐从	招商依云国际	2	197	23203
19	祖庙	御东公寓	2	304	31740
20	祖庙	富力广场	2	81	46662

备注：个别项目为特殊房源网签价格



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

