

# 市场

Market Monthly Report

# 月报

佛山商业市场月报 (2018.5.1-2018.5.31)

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

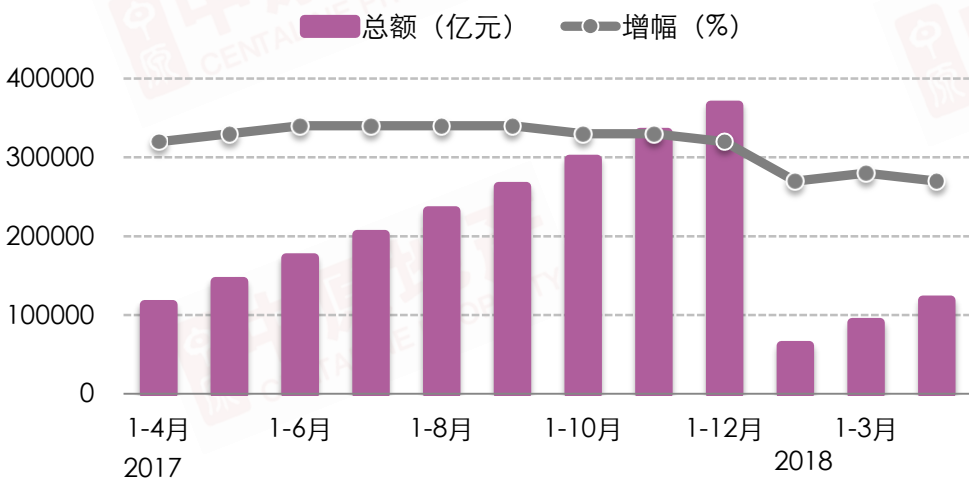


# 宏观资讯

Macro information

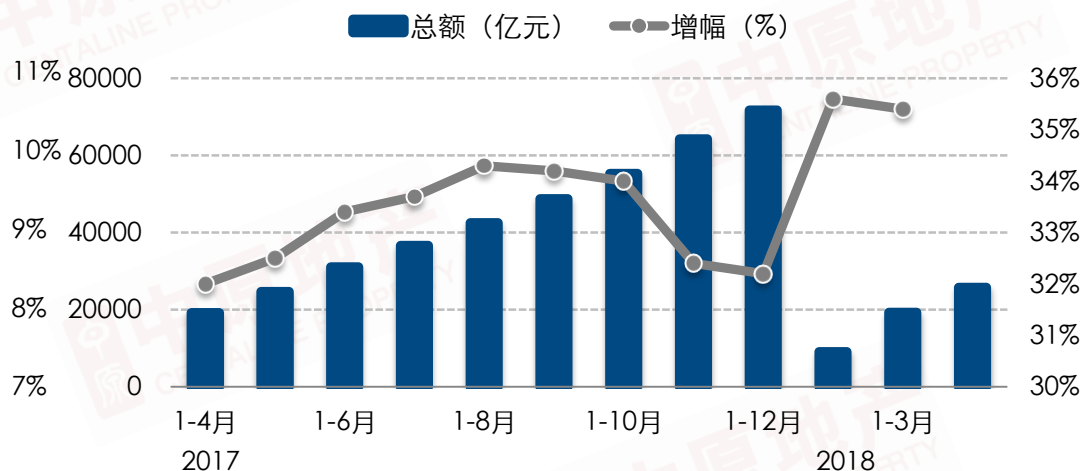
## 1-4月社会消费品零售总额和网上零售额增长稳中有降

### 近1年全国社会消费品零售总额



1-4月全国社会消费零售总额同比  $\uparrow$  9.7%

### 近1年全国网上零售额



1-4月全国网上零售额同比  $\uparrow$  32.4%

备注：来源国家统计局

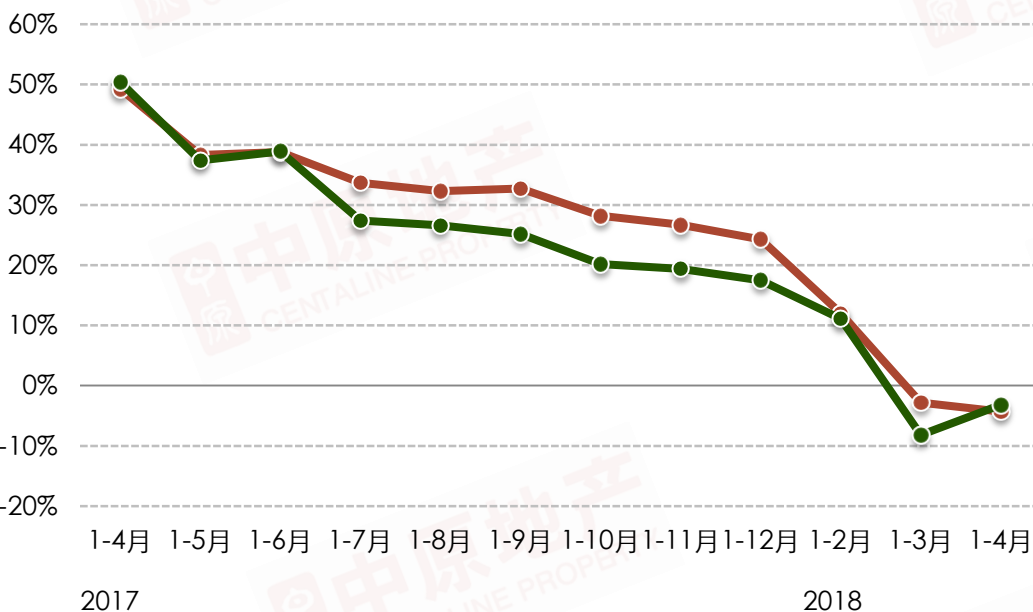
**社会消费零售总额：**2018年1-4月，全国社会消费品零售总额为118817亿，同比  $\uparrow$  9.7%。

**网上零售额：**2018年1-4月，全国网上零售总额为25792亿，同比  $\uparrow$  32.4%。

## 1-4月全国办公物业及商业经营用房同比销售增速仍呈现放缓趋势

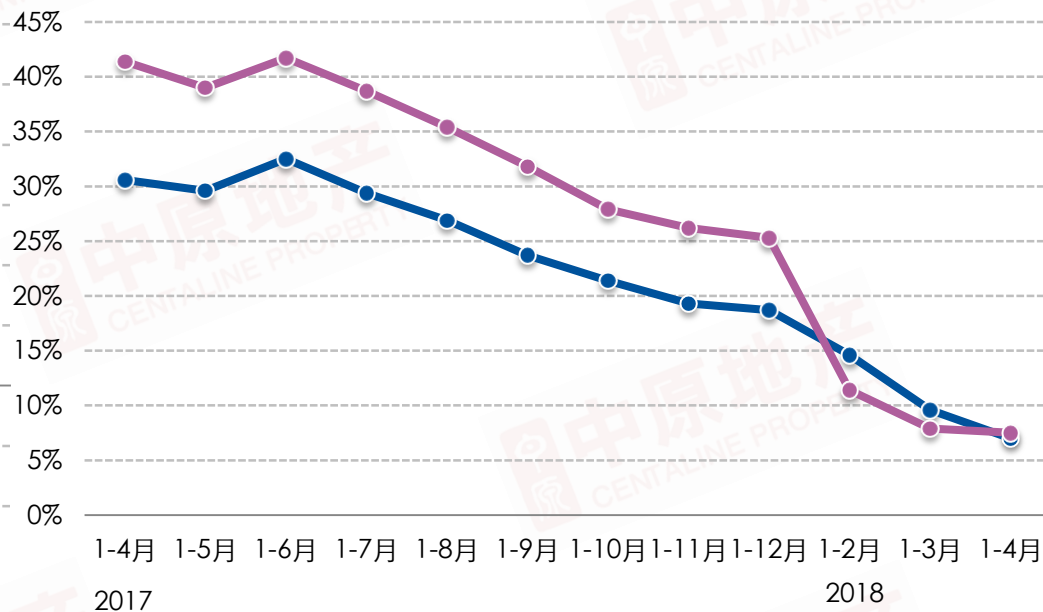
### 近1年全国办公楼销售数据 同比变化月度走势

—●— 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1-4月，全国办公楼销售面积同比↓4.3%，销售金额同比↓3.2%。

2018年1-4月，全国商业用房销售面积同比↑7.0%，销售金额同比↑7.5%。

## 佛山奥园广场预计10月开业 将打造火车站怀旧主题购物中心

佛山奥园广场已引入诺德健健身会所、金逸影城、考拉大冒险儿童乐园、Balabala、周大福、六福、汉堡王、正哥酒楼等品牌，预计今年10月开业。

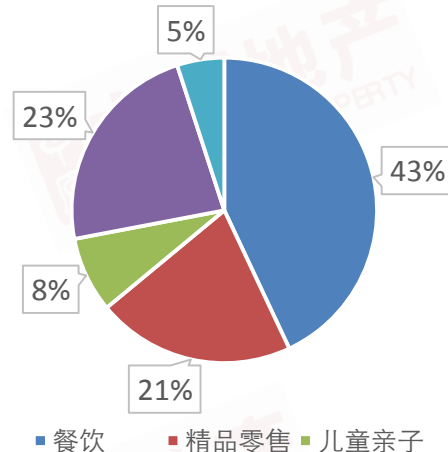
### 佛山奥园广场：

位于珠三角首个千亿大镇狮山镇的中心区，  
地处唯一商业聚集地狮山商圈，项目商业体量5.4万㎡，  
依托28万㎡“园林住宅+甲级写字楼+集中式商业”综合体项目奥园冠军城，  
打造佛山首座奥园广场。

### 项目亮点：

- 无缝衔接南海区行政服务中心；
- 无缝接驳佛山地铁4号线、8号线“博爱中路站”，为双地铁上盖项目；
- 针对核心客群的品质生活需求，规划了空中花园农场、互动型家庭娱乐中心等体验业态；
- 由香港中环广场总设计师李颂熹先生主笔设计，打造为维多利亚火车站怀旧主题购物中心；

佛山奥园广场业态占比



佛山奥园广场效果图



一座无缝衔接行政服务中心的购物中心



打造火车站怀旧主题体验空间

据了解，诺德健健身会所、金逸情景主题影城、考拉大冒险儿童乐园、Balabala、周大福、六福珠宝、汉堡王、正哥酒楼等品牌已率先进驻，目前佛山奥园广场整体**招商率已突破80%**。



## 佛山新·DNA购物中心开业 永旺、星美国际影城入驻

佛山新·DNA购物中心于4月28日开业，商业总面积约10万平方米，引入永旺华南区最大平层旗舰店、MELAND儿童成长乐园等品牌。

佛山新·DNA购物中心位于佛山魁奇路与汾江南路的交汇处，地铁上盖，是香港新福港地产在佛山打造的首个大型城市综合体，商业总面积约10万平方米，**以家庭群体为主要目标人群**，集购物中心、7栋高层住宅、2栋公寓以及酒店、城际交通枢纽中心为一体。



佛山新·DNA购物中心于4月28日开业

佛山新·DNA购物中心由利安负责设计，包含三大主题：缤纷邮轮、科幻历奇、灯塔冒险，**定位精致品位与流行时尚，覆盖全年龄层。**

佛山新·DNA购物中心引入永旺华南区最大平层旗舰店、MELAND儿童成长乐园、星美国际影城华南区旗舰店、宝力来健身中心、大型餐饮及服装零售等，填补了周边缺少大型购物中心的空白，可以辐射周边数十万的消费人





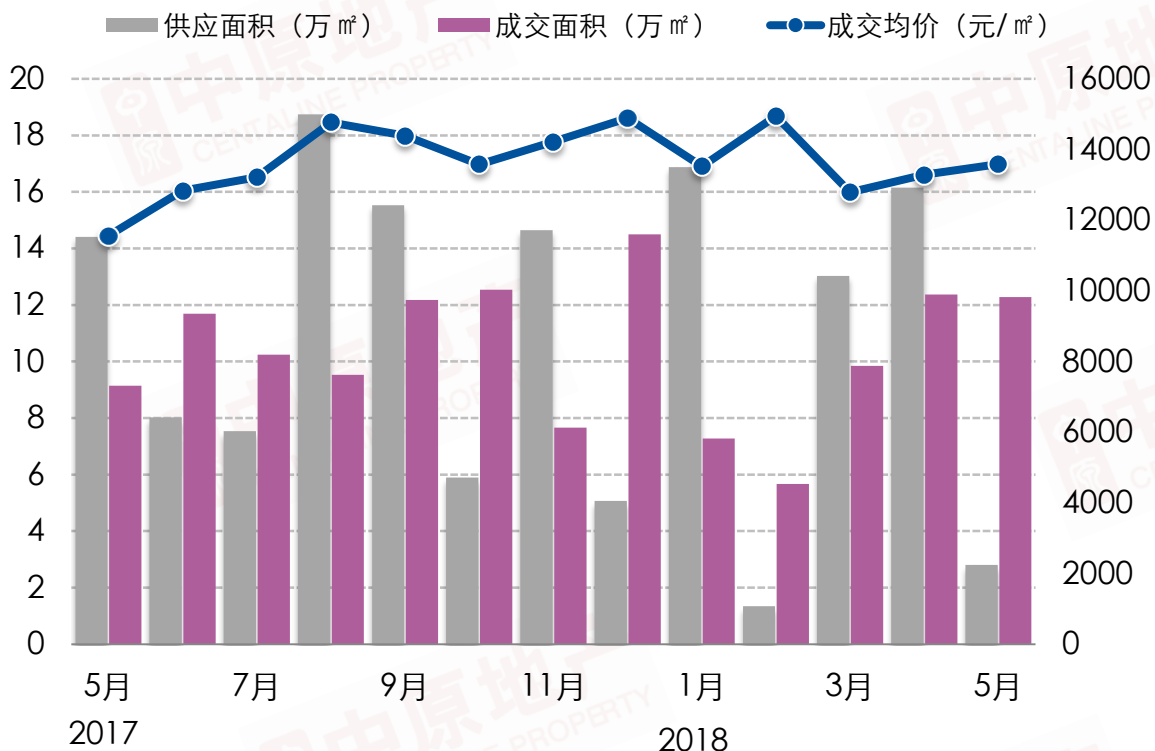
# 公寓市场

Apartment market



## 公寓供应明显回落，成交量保持平稳，价格稳中略升

近一年全市商业公寓供求走势



2018年5月全市商业公寓供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	2.8万㎡	↓81%	↓83%
成交面积	12.28万㎡	↑34%	↓1%
成交金额	16.68亿元	↑58%	↑2%
成交均价	13584元/㎡	↑18%	↑2%

经过4月的供应高峰后，5月全市公寓供应明显回落，对比去年同期也有超过八成降幅。成交量方面，5月公寓成交量平稳，较去年同期上涨超三成。成交均价则呈稳中略升，同比去年涨幅接近两成。



市场研究

Market Research

## 全市商业公寓月度成交TOP10项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	禅城区	万科金色里程	513	16562	12339
2	禅城区	绿地璀璨天城	290	9725	14190
3	禅城区	朝安碧桂园	256	12097	18642
4	顺德区	利保米兰公馆	231	10605	7124
5	禅城区	绿地小平墅	224	12871	9598
6	南海区	万科金色领域	204	6307	18677
7	禅城区	旭辉公元	128	5542	15128
8	南海区	京华广场	125	7674	20500
9	三水区	盛凯尚城	89	4654	6748
10	禅城区	绿岛湖壹号	88	4411	15296

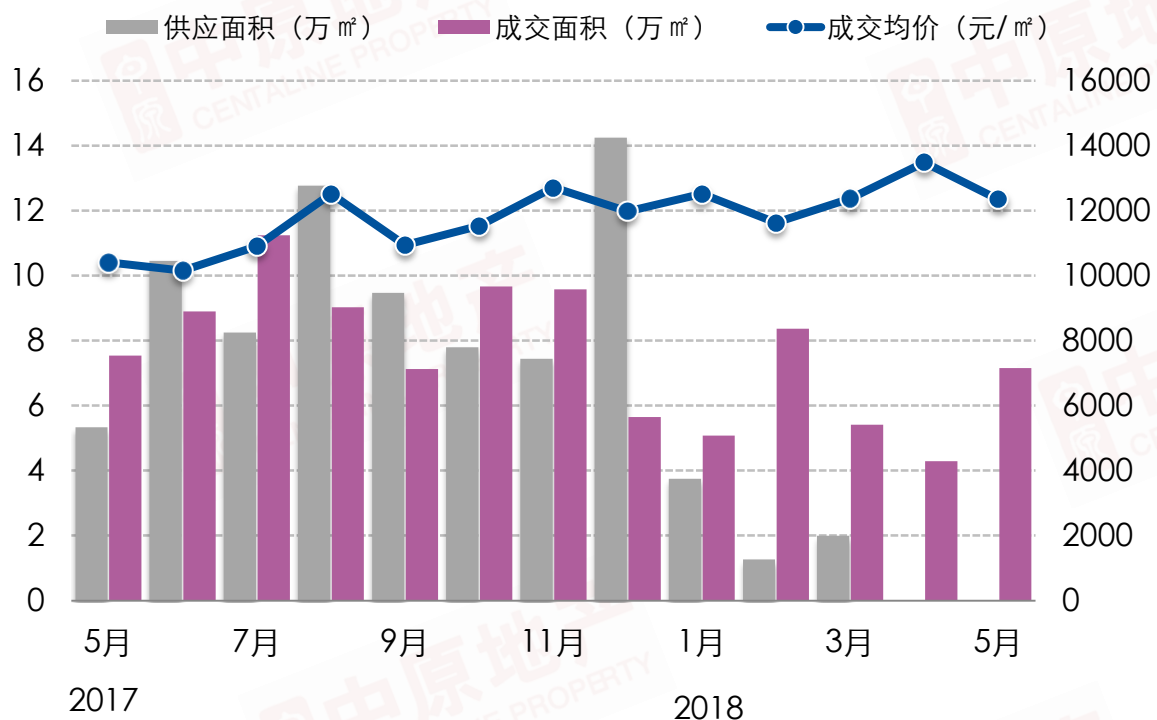


# 写字楼市场

Office market

## 写字楼市场以去库存为主，房企以价换量奏效

近一年全市写字楼供求走势



2018年5月全市写字楼供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	0万㎡	—	—
成交面积	7.16万㎡	↓ 5%	↑ 67%
成交金额	8.83亿元	↑ 13%	↑ 53%
成交均价	12343元/㎡	↑ 19%	↓ 8%

5月佛山写字楼市场依然是“零”新增供应，各大项目以去库存为主。成交量价方面，5月成交超7万㎡，为年内第二高位，价格则出现调整，环比下降8%。



市场研究

Market Research

## 全市写字楼月度成交TOP10项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	南海区	三山智汇广场	74	3821	20216
2	禅城区	卓远广场	68	1980	13131
3	南海区	智富大厦	43	15199	9468
4	南海区	新凯广场	36	9335	10548
5	三水区	百利达广场	25	1228	7832
6	南海区	海伦堡海汇广场	20	1605	13040
7	南海区	广佛智城	20	960	16995
8	南海区	富力国际金融中心	16	2551	20371
9	顺德区	顺德置业广场	14	1723	11893
10	顺德区	陈村太平洋广场	13	16505	12381

04  
PART FOUR

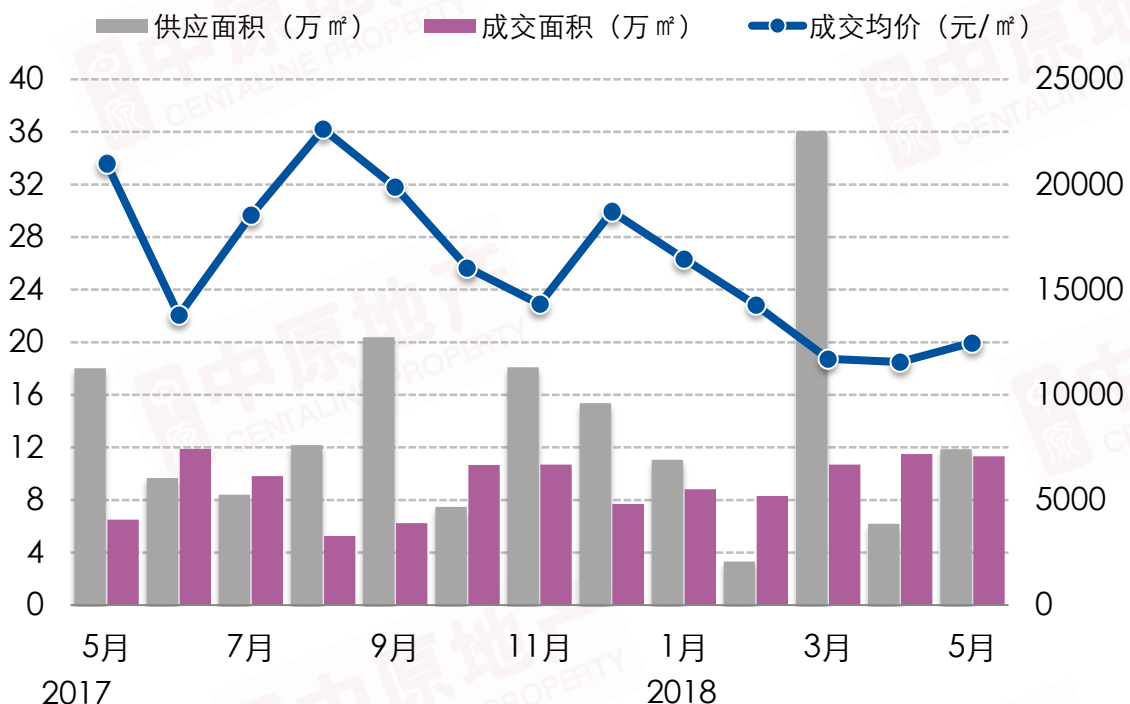
商铺市场

Shops market



## 商铺市场供应加大，成交相对平稳，价格有所上升

近一年全市商铺供求走势



2018年5月全市商铺供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	11.86万 m²	↓ 34%	↑ 92%
成交面积	11.32万 m²	↑ 74%	↓ 2%
成交金额	14.13亿元	↑ 3%	↑ 6%
成交均价	12482元/m²	↓ 41%	↑ 8%

5月全市商铺供应接近12万 m²，环比增幅超九成，新增商铺供应有所加大。成交量价方面，5月全市商铺成交量与4月基本相当，主要集中在能信水岸华庭等项目；5月全市整体价格出现小幅上涨，环比涨幅为8%。



市场研究

Market Research

## 全市商铺月度成交TOP10项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	高明区	能信水岸华庭	140	10121	8480
2	南海区	长华国际商业中心	43	2636	26186
3	三水区	三水万达广场	26	2709	33783
4	禅城区	领地海纳龙庭	24	1122	16444
5	南海区	伟业华誉豪庭	23	694	25998
6	南海区	珑门广场	23	1844	28389
7	南海区	时代水岸	22	1463	28191
8	三水区	雅居乐融创三江府	21	1325	22995
9	顺德区	龙江协兴购物广场	21	743	27452
10	高明区	高明碧桂园	20	1136	15035

