

市场

Market Monthly Report

月报

佛山商业市场月报（2017.8.1-2017.8.31）

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

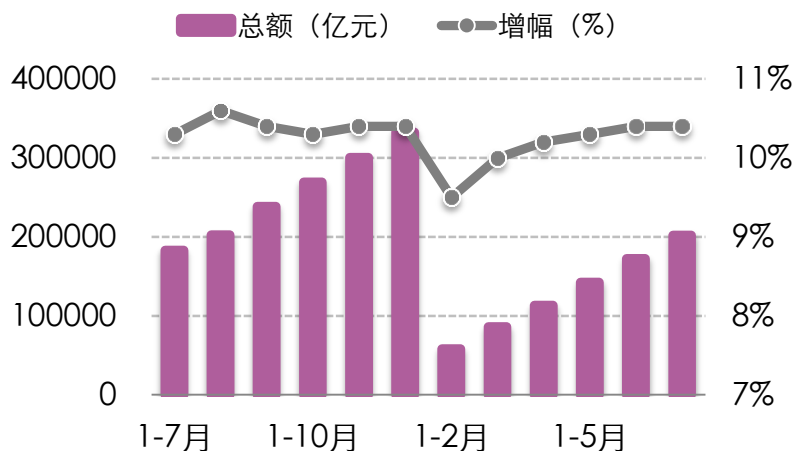


宏观资讯

Macro information

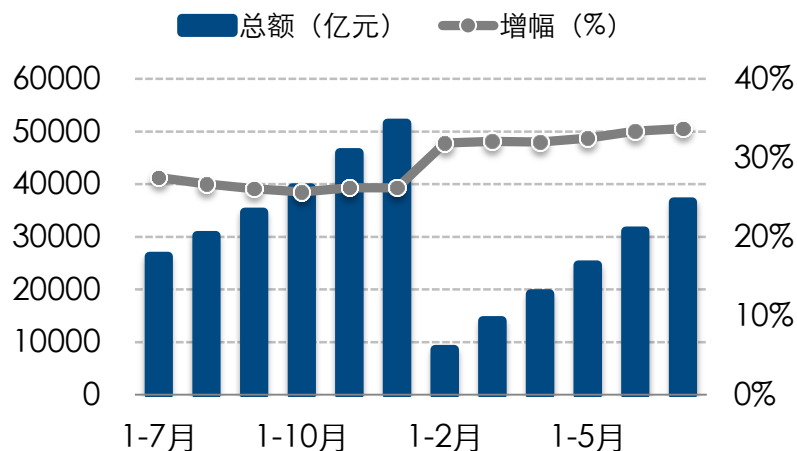
1-7月社会消费品零售总额和网上零售额增长平稳。

近1年全国社会消费品零售总额



1-7月全国社会消费零售总额同比 **↑ 10.4%**

近1年全国网上零售额



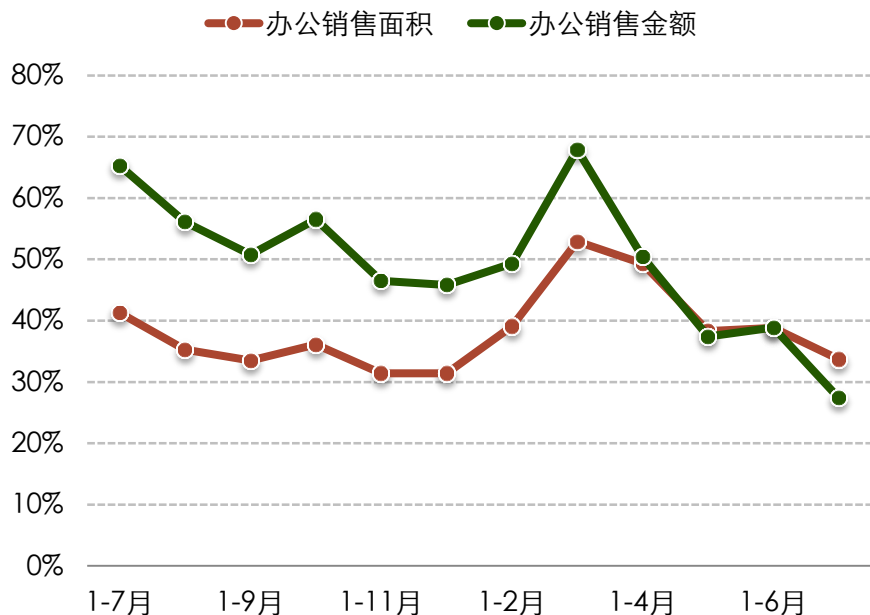
1-7月全国网上零售额同比 **↑ 33.7%**

社会消费零售总额：2017年1-7月，全国社会消费品零售总额为 201978亿，同比 **↑ 10.4%**。

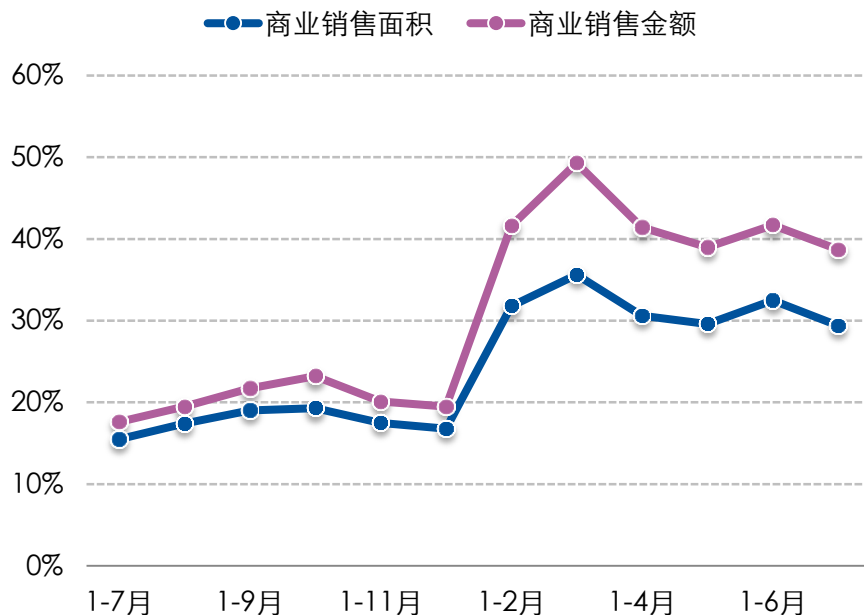
网上零售额：2017年1-7月，全国网上零售总额为 36617亿，同比 **↑ 33.7%**。

1-7月全国办公物业及经营性商业用房销售速度明显下滑。

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1-7月，全国办公楼销售面积同比↑33.7%，销售金额同比↑27.4%。

2017年1-7月，全国商业用房销售面积同比↑29.4%，销售金额同比↑38.7%。

印象城：开业5年大力度调整 “自然靚” 全国首店开业助推

开业5年，今年佛山印象城迎来项目的大力度调整，10万㎡的商业面积重新规划和调整了35%。在业态规划方面，引进了由大自然家居携手靚尚e家联合推出的装配式整装全新品牌自然靚，其全国首家旗舰店于7月30日在佛山印象城开业。靚尚e家CEO万雪冰表示，预计自然靚将于今年在全国开设10家旗舰店，目前已认购5家，将装配式整装推广至全国各地。定位延续“年轻家庭型区域购物中心”，具体商场各楼层业态调整方向如下：

- 一楼：利用内街区结构形态，营造休闲氛围。零售比例下调，重点营造轻松、休闲的步行街商业氛围，调整引进星巴克、满记甜品等品牌，下阶段将进行步行街的场景打造，制造话题性；
- 二楼：引入新锐时尚品牌，将大铺一分为二增加体验。压缩了大面积餐饮品牌，动线重新规划，引进佛山首家古德菲力健身房。下阶段重点计划引进书店等新兴业态，增加二楼的可逛性和品类丰富度；
- 三楼：新生态家庭消费体验升级。调整增加了儿童培训、儿童体验、家居定制，引进全国首家针对80、90新生态家庭消费为主的整装试装修—自然靚旗舰店。



西西弗、方所等文艺书店渐成佛山商业综合体“标配”

去年底在深圳文博会上，位于禅城区的国瑞升平商业中心与方所书店签订了合作协议，这意味着这家闻名全国的文创休闲书店，有望出现在佛山。时隔不到一年，佛山岭南站即将迎来西西弗书店的开业。而记者了解到，8月即将开业的正佳佛山店，也正在寻找文艺书店入驻。

图书、文创产品和咖啡是西西弗书店的三大主题，其中图书的占比为80%。“参与构成本地精神生活”是西西弗书店的其中一个理念，推动大众的精品阅读在佛山落地，是西西弗佛山店的其中一个使命。

作为可复制的连锁书店，西西弗目前已建立体系的专业精细化运营，以推动阅读生态圈的建立。



健力宝厂变身城市综合体 富港携手奥园、新年打造佛山三水冠军城

在广东省佛山市三水区健力宝原厂址上，将诞生一座新的城市综合体——三水冠军城-天汇广场。这座由富港集团、奥园地产、新年集团携手打造的“有情怀的旧改项目”**总体量70万㎡，其中商业面积近10万㎡（含近4万㎡公园式购物中心）**，由富港集团负责招商运营、新年集团负责策划推广，而奥园地产则负责全权操盘。

2017年8月13日，由富港集团携手奥园地产、新年集团打造的三水冠军城-天汇广场营销中心开幕，正式对外宣告在健力宝原厂址之上，将诞生一座新的城市综合体。据悉，该项目位于佛山市三水区健力宝南路与三水西南中心广海大道交汇处，地处广州西门户-三水西南中心，毗邻行政服务中心，是三水行政、商业、教育、金融、文化、人口中心。目前，该趋于属价格洼地，房价约为广州的六分之一。





公寓市场

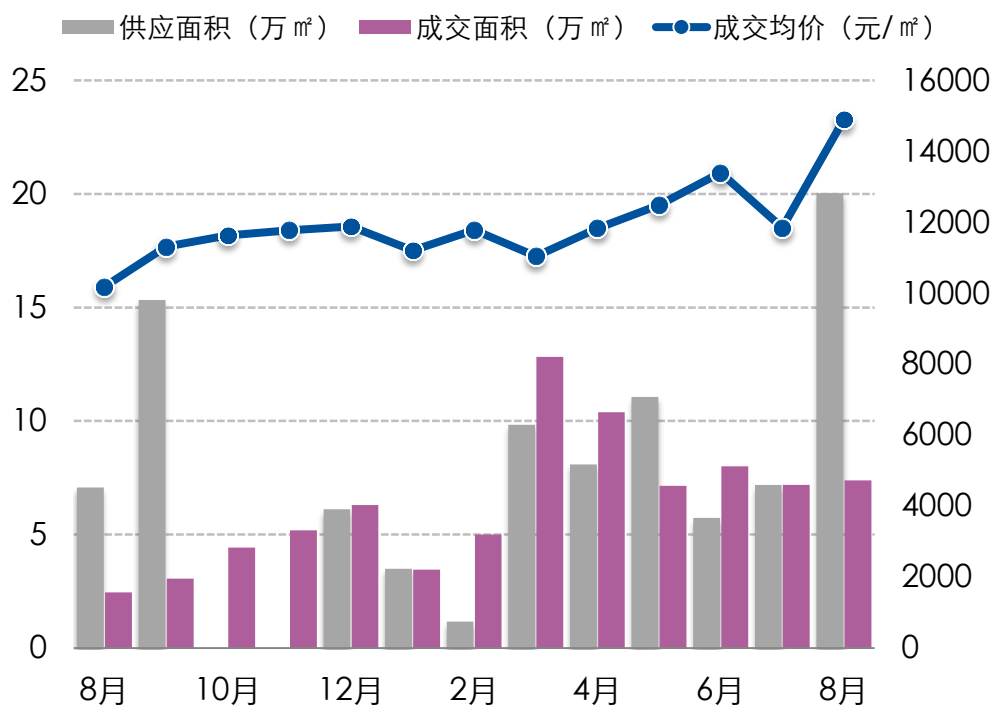
Apartment market

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

中心区公寓新增供应在创新高，成交表现平稳，成交均价飙升。

2016年至今中心城区商业公寓供求走势



2017年8月中心城区商业公寓供求情况

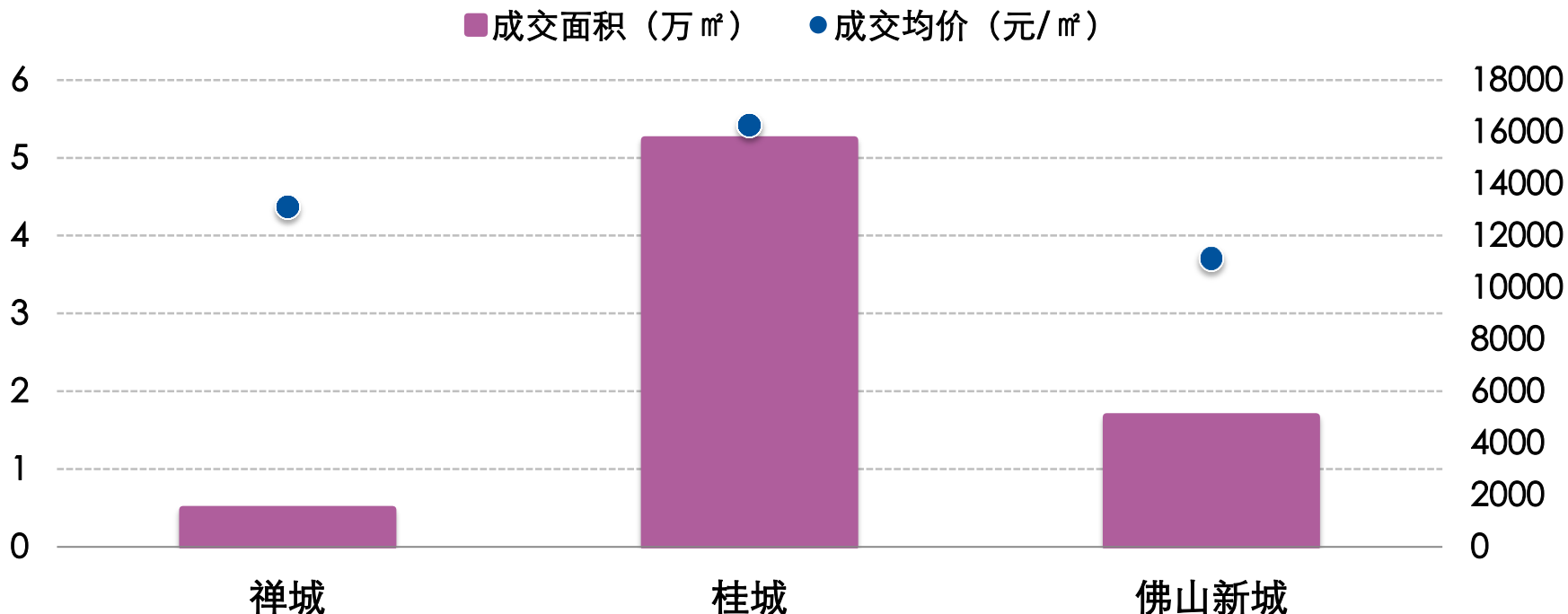
分项	指标	同比	环比
供应面积	20.04万㎡	↑ 183%	↑ 179%
成交面积	7.38万㎡	↑ 201%	↑ 3%
成交金额	10.99亿元	↑ 340%	↑ 29%
成交均价	14896元/㎡	↑ 46%	↑ 26%

受到中心区桂城板块万科金域中央公寓产品继续加推，以及禅城区季华路盈天广场超8万方公寓物业入市影响，本月公寓新增供应总体超过20万方，达到近一年新高；而本月成交情况继续在桂城板块富力国际金融中心以及万科金域中央、金色领域等个盘推动下，成交量保持平稳，成交均价环比上升26%，接近1.5万元/㎡水平。

中心城区各板块商业公寓成交情况

公寓成交集中在桂城板块，新城板块成交量超禅城。

2017年8月中心城区各板块商业公寓成交情况



从本月中心区公寓成交情况分析，成交仍然集中在桂城板块，成交总量超过5万方，成交均价达到16264元/㎡；而本月佛山新城在售公寓个盘均录得成交，使本月新城板块成交总量以1.67万方高于禅城板块0.48万方；而新城和禅城板块成交均价分别为11118元/㎡和13107元/㎡。

中心城区商业公寓月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	万科金域中央	290	19658	14367
2	新城	保利东瑞广场	215	11475	8455
3	桂城	万科金色领域	213	6396	15874
4	桂城	富力国际金融中心	149	20105	18545
5	新城	宗德中心	64	4669	17517
6	桂城	海伦堡海汇	31	2647	18925
7	禅城	兆阳O立方	25	1213	17706
8	桂城	三山智汇广场	23	1530	9672
9	桂城	第壹时区	20	1111	15881
10	禅城	卓远广场	15	449	13890
11	桂城	新凯广场	10	698	13421
12	禅城	华夏陶瓷中央	10	521	7984
13	新城	风度广场	10	393	12625
14	禅城	雄盛王府井	8	598	13573
15	禅城	时代云图	7	315	15277
16	禅城	兴发大厦	7	366	8949
17	禅城	苹果公馆	5	175	14270
18	禅城	圣德嘉园	4	408	10032
19	禅城	世博广场	4	283	9500
20	禅城	越秀可逸新势力	4	174	11280



写字楼市场

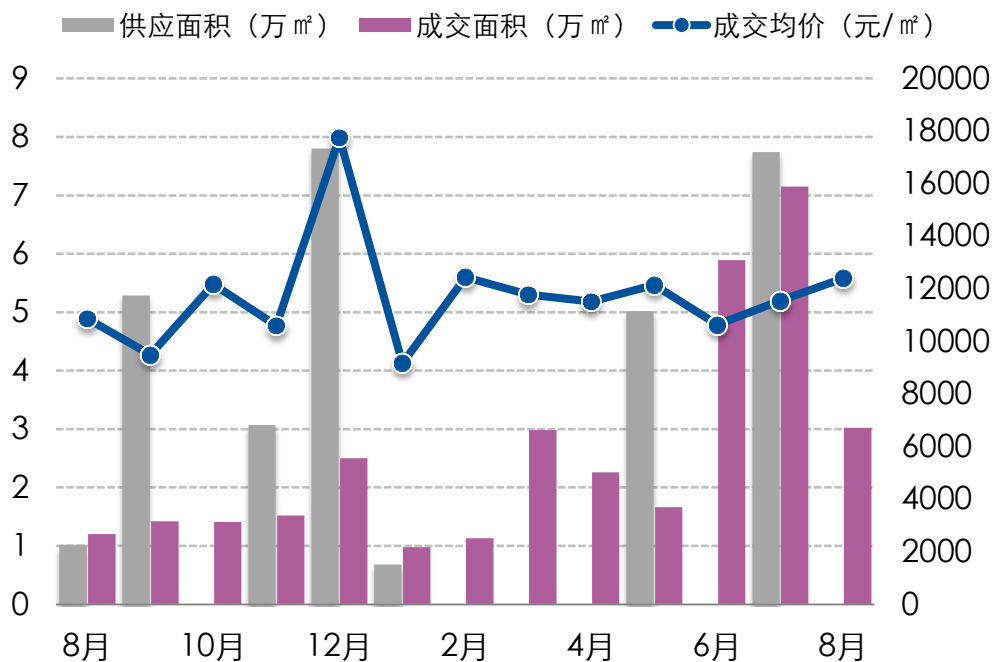
Office market

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物业成交显著下滑，成交均价继续上扬。

2016年至今中心城区写字楼供求走势



2017年8月中心城区写字楼供求情况

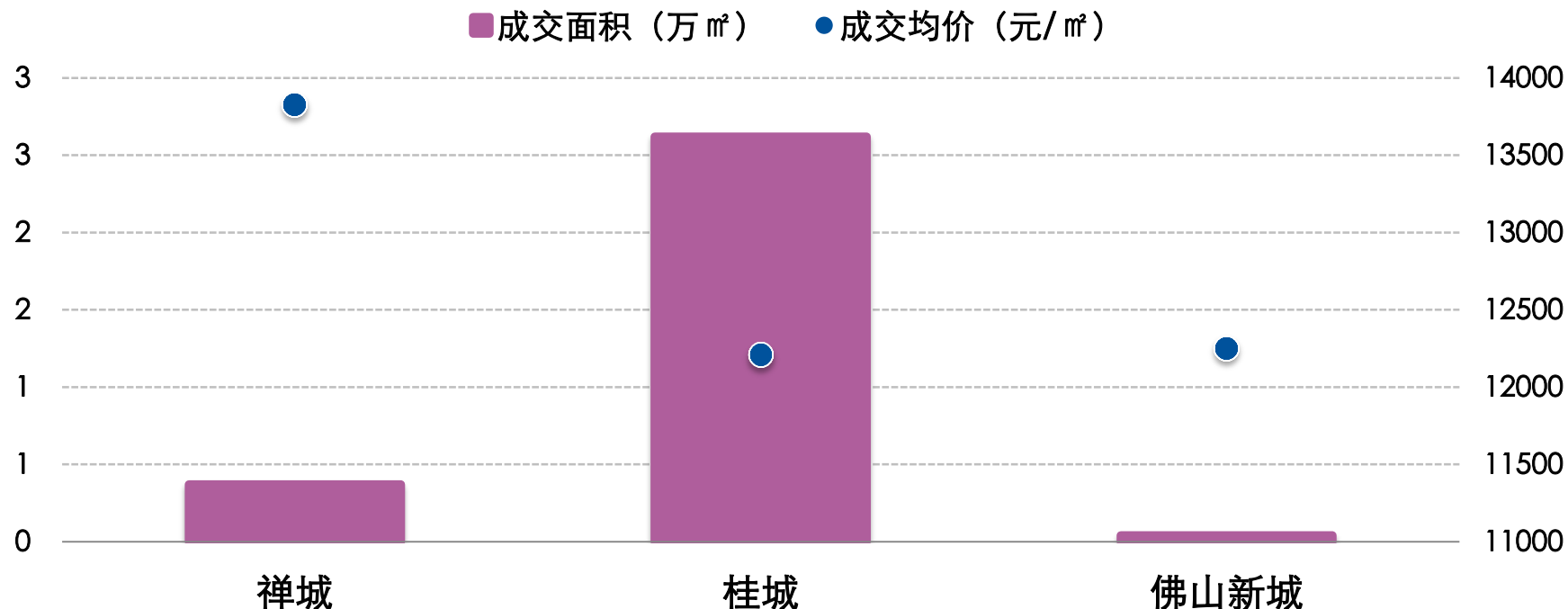
分项	指标	同比	环比
供应面积	——	——	——
成交面积	3.02万㎡	↑152%	↓58%
成交金额	3.75亿元	↑187%	↓55%
成交均价	12407元/㎡	↑14%	↑7%

本月中心区写字楼物业并无录得任何新项目入市；而成交表现经过两个月大幅放量，本月中心区成交量环比显著下滑58%至3.02万方，但整体仍处于近年写字楼成交高位水平；而成交均价在桂城富力国际金融中心、新城宗德中心等高端个盘推动下，连续第三个月上升，环比上月上升7%至12407元/㎡。

中心城区各板块写字楼成交情况

禅城区高端个盘推动成交均价居首，新城板块成交平淡。

2017年8月中心城区各板块写字楼成交情况



本月禅城板块在万科广场写字楼物业成交的带动下，成交均价以接近1.4万/㎡居首；成交则继续集中在桂城板块，本月成交量达到3万方；佛山新城板块写字楼物业成交表现继续平淡，仅信保广场录得单套400方以下物业成交。

中心城区写字楼月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	桂城	富力国际金融中心	53	8154	17366
2	桂城	嘉邦国金	47	6216	10649
3	桂城	天安中心	32	4512	7827
4	桂城	御宝国际	18	876	13074
5	桂城	南海万达广场	14	1552	11131
6	桂城	招商置地中心	13	987	12868
7	禅城	智慧新城	10	2641	13239
8	桂城	国际创智园	8	2428	7949
9	桂城	三山智汇广场	6	588	12939
10	禅城	禅城万科广场	6	863	16653
11	桂城	中汇大厦	3	137	11937
12	桂城	创越时代	2	154	10405
13	桂城	方舟建筑产业中心	2	313	7129
14	桂城	三山科创	1	74	8534
15	桂城	越隆轩	1	49	12309
16	桂城	中盛大厦	1	120	9847
17	禅城	磐石大厦	1	229	9950
18	新城	德富置业大厦	1	198	12123
19	新城	信保广场	1	153	12420

04

PART FIVE

商铺市场

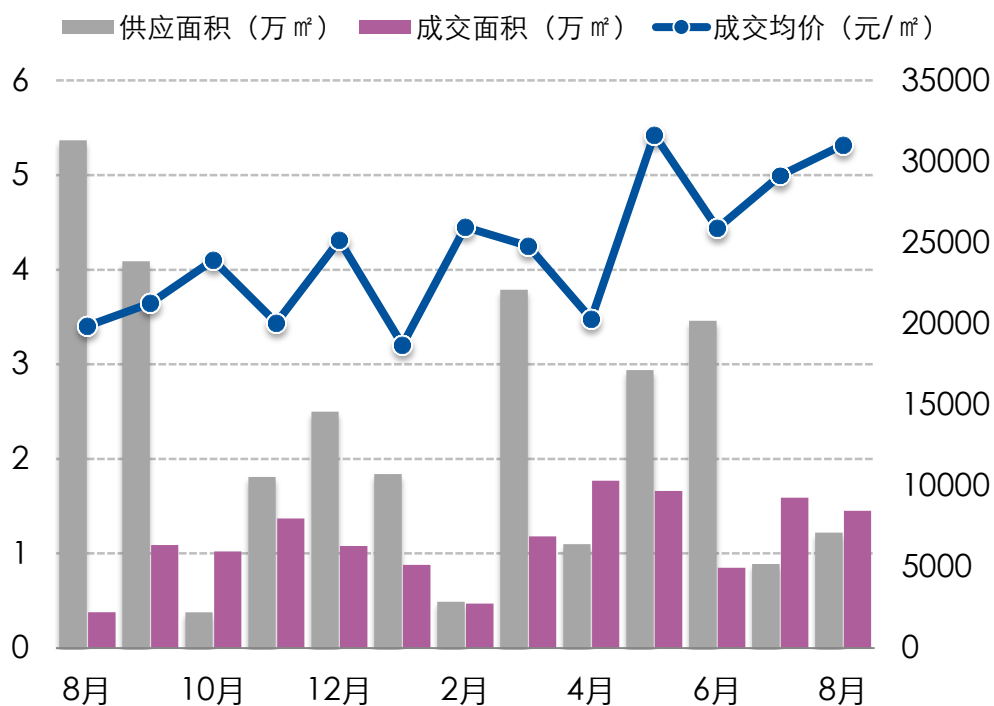
Shops market

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

本月中心区商铺成交表现平稳，成交均价突破3万。

2016年至今中心城区商铺供求走势



2017年8月中心城区商铺供求情况

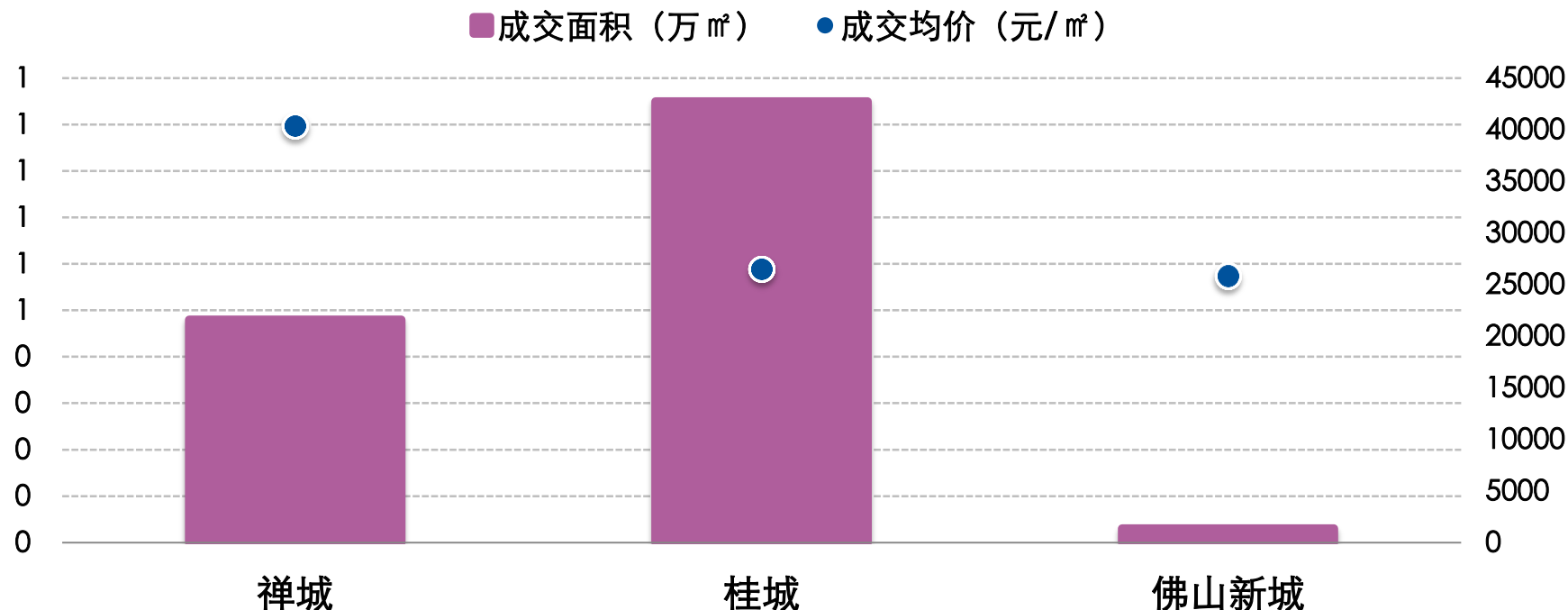
分项	指标	同比	环比
供应面积	1.22万㎡	↓ 77%	↑ 37%
成交面积	1.45万㎡	↑ 282%	↓ 9%
成交金额	4.5亿元	↑ 496%	↓ 3%
成交均价	31040元/㎡	↑ 56%	↑ 7%

中心本月各个板块均有新盘如时代水岸、新鸿基珑璟、碧桂园新城之光等新推商铺入市，使新增供应环比上月大幅上升37%；成交量则轻微下跌9%至1.45万方；而成交均价则在中心区高端住宅个盘商铺成交的推动下，环比上升7%，均价超过3万达到31040元/㎡。

中心城区各板块商铺成交情况

中心区商铺成交集中在桂城板块，禅城成交均价居首。

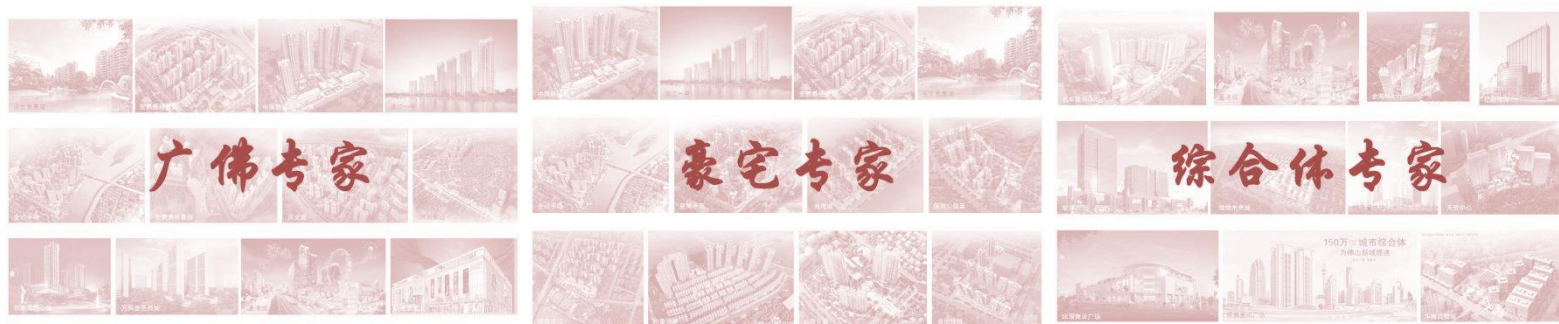
2017年8月中心城区各板块商铺成交情况



本月中心区商铺成交主要集中在桂城板块，成交量接近1万方，其中时代名著、第壹时区等个盘成交表现良好；禅城区则继续受到世博广场商铺物业成交带动，加上保利碧桂园天汇、普君新城均录得成交，禅城板块本月成交均价以超4万元/㎡居首；新城板块则仅录得风度广场300方商铺成交。

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	时代名著	75	5195	25562
2	禅城	世博广场	34	490	27896
3	禅城	招商雍景湾	20	1219	40041
4	桂城	第壹时区	19	2355	23820
5	桂城	依岸康堤	11	707	22812
6	禅城	星星凯旋国际	8	580	69908
7	桂城	中建灯湖领秀	7	478	65451
8	桂城	万科金域中央	6	343	13808
9	禅城	越秀可逸新势力	5	512	31724
10	禅城	时代年华	4	143	48237
11	禅城	沿海馨庭	4	303	20102
12	禅城	保利天玺	3	186	81345
13	禅城	领地海纳珑庭	2	83	28000
14	禅城	美誉紫薇花园	2	119	50000
15	禅城	普君新城	2	93	33525
16	禅城	佛山万科广场	2	153	21053
17	禅城	招商臻园	2	46	44186
18	禅城	中海凤凰熙岸	2	177	16826
19	桂城	奥园1号	2	120	32669
20	桂城	海伦堡海汇	2	71	19603



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

