

市场

Market Monthly Report

月报

佛山商业市场月报（2017.3.1-2017.3.31）

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

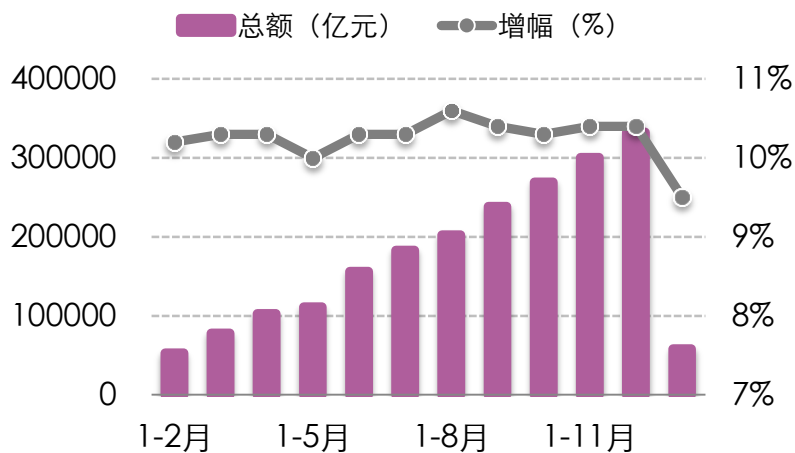


# 宏观资讯

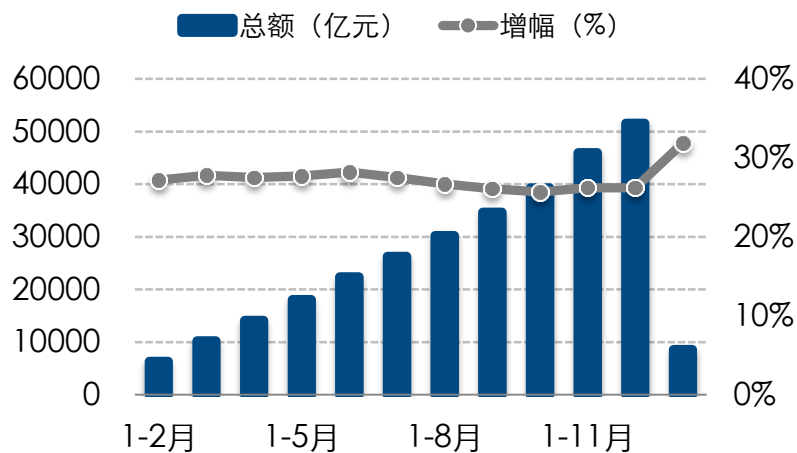
Macro information

## 1-2月社会消费品零售总额升幅放缓，网上零售额增长则加快。

### 近1年全国社会消费品零售总额



### 近1年全国网上零售额



1-2月全国社会消费零售总额同比 **↑9.5%**

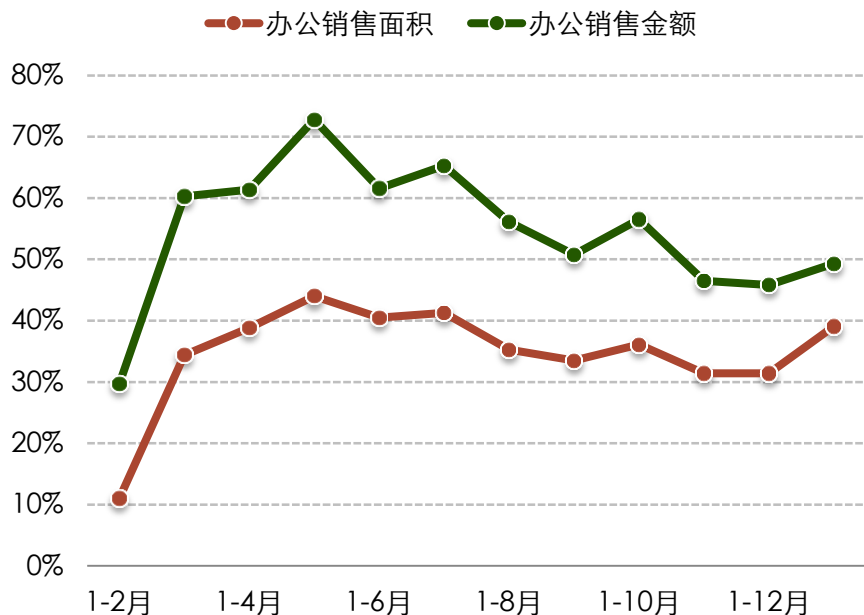
1-2月全国网上零售额同比 **↑31.9%**

**社会消费零售总额：**2017年1-2月，全国社会消费品零售总额为 57960亿，同比 **↑9.5%**。

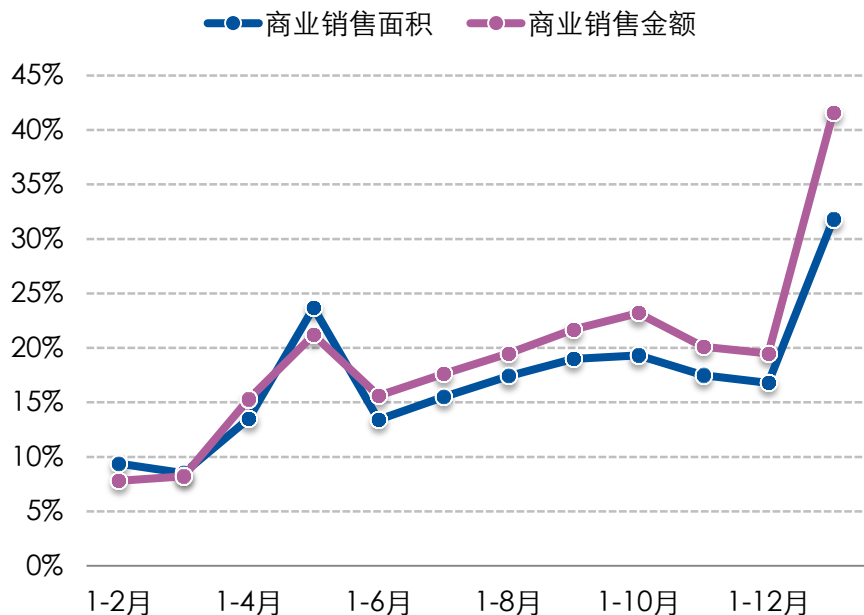
**网上零售额：**2017年1-2月，全国网上零售总额为 8580亿，同比 **↑31.9%**。

## 1-2月全国办公物业销售平稳，商业经营用房销售增幅明显。

### 2016年至今全国办公楼销售数据 同比变化月度走势



### 2016年至今全国商业经营用房销售数据 同比变化月度走势



2017年1-2月，全国办公楼销售面积同比↑39%，销售金额同比↑49%。

2017年1-2月，全国商业用房销售面积同比↑31.8%，销售金额同比↑41.6%。

## 华夏幸福：与合肥、佛山签PPP项目备忘录 开发特色小镇

3月15日，华夏幸福基业股份有限公司分别与合肥、佛山市政府签署备忘录，拟合作开发特色小镇。

佛山方面的合作标的为南海区丹灶镇行政区划内约定区域，占地面积约为6.88平方公里。佛山政府拟委托乙方在上述区域内进行投资、开发、建设、招商及运营等工作。

公告显示，华夏幸福将启动项目的规划设计，待合肥、佛山市政府认可后，将启动必要的项目采购程序，如若中标，将签署正式的合作协议。



## 国瑞升平：一期商业街区19日开盘 COSTA等超200商家将进驻

广东佛山特色文旅项目——佛山国瑞升平又有新动作了。据悉，该项目一期文旅特色商业街区将于2017年3月19日开盘正式发售，推售的商铺产品类型多样，主力产品面积涵盖10-80㎡，首层层高6米，总价40万元起，提供5年统一运营管理，每年回报达6%。

据悉，佛山国瑞升平占地面积9万㎡，总建筑面积35万㎡，（地上17万㎡，地下18万㎡，停车位达2500个），总投资45亿元。它是国瑞集团于2014年以地王价夺得的旧改地块，是国瑞置业打造的一个集休闲、娱乐、餐饮、购物、百货、旅游、创意产业等丰富业态于一体的精致生活文化聚集地。

据介绍，佛山国瑞升平规划一期文化、艺术、旅游商业街区，二期区域型购物中心，涵盖休闲、娱乐、餐饮、购物、百货、旅游、创意产业等业态。目前国科机器人乐园、国瑞影城、酷狗KTV、广易丰、雕刻研究协会、九江双蒸、COSTA、遇见花舍等首批超200商家即将进驻。



## 铜锣湾购物公园：1期强打6大主题 金逸影城等9主力店揭面

2017年3月16日下午，广东佛山T-Park铜锣湾公园项目推介暨主力商家签约仪式举行，维也纳国际酒店、金逸国际影城、自由极限健身会所、金龙汇沐足城及小树苗舞蹈培训中心共5大主力店品牌商家与铜锣湾公园现场签约。

据悉，T-Park铜锣湾公园项目共分2期开发，重点推出的1期强打6大主题，由好又多超市、伊歌KTV、苏宁易购及以上提及的5家签约品牌组成的9大主力店也正式揭面。

T-Park铜锣湾公园地处南海北部里水区域商业核心地段，占地约5万㎡，规划建筑面积约12万㎡，总投资4亿，将建设以休闲体验、绿色生态、旅游、社交聚会为主题的公园式购物中心、里水的旅游驿站。







# 公寓市场

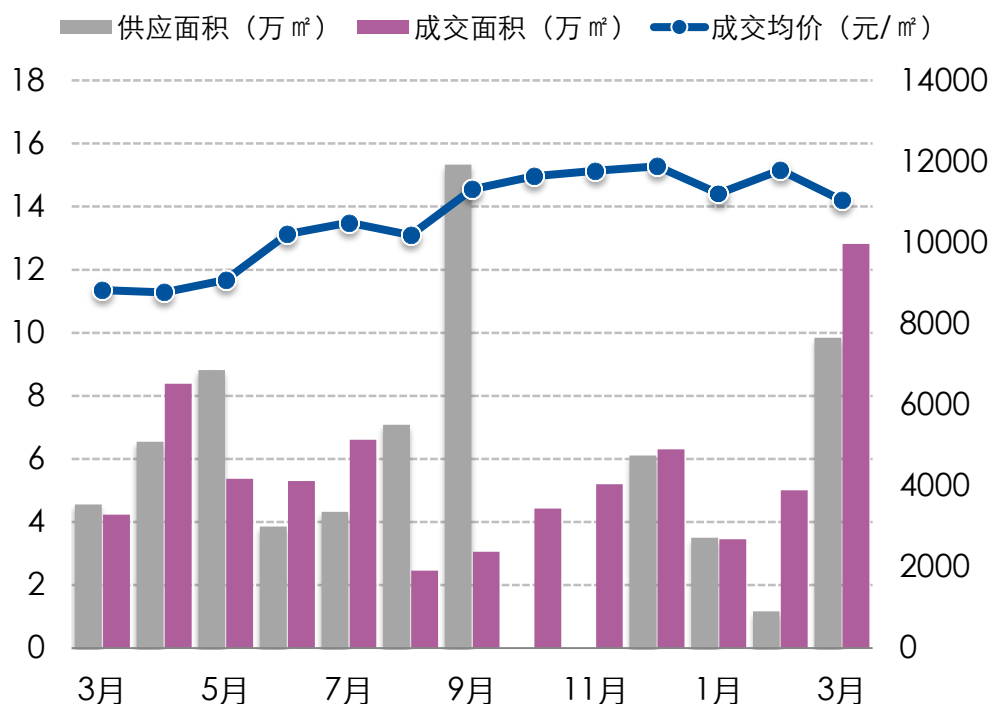
Apartment market

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

中心区公寓供应成交齐升，成交创新高，成交均价轻微回落。

2016年至今中心城区商业公寓供求走势



2017年3月中心城区商业公寓供求情况

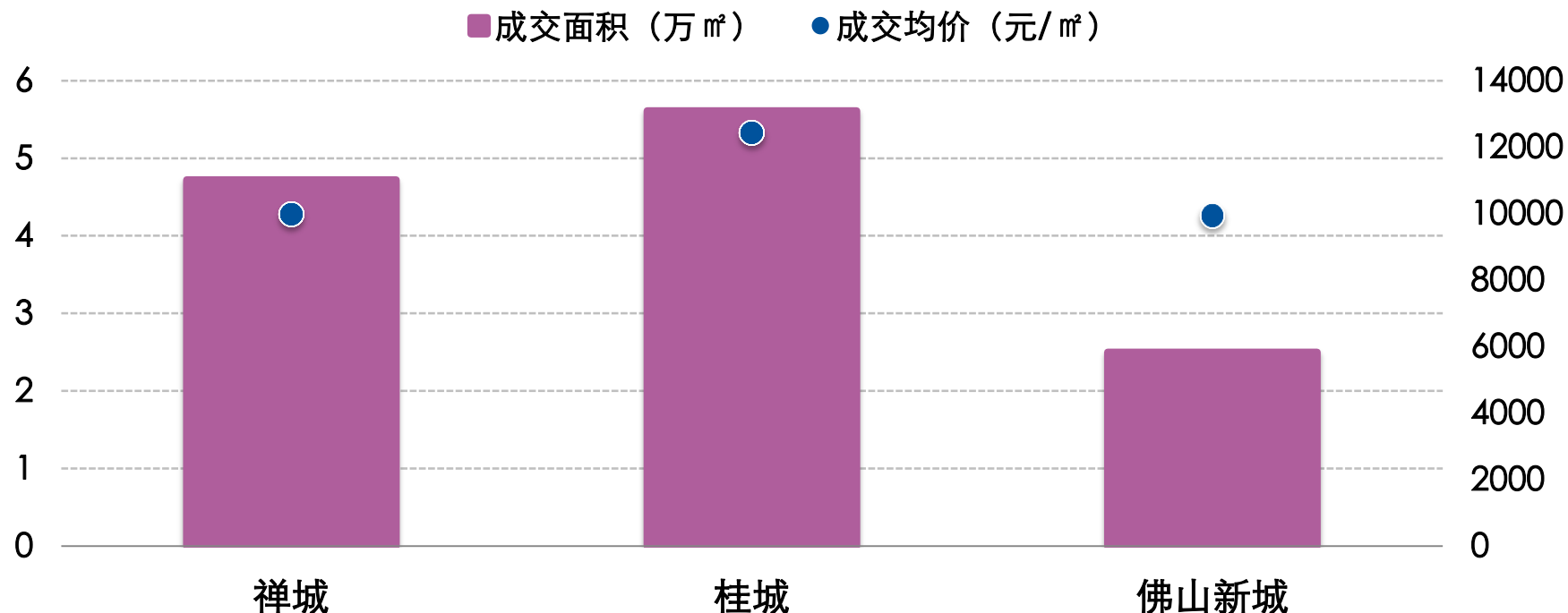
分项	指标	同比	环比
供应面积	9.84万㎡	↑116%	↑741%
成交面积	12.82万㎡	↑203%	↑156%
成交金额	14.2亿元	↑279%	↑140%
成交均价	11043元/㎡	↑25%	↓6%

中心区公寓随着2月新增供应锐减后，本月新增供应大幅上升至9.84万方，环比大幅上升741%；受到广州限购等外围因素及投资买家持续推动，成交面积再创近年新高，达到12.82万方，同比及环比分别大幅上升203%和156%；成交均价环比上月则轻微回落6%至11043元/㎡。

## 中心城区各板块商业公寓成交情况

桂城板块成交总量价均居首，禅城和佛山新城成交均价相当。

2017年3月中心城区各板块商业公寓成交情况



本月禅城区多个年后新入市的公寓项目如兴发大厦和加推的华强广场，继续保持热销，使禅城区本月公寓成交总体达到4.72万方；广佛交界桂城板块仍然是最受市场欢迎区域，3月总成交5.61万方，成交均价达到12427元/㎡居首；佛山新城则录得2.5万方成交。



# 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	新城	智汇广场	384	9117
2	桂城	南舜广场	315	8346
3	桂城	万科金域中央	307	13649
4	桂城	联海国际	189	13219
5	禅城	兴发大厦	181	9494
6	桂城	万科金色领域	176	14258
7	新城	宗德中心	72	14032
8	禅城	兆阳O立方	65	11141
9	禅城	越秀可逸新势力	54	11345
10	新城	保利东瑞广场	47	8878
11	禅城	万通国际大厦	43	11051
12	新城	依云国际财富中心	36	10140
13	桂城	第壹时区	33	18147
14	禅城	世博广场	25	11106
15	禅城	智慧新城	25	10151
16	新城	风度广场	10	10800
17	桂城	星星大厦	9	11565
18	禅城	龙光水悦龙湾	6	8096
19	桂城	海伦堡海汇	3	9149
20	禅城	同向新力	2	7246



# 写字楼市场

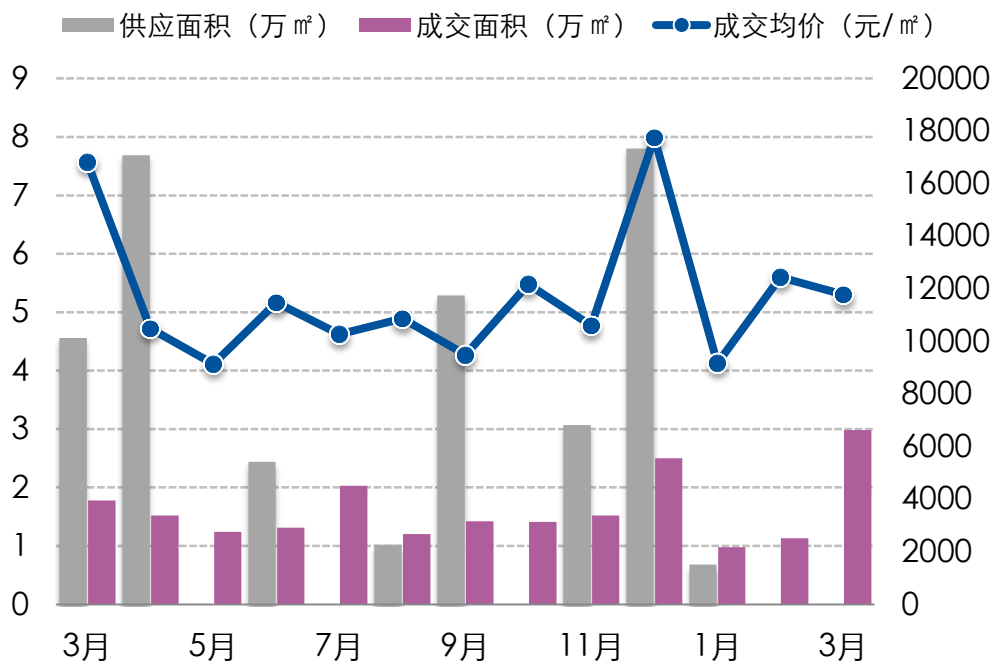
Office market

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无新增供应，成交量继续攀升。

2016年至今中心城区写字楼供求走势



2017年3月中心城区写字楼供求情况

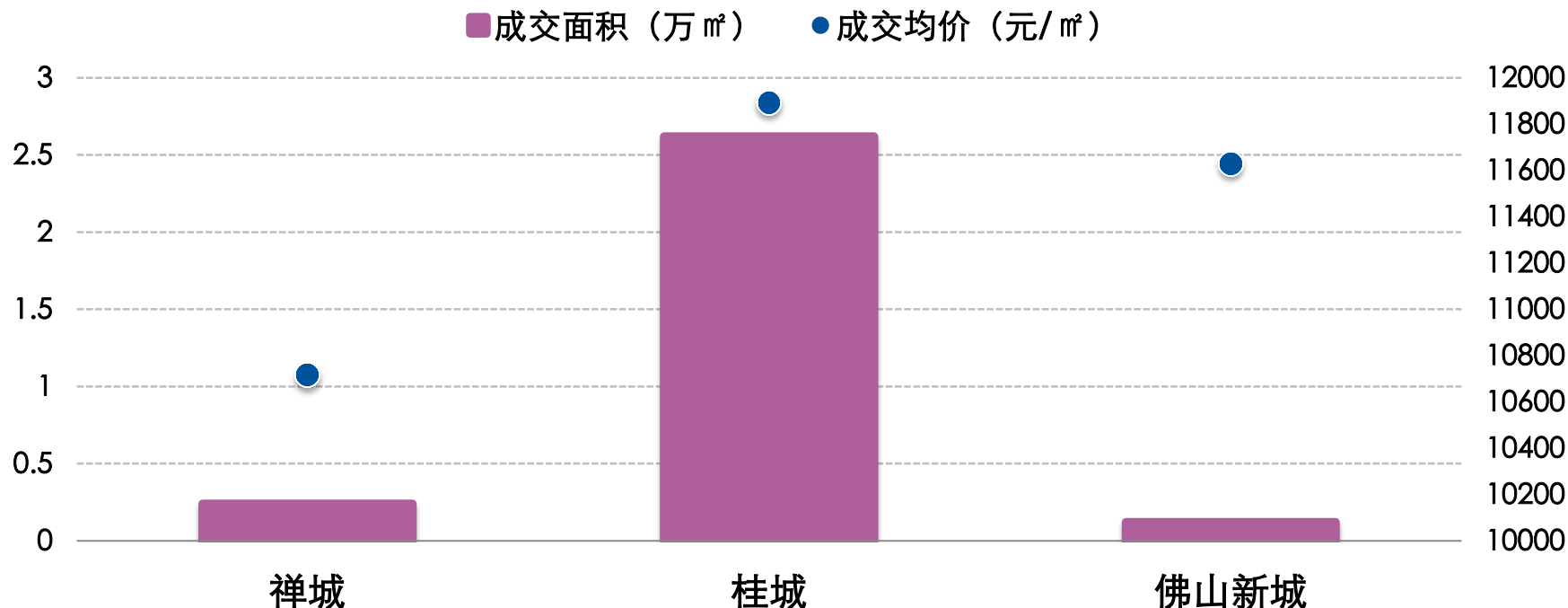
分项	指标	同比	环比
供应面积	—	—	—
成交面积	2.98万㎡	↑ 67%	↑ 164%
成交金额	3.51亿元	↑ 17%	↑ 150%
成交均价	11784元/㎡	↓ 30%	↓ 5%

中心区本月无新增写字楼项目入市，成交量则延续上升势头，环比大幅上升164%至2.98万㎡；成交均价经过上月大幅回升后，本月轻微下跌5%，成交均价维持在1.2万元/㎡；随着成交量及成交均价处于较高水平，中心区写字楼物业成交金额环比上月飙升150%，达到3.51亿元。

## 中心城区各板块写字楼成交情况

中心区桂城板块写字楼成交量价居首，禅城及新城成交平淡。

### 2017年3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仍集中在桂城板块，南海万达写字楼、中汇大厦、御堡国际等项目均有较好的成交记录，因而桂城板块本月总体成交达到2.62万方成交均价接近1.2万元/㎡；此外，禅城的绿地中心，佛山新城的信保广场本月均有少量成交。

## 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	南海万达广场	63	15000
2	桂城	中汇大厦	45	12335
3	桂城	御堡国际商务中心	42	14288
4	桂城	嘉邦国金中心	20	9333
5	桂城	方舟建筑产业中心	12	6447
6	桂城	国际创智园	9	6537
7	新城	信保广场	8	11630
8	桂城	天安中心	5	8991
9	禅城	碧桂园城市花园	2	10306
10	禅城	禅城绿地金融中心	2	13797
11	桂城	天安南海数码新城	2	7892
12	桂城	智富大厦	2	14166
13	桂城	三山科创中心	1	7272
14	桂城	中盛大厦	1	7455



# 04

PART FIVE

## 商铺市场

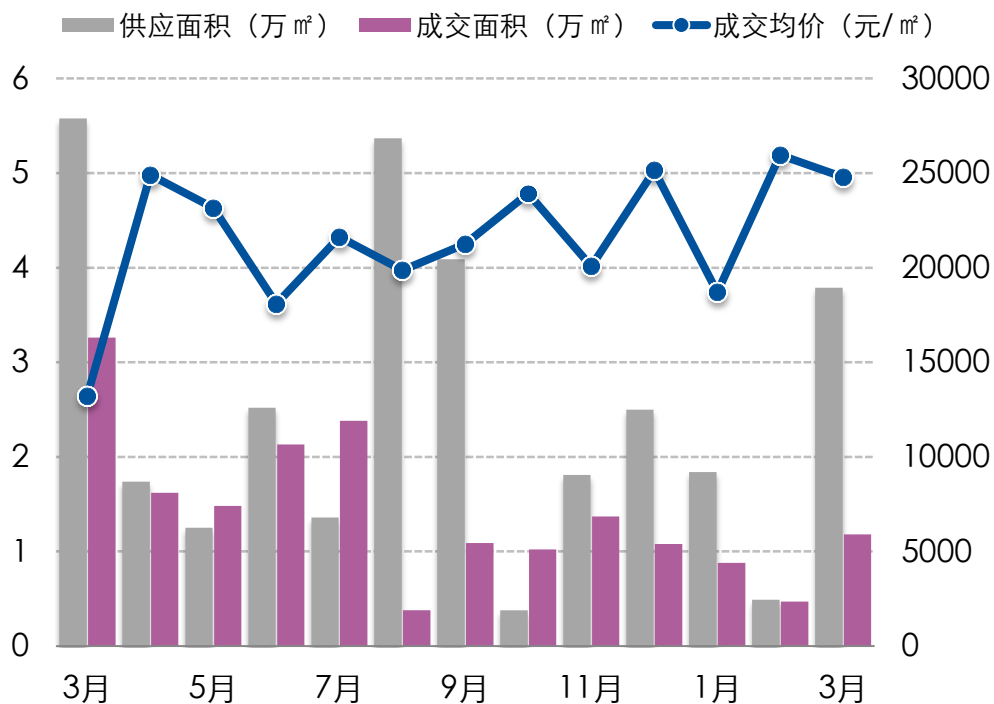
Shops market

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及成交双双上升，成交均价则小幅回落。

2016年至今中心城区商铺供求走势



2017年3月中心城区商铺供求情况

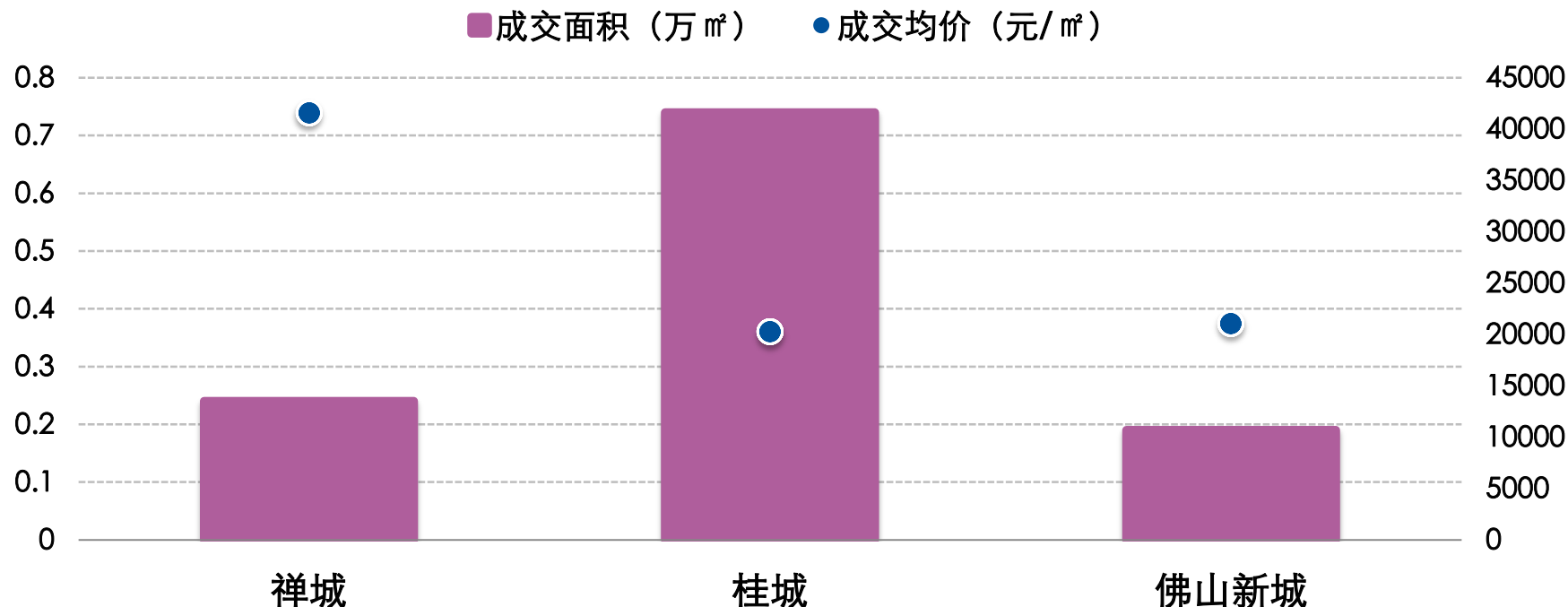
分项	指标	同比	环比
供应面积	3.79万㎡	↓ 32%	↑ 673%
成交面积	1.18万㎡	↓ 64%	↑ 151%
成交金额	2.92亿元	↓ 32%	↑ 140%
成交均价	24785元/㎡	↑ 87%	↓ 4%

中心区商铺新增供应经过过去连续三个月持续下跌，本月新增供应集中放量，环比大幅上升673%，达到3.79万方；成交量同样录得环比151%大幅上升，整体成交1.18万方，成交均价则小幅回落4%。

## 中心城区各板块商铺成交情况

中心区商铺成交仍集中在桂城板块，禅城成交均价再创新高。

### 2017年3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，禅城区部分高价位商铺个盘如岭南新天地、世博广场、普君新城等成交，推动禅城板块本月商铺成交均价达到41577元/㎡居首；而广佛交界桂城板块仍然是成交热点区域，成交量以0.74万方居首。

## 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/m <sup>2</sup> )
1	禅城	世博广场	58	32584
2	桂城	御堡国际	33	14127
3	新城	碧桂园华润新城之光	22	21184
4	桂城	奥园1号	19	35081
5	桂城	保利西雅图	16	10501
6	新城	保利东湾	15	20544
7	桂城	万科金域中央	10	25327
8	禅城	万科城	5	19924
9	桂城	中建灯湖领秀	5	54824
10	桂城	中海寰宇天下	5	31826
11	禅城	普君新城	3	62965
12	禅城	星星华园国际	3	77581
14	桂城	海汇海伦堡	3	23783
15	禅城	保利天玺	2	59910
16	禅城	同向新力	2	18600
17	新城	招商依云国际	2	19484
18	禅城	保利香槟	1	30021
19	禅城	东海银湾	1	49990
20	禅城	汇博国际	1	9665



**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](http://www.centaline.com.cn)

