



第28周佛山市商业周报



—办公成交大幅跳水 商业整体量跌价升



一、整体市场



◆广州二季度购物中心首层平均租金724.3元/平方米/月

第一太平戴维斯最新发布的2018年第二季度广州房地产市场概述报告指出，截至今年二季度，全市优质购物中心整体空置率环比及同比分别下降0.7个百分点和0.5个百分点。而首层平均租金环比及同比分别增长1.4%和3.7%，达到724.3元/平方米·月。其中，核心商圈和新兴商圈的首层平均租金环比分别增长1.6%和1.3%。

据该机构预计，下半年广州将有约50万平方米新增优质零售物业入市，主要分布在白云和番禺等新兴商圈。其中商业体量最大的是位于金沙洲的永旺梦乐城，总建筑面积达20万平方米。由于新项目入市，预计下半年全市优质零售物业空置率将有所回升。

◆深圳购物中心首层平均租金：二季度858.8元/月/m²

深圳购物中心将在今年下半年迎来开业高峰期。据第一太平戴维斯数据显示，预计2018年年末，深圳购物中心新增供应量将达到140.8万平方米，福田区将成为供应大户。

今年上半年，深圳有三处购物中心开业，分别是福田的深业上城、龙岗的万象汇和海航城，至此，深圳的购物中心存量达到638.2万平方米。从商场首层平均租金来看，今年二季度的水平为每平方米每月858.8元，环比下跌2.3%，同比下跌2.2%。

2018年三季度，预计将有4处新的高端零售物业入市，共计为市场带来25.5万平方米的零售体量。到了年末，深圳购物中心的新增供应量将达到140.8万平方米。



◆ 高端商业品牌星荟中心亮相深圳 助力地王商业成功改造

7月6日，风靡上海外滩的高端商业品牌星荟中心登陆深圳地王大厦，并举行了深圳地王星荟中心亮相仪式。这是地王商业在历经一年多的、投资近五千万的改造升级后的首次亮相。

据悉，地王商业占地约3.4万m²，星荟中心入驻后，该区域被重新定位为生活方式提案场所，为罗湖乃至深港的时尚消费趋势再添新彩。

此次升级围绕提升体验、优化动线全面展开，移除了两台子弹头电梯，更换了交错的扶梯，接驳写字楼与商场，大大提升了通勤效率，也换来整个更通透而灵动的空间；进行了全新的铺装，保留了顶部钥匙孔的独特造型，将顶部改造为自然采光的玻璃结构，抬头就能看到地王挺拔的身姿。约3.4万m²的商场里浓缩整座城市的精华，香港老字号相遇潮流新风味，轻奢服装邂逅健身美容，尊崇商务融汇影音娱乐；更将拟招商新零售巨头超级物种，海底捞等知名商家的入驻，为商场带来更丰富的业态，满足消费者更多样性的需求。





2018年第28周（7.9-7.15）佛山房地产市场无（商住/商服类）土地出让和成交

供应市场：本周商业供货持续低迷，仅南海两盘获批37商铺单位

SUCCESSFUL POWER



时间	名称	行政区	楼栋	商铺	
				套数	面积(m ²)
7月11日	龙光玖龙湖	南海	18座	4	451.7
7月12日	方圆·小城之春	南海	4座	16	1010.51
7月12日	方圆·小城之春	南海	3座	17	1121.24

备注：万科项目预售数据将不做公示

成交市场：受写字楼成交锐减的影响，本周商业成交量下滑明显；而商铺市场网签放缓量跌价升，公寓市场则量稳价升

2018年第28周各类型商业成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额(万 元)	签约均价 (元)	占比	签约套数环 比
公寓	272	1.50	21349.86	14269	56%	2.3%
写字楼	7	0.10	1231.50	12669	2%	-97.5%
商铺	204	2.60	39521.83	15176	42%	-19.0%
合计	483	4.20	62103.19	14795	100%	-39.5%
环比	-39.5%	-47.3%	-23.4%	45.4%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德网签暂缺失金额，全市均价不包括顺德

成交排行榜：公寓六盘入榜，商铺两盘位列前二，写字楼无缘榜单

SUCCESSFUL POWER



第28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 ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	商铺	美立方花园	48	5663.15	6003.31	10601
2	商铺	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
3	公寓	三山智汇广场	23	1216.92	2003.74	16466
4	公寓	怡翠晋盛花园	19	956.5	——	——
5	商铺	美的明湖花园	17	1086.39	——	——
6	公寓	旭辉公元	17	802.3	1084.30	13515
7	公寓	保利东湾	16	972.13	——	——
8	商铺	高德商业中心	16	534.72	——	——
9	公寓	时代云图苑	15	728.22	1000.28	13736
10	公寓	碧桂园曼哈顿	14	599.94	1098.62	18312

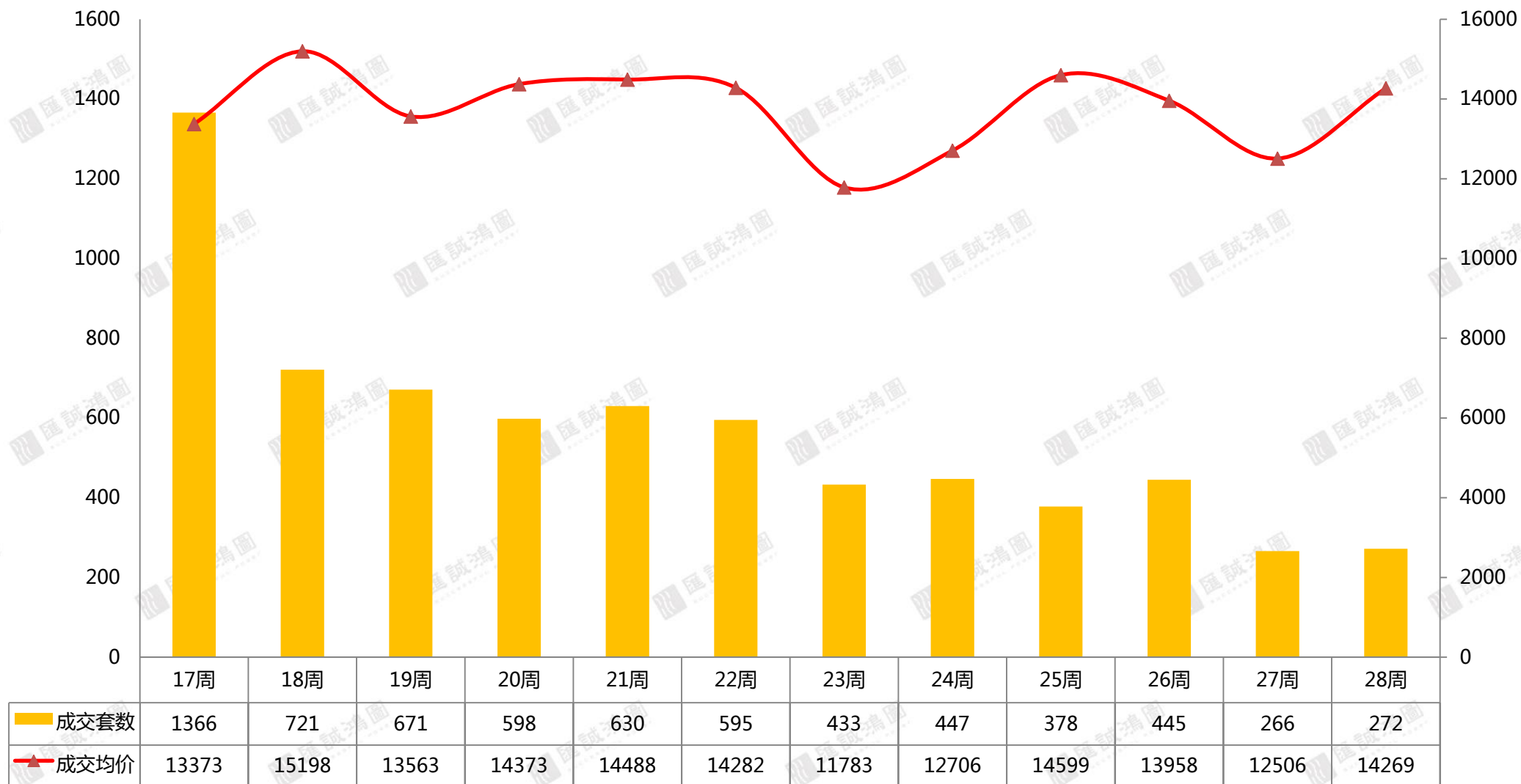
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



二、公寓市场

公寓区域市场：公寓市场总成交272套，持续低位运行；因缺少低价盘的影响，全市均价环比上扬14%

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：禅城顺德齐领跑，仅禅南两区成交环增

SUCCESSFUL POWER



2018年第28周各区域公寓成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	占比	签约套数环比
禅城	98	0.49	6618.82	13440	36.0%	32.4%
南海	61	0.39	6387.44	16349	22.4%	22.0%
顺德	98	0.55	—	—	36.0%	-14.0%
三水	7	0.03	260.10	8170	2.6%	-58.8%
高明	8	0.03	275.24	8097	2.9%	-27.3%
合计	272	1.50	21349.86	14269	100%	2.3%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德网签暂缺失金额，全市均价不包括顺德

成交排行榜：顺德霸占半壁江山，桂城三山智汇广场夺榜首

SUCCESSFUL POWER



第28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 ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	南海	三山智汇广场	23	1216.92	2003.74	16466
2	顺德	怡翠晋盛花园	19	956.5	——	——
3	禅城	旭辉公元	17	802.3	1084.30	13515
4	顺德	保利东湾	16	972.13	——	——
5	禅城	时代云图苑	15	728.22	1000.28	13736
6	禅城	碧桂园曼哈顿	14	599.94	1098.62	18312
7	顺德	中国德国港	13	1134.95	——	——
8	顺德	宏汇广场	12	649.39	——	——
9	顺德	中怡名都广场	12	516.63	——	——
10	禅城	绿地小平墅	10	961.61	911.03	9474

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

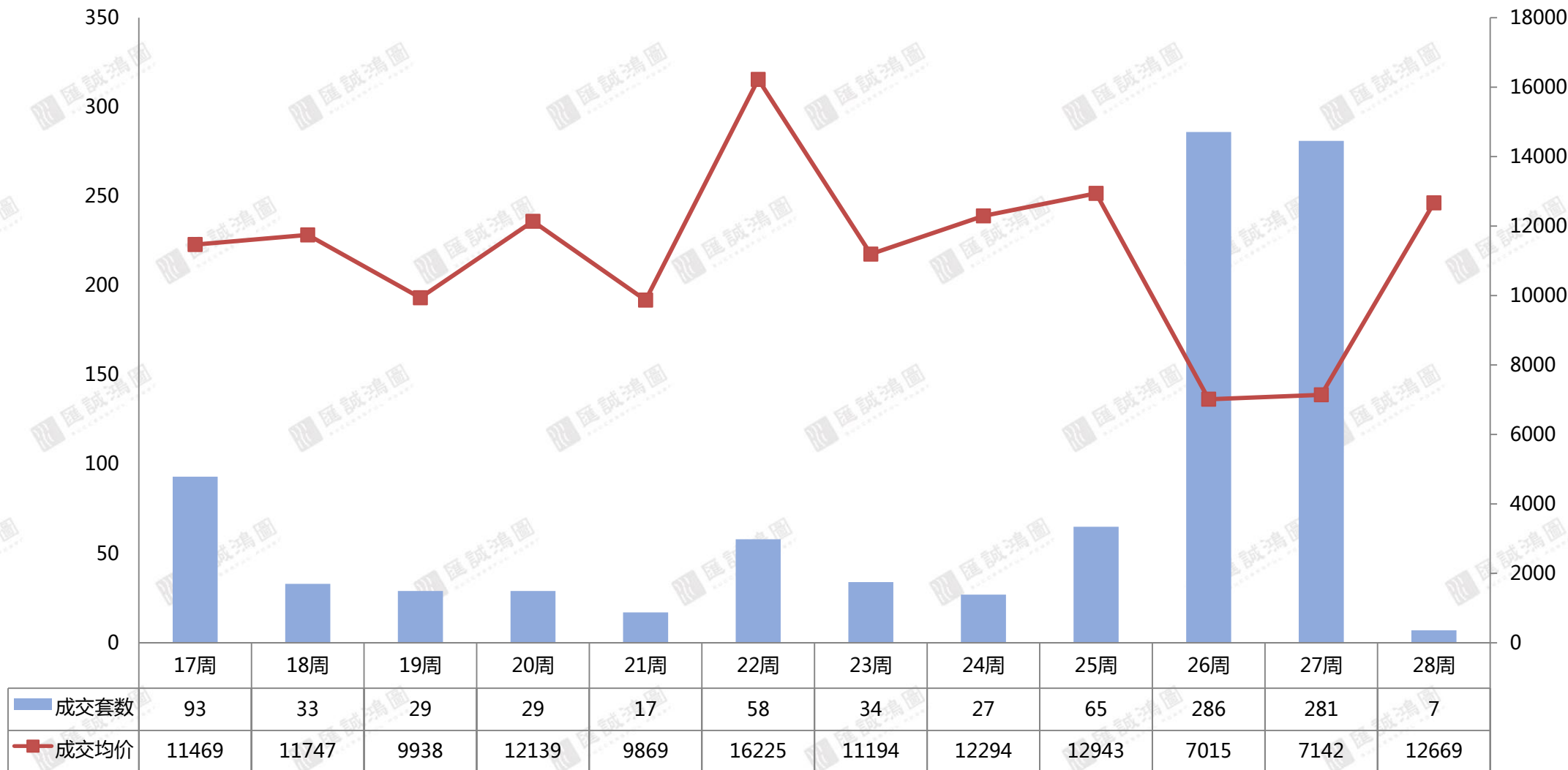


三、写字楼市场



写字楼区域市场：写字楼市场大幅跳水，仅成交7套，环比下跌97.5%；因缺少低价单位批量网签的影响，全市均价大涨近八成

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：市场交投冷清，禅南顺三区跌幅严重

SUCCESSFUL POWER



2018年第28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 ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	签约套数环比
禅城	0	0	0	0	-100%
南海	5	0.07	829.35	12669	-89%
顺德	2	0.03	—	—	-92%
三水	0	0	0	0	—
高明	0	0	0	0	—
合计	7	0.10	1231.50	12669	-97.5%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德网签暂缺失金额，全市均价不包括顺德

成交排行榜：全市仅四盘有零星成交量

SUCCESSFUL POWER



第28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 ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	南海	嘉邦国金中心	3	352.26	458.60	13019
2	顺德	信保广场	2	317.42	——	——
3	南海	国际创智园	1	181.82	149.80	8239
4	南海	华南国际金融中心	1	120.54	220.95	18330

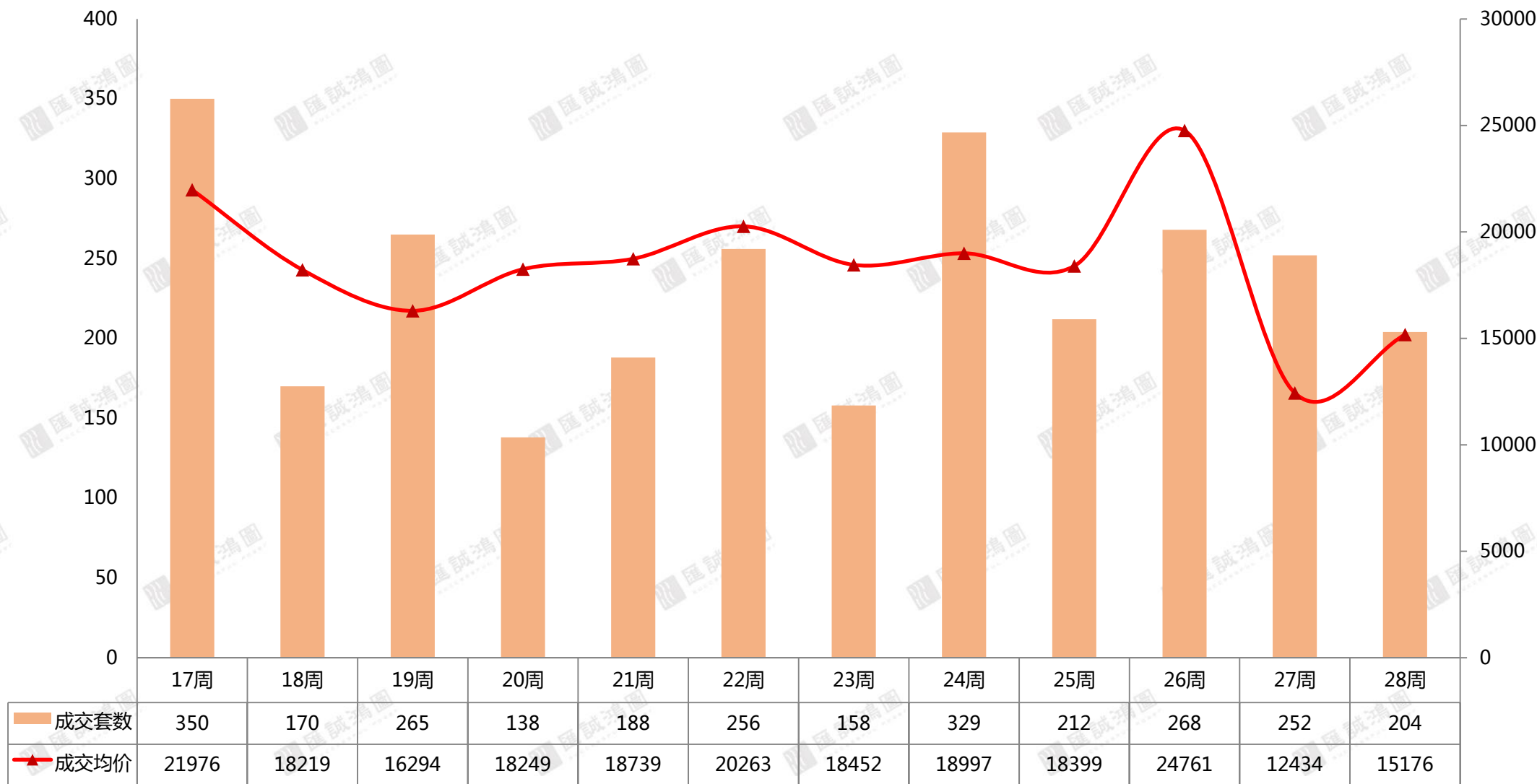


四、商铺市场



商铺区域市场：商铺市场总成交204套，环比下滑19%；全市均价惯性回升至15176元/m²，环比上升22%

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：南海高明成交涨幅领跑，禅城三水成交跌至个位数

SUCCESSFUL POWER



2018年第28周各区域商铺成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万 m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	占比	签约套数环比
禅城	9	0.07	3248.21	43654	4%	-91%
南海	80	0.89	12045.53	13579	39%	70%
顺德	38	0.19	—	—	19%	12%
三水	4	0.05	1428.24	28108	2%	-79%
高明	73	1.40	19905.57	14206	36%	30%
合计	204	2.60	39521.83	15176	100%	-19.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德网签暂缺失金额，全市均价不包括顺德

成交排行榜：南海高明各四盘上榜，美立方花园低价单位成交活跃

SUCCESSFUL POWER



第28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 ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	南海	美立方花园	48	5663.15	6003.31	10601
2	高明	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
3	高明	美的明湖花园	17	1086.39	——	——
4	顺德	高德商业中心	16	534.72	——	——
5	顺德	龙江协兴购物中心	10	568.15	——	——
6	高明	美的西海岸花园	8	591.93	1443.76	24391
7	南海	依云公馆	7	1663.31	1552.02	9331
8	南海	长华国际商业中心	6	583.09	1365.15	23412
9	高明	丽柏广场	4	8990.73	——	——
10	南海	珑悦花园	4	190.7	949.90	49811

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第28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28周，商业总成交**483套**，环比下跌近**40%**，共成交**4.2万m²**，环比减少**47.3%**，成交均价环比上扬**45%**。

商业市场成交连续两周下跌；其中写字楼成交大幅跳水，仅四盘有零星成交；商铺市场网签放缓，南海高明成交领跑全市；公寓成交持续低位运行，表现量稳价升。

商业土地市场，本周佛山无（商住/商服类）土地出让和成交。

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建设局、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