

市场

Market Monthly Report

月报

佛山商业市场月报（2017.4.1-2017.4.30）

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

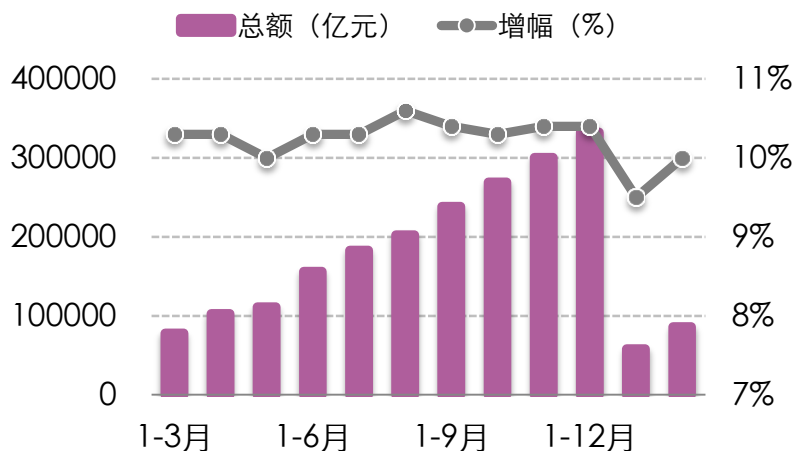


宏观资讯

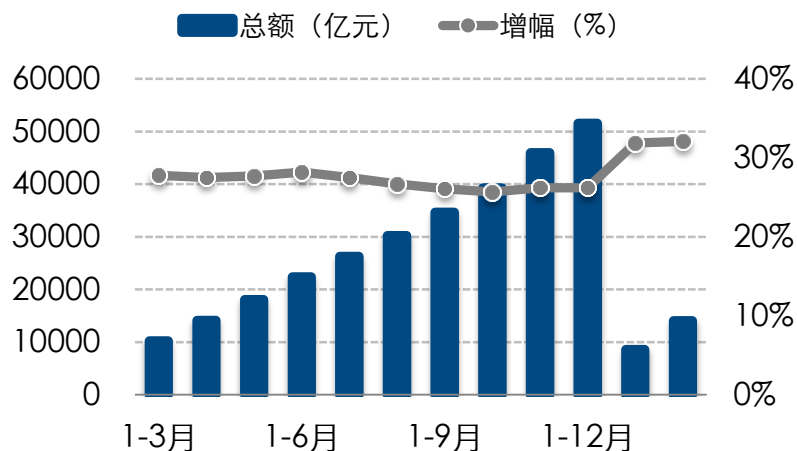
Macro information

1-3月社会消费品零售总额升幅加快，网上零售额增长则平稳。

近1年全国社会消费品零售总额



近1年全国网上零售额



1-3月全国社会消费零售总额同比 **↑ 10.0%**

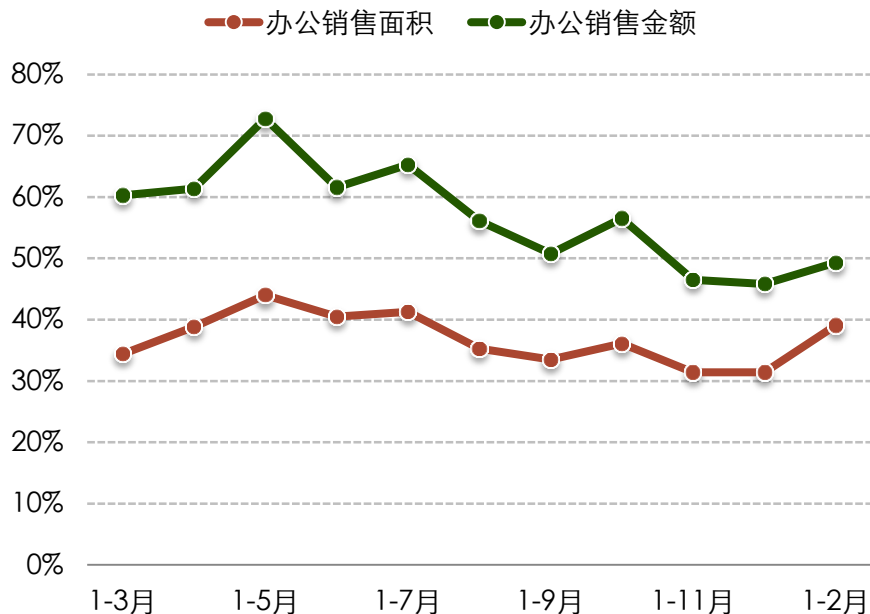
1-3月全国网上零售额同比 **↑ 31.9%**

社会消费零售总额：2017年1-3月，全国社会消费品零售总额为 85823亿，同比 **↑ 10.0%**。

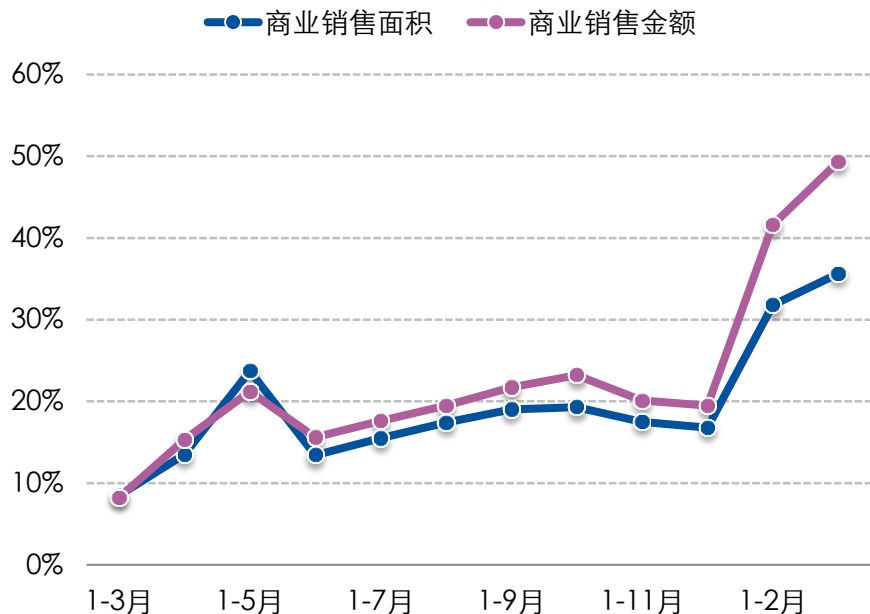
网上零售额：2017年1-3月，全国网上零售总额为 14045亿，同比 **↑ 32.1%**。

1-3月全国办公物业及商业经营用房销售增幅明显。

2016年全年全国办公楼销售数据
同比变化月度走势



2016年全年全国商业经营用房销售数据
同比变化月度走势



2017年1-3月，全国办公楼销售面积同比↑52.9%，销售金额同比↑67.9%。

2017年1-3月，全国商业用房销售面积同比↑35.6%，销售金额同比↑49.3%。

天虹：打造特色主题街区，佛山天虹购物中心2017年开业

佛山天虹购物中心位于佛山市禅城区魁奇路，与地铁二号线三号线交汇处湾华站无缝对接。商业面积10万㎡。

- ①项目实现首家室内摩天轮，配合主题餐厅、摩天轮纪念品形成独一无二的摩天轮经济；
- ②佛山首个室内跨三层双轨大滑梯，融合乐园元素增加趣味体验感；
- ③24小时不打烊的港澳风情Yes! 街，打造在体验中消费，在消费中游乐的美食新空间；
- ④10000㎡跨层儿童主题街区“Kids republic”，将丹麦童话小镇场景与儿童零售、儿童培训、体验娱乐相结合；
- ⑤天虹独有的“生活+”概念馆也将首次亮相佛山天虹购物中心，集结线上线下各类便民生活服务项目、公益爱心活动，为顾客提供便捷的生活管家服务。



美斯学谷：打造一站式文化教育平台 佛山金海美斯学谷启动

4月25日，美斯学谷于深圳布吉总部举办了“金海·美斯学谷项目推介会暨品牌商家战略签约仪式”。

美斯学谷是一个“文化教育+”全产业链一站式文化教育平台，可以为一切与教育有关的经济体，打通上游地产与下游客群的全面产业链条。它起源于深圳，正快速走向全国，在深圳、佛山、揭阳、内蒙、普宁等多地开拓分部。

海·美斯学谷项目 位于佛山新城文化MallC地块，项目总面积约4万平方米。由美斯学谷与金海控股携手打造，融合美斯学谷、骄阳国际艺术中心、如斯、美斯美客、Makefun、Minmax4H 6大品牌，云集国内外一线文化教育品牌，构建人文空间、文教服务、休闲娱乐、艺美沙龙等业态为一体的人文商业地标，缔造都市人文美学教育中心。



佛山南海：樵岭购物公园五一开业 卜蜂莲花、悠游堂等都来了

5月1日，广东省佛山市南海区的西樵樵岭购物公园在试业近1个半月后正式开业。

项目商业总建筑面积约为11万㎡，主要分为购物中心和主题街区部分，室内购物中心建筑面积约为4.5万㎡，主题街区建筑面积约为6.5万㎡（含村物业约3.5万㎡）。

品牌方面，主力店引进了卜蜂莲花、太平洋影城、悠游堂儿童乐园、城市英雄电玩城、美食广场、澳佳利航空餐厅。

樵岭购物公园主题定位是打造成为佛山西翼最具标志性的商业旗舰，其购物中心分为地下2层，地上5层，停车位约1300多个，汇集大型超市、星级影院、时尚服饰、特色餐饮、休闲娱乐等功能，打造全业态、全覆盖、多客群的全天候时尚购物街区。



佛山樵岭购物永远Q-Park楼层品牌索引		
楼层	业态	品牌
B1	超市 服饰箱包 珠宝首饰 娱乐电玩 美容美发 休闲/特色餐饮 停车场	零售：艾诺琦、啄木鸟皮具、集韩号、E丽雅姿的内衣、明洞优汇韩式生活创意馆、香蜜阁秀内衣（待开业）、港行珠宝、都市丽人、U-CEVEL、五彩空间皮具、优客龙进口商品 休闲餐饮：蜜思沙拉、酒窝甜品、张阿姨奶茶、王子拉茶、南华冰室 特色餐饮：源自踩过桥米线、懒得理、秦云老太婆摊摊面、三顾雷菜 生活服务：博士眼镜、非凡眼镜、手机集合店、粉色化妆品店、出色化妆品、诗玛理美发店、卜蜂莲花超市（主力店）、昇世电讯、汉芳美容、流行美、英树化妆品 娱乐休闲：探游、城市英雄电玩城（主力店）
L1	品牌服饰 珠宝配饰 鞋帽箱包 生活配套 运动城 休闲/特色餐饮	零售：adidas、安踏、NIKE、英国纽伯伦、李宁、快乐玛丽、一本零售店、名创优品、阳光名店女装、歌美图女装、百丝（待开业）、IN SHOP、拓谷、balabala、BC VOGA、红蜻蜓、智密女装、爱琴珍宝、中国黄金、老凤祥 休闲餐饮：板栗的茶、安场莉莉烘焙饮品、杨小贤甜品、四云奶盖贡茶、米芝莲、乐茶 特色餐饮：必胜客、肯德基 生活服务：娇兰佳人、中国移动、OPPO旗舰店、Dr.Kong
L2	品牌服饰 儿童百货 儿童生活馆 美甲 休闲/特色餐饮	零售：爱巴玛儿童百货、潮流服饰、卡菲女装、堆致牛仔、登喜路男装、才子男装、九牧王男装、利郎男装、玉兔公子男装、劲霸男装、莱殿皮艺时尚馆、美特斯邦威、V-MEN男装 休闲餐饮：moretea茶善于此、谷香果乐、我很懒榨果汁、民信甜品、ice冰沙 特色餐饮：澳佳利航空主题西餐厅（主力店）、万岁寿司、1620西式酒廊、一品柠檬鱼、追味火锅 生活服务：B.L.BABY美甲美睫、爱巴玛儿童生活馆
L3	电影院 儿童乐园 婴童百货 儿童体验 音乐餐吧 休闲/特色餐饮	零售：亲子坊 休闲餐饮：百味密码、西树泡芙、老港记甜品、皇茶、甜心小筑 特色餐饮：澳佳利航空主题西餐厅（主力店）、万岁寿司、1620西式酒廊、一品柠檬鱼、追味火锅 生活服务：Beauty美甲 娱乐休闲：太平洋影城（主力店）、悠游堂儿童乐园（主力店）、巧手Y手工DIY
L4	健身会所 美容美发 舞蹈培训 休闲/特色餐饮 美食广场	休闲餐饮：雅岛英皇茶 特色餐饮：西牛记牛排、渔煌居日本料理、甲米泰泰国餐厅、香天下火锅 生活服务：灵子舞蹈培训、帝舞国际舞蹈培训、亚美国际美容中心、创艺美发店 娱乐休闲：漫威健身 美食广场：荷家灶头美食广场（主力店）



公寓市场

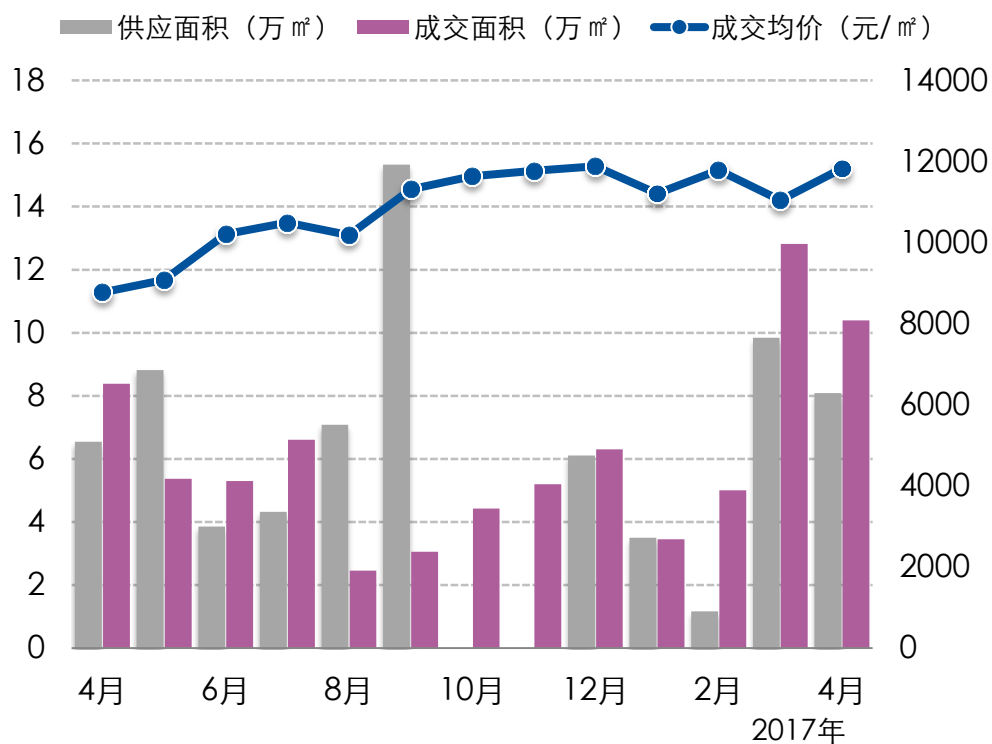
Apartment market

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双双回落，成交均价反复上升。

2016年至今中心城区商业公寓供求走势



2017年4月中心城区商业公寓供求情况

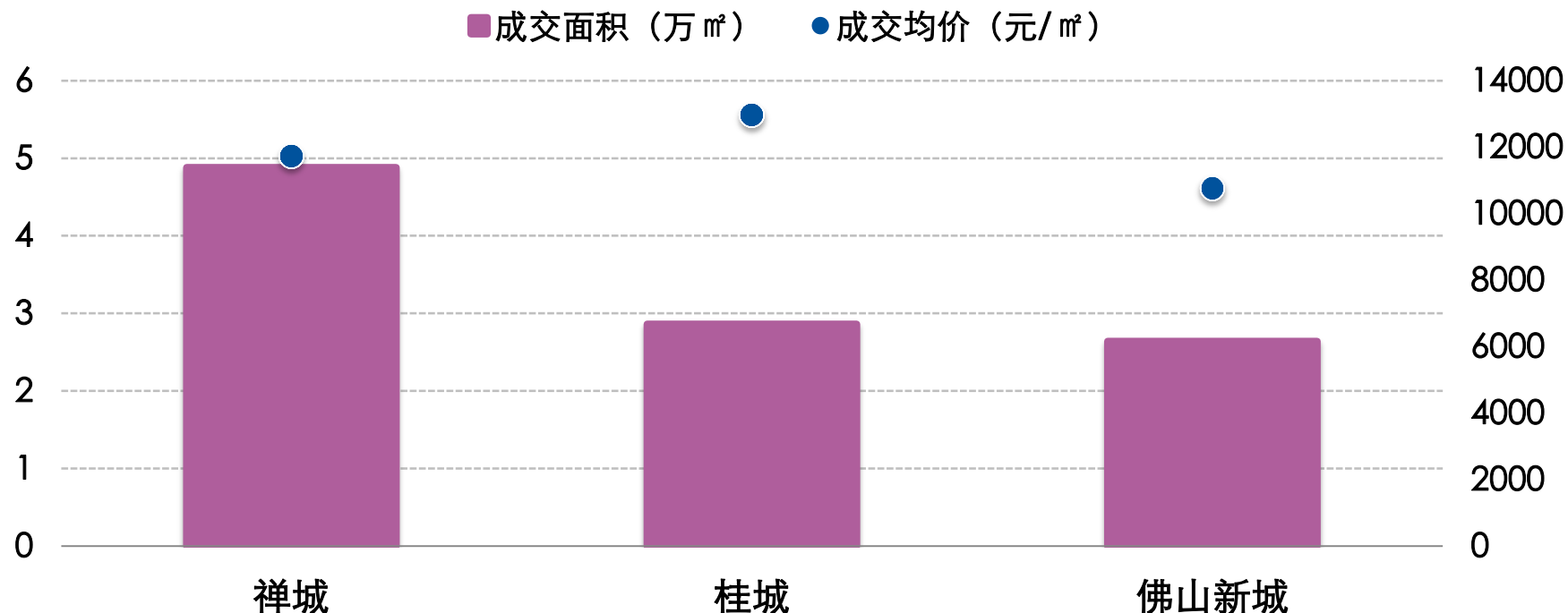
分项	指标	同比	环比
供应面积	8.09万㎡	↑ 24%	↓ 18%
成交面积	10.39万㎡	↑ 24%	↓ 19%
成交金额	12.29亿元	↑ 67%	↓ 13%
成交均价	11828元/㎡	↑ 35%	↑ 7%

中心区公寓经过3月份供求双双创新高后，本月供应及成交均环比下跌18%和19%，但总体仍维持在供应8.09万方，成交10.39万方高位；而成交均价则反复上扬，环比上月上升7%，本月录得11828元/㎡，逼近12000元/㎡。

中心城区各板块商业公寓成交情况

禅城成交总量价均居首，桂城和佛山新城成交总量相当。

2017年4月中心城区各板块商业公寓成交情况



本月禅城区第二季度入市的公寓项目如越秀可逸新势力、苹果公馆，以及兆阳O立方持续热销，月度成交超过100套，使禅城区本月公寓成交总体达到4.88万方，创板块公寓成交量新高；佛山新城受到智汇广场公寓产品批量成交带动，本月板块成交总量以2.64万方逼近桂城板块的2.86万方。



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 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	新城	智汇广场	328	17389	9720
2	桂城	联海国际	246	15024	11850
3	禅城	越秀可逸新势力	183	8870	11618
4	禅城	卓远广场	168	5014	14739
5	禅城	苹果公馆	148	5543	13934
6	禅城	绿岛明珠	140	5404	7555
7	禅城	兆阳O立方	121	5972	17231
8	桂城	万科金域中央	120	8199	13978
9	禅城	兴发大厦	83	3795	9590
10	新城	宗德中心	76	4768	15648
11	禅城	美誉紫薇	60	2821	9146
12	新城	保利东瑞广场	59	3536	9013
13	桂城	星星大厦	47	2773	11870
14	禅城	华夏陶瓷中央	45	2320	8267
15	桂城	第壹时区	34	1721	19708
16	禅城	智慧新城	23	4353	9674
17	新城	风度广场	20	707	12415
18	禅城	万通国际	17	541	13415
19	禅城	汇博国际	16	802	9149
20	禅城	东方新天地公馆	13	607	13961



写字楼市场

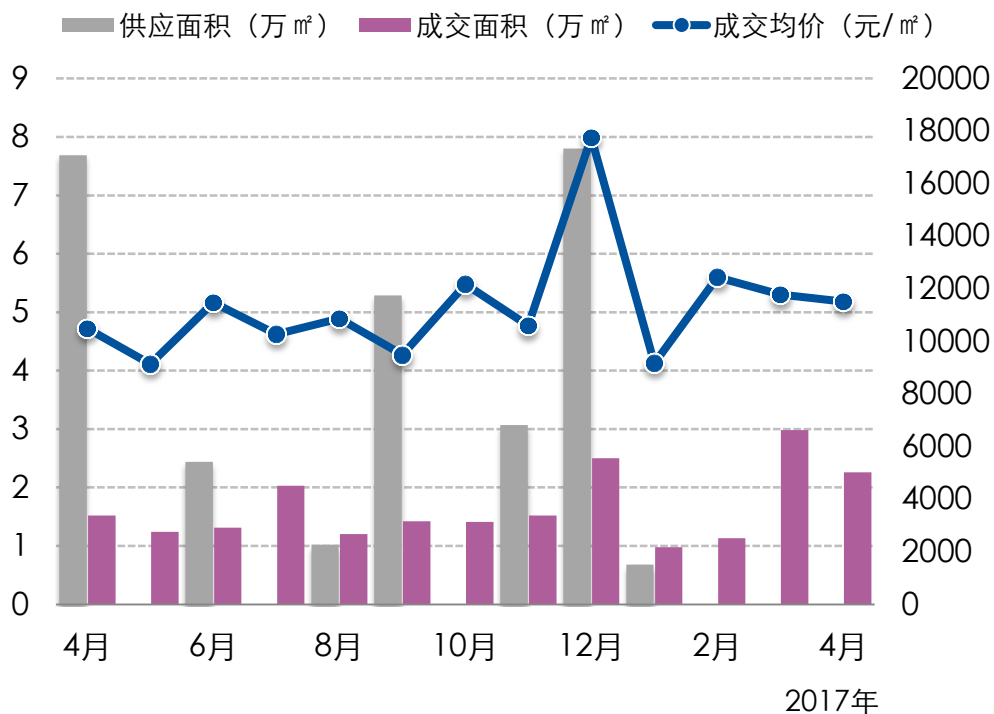
Office market

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连续第3个月无新增供应，成交态势平稳。

2016年至今中心城区写字楼供求走势



2017年4月中心城区写字楼供求情况

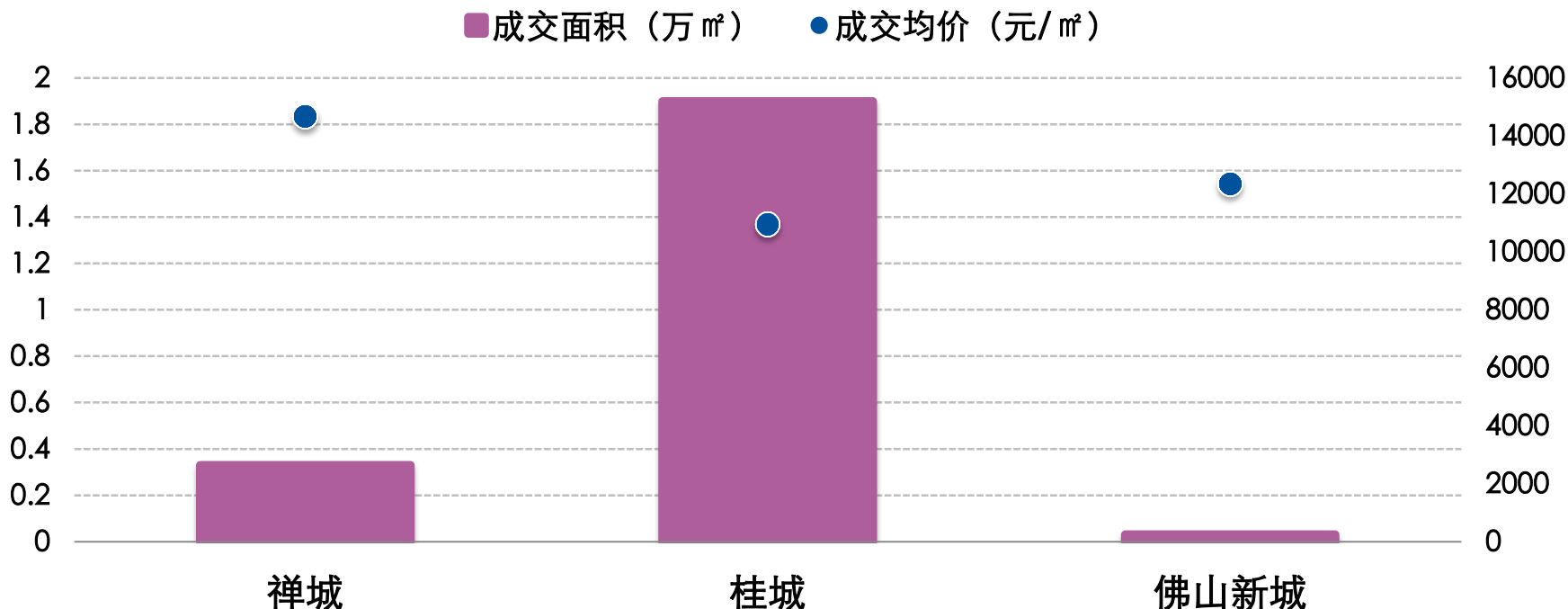
分项	指标	同比	环比
供应面积	—	—	—
成交面积	2.26万㎡	↑ 49%	↓ 24%
成交金额	2.6亿元	↑ 63%	↓ 26%
成交均价	11517元/㎡	↑ 10%	↓ 2%

中心区写字楼连续第3个月无新项目入市，整体成交面积环比下跌24%，但对比去年同期大幅上升49%，仍维持在2.26万方平稳水平；成交均价则环比上月轻微下跌2%，录得11517元/㎡。

中心城区各板块写字楼成交情况

中心区写字楼成交集中在桂城板块，禅城成交均价居首。

2017年4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，南海万达写字楼录得52套，超过6000方成交，嘉邦国际、智富大厦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1.9万方；禅城则受到佛山万科广场以及绿地金融中心两个高端个盘推动，成交均价以14667元/㎡居首。

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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	南海万达广场	52	6365	10596
2	桂城	嘉邦国金	28	5042	9333
3	桂城	智富大厦	16	4954	14166
4	禅城	禅城绿地中心	13	1686	15666
5	禅城	佛山万科广场	6	1031	15911
6	桂城	方舟建筑产业中心	6	1142	7001
7	桂城	天安中心	4	658	7827
8	桂城	御堡国际	4	563	14120
9	禅城	磐石大厦	3	620	9880
10	新城	信保广场	2	322	12353
11	桂城	三山科创	1	265	8067

04

PART FIVE

商铺市场

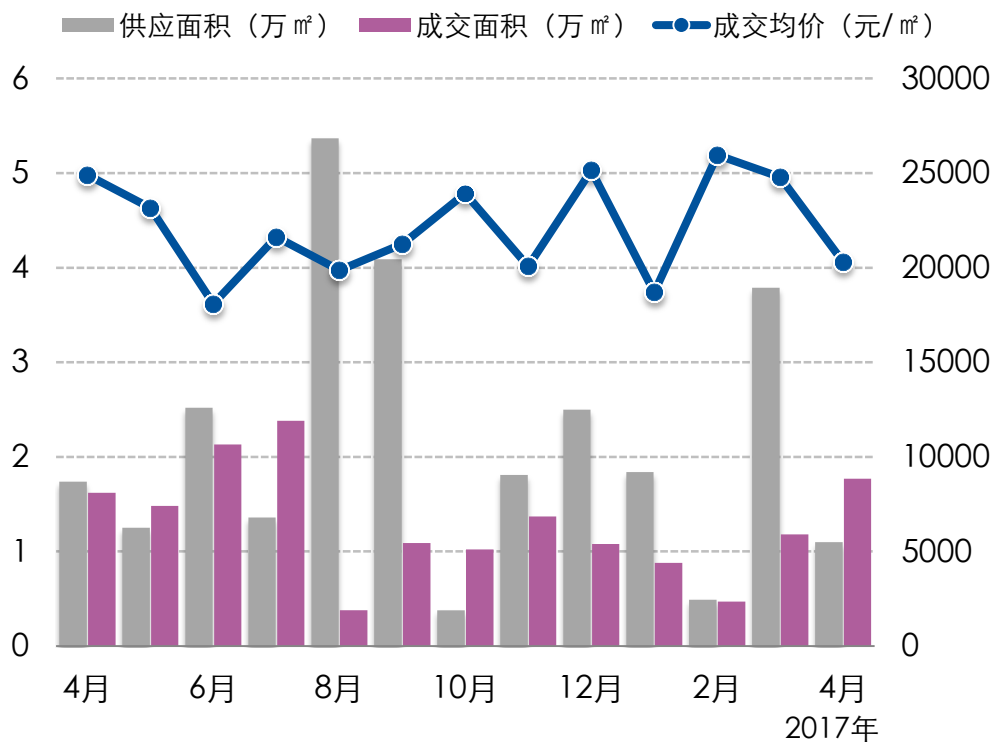
Shops market

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大幅下跌，成交量继续攀升，成交均价则回落。

2016年至今中心城区商铺供求走势



2017年4月中心城区商铺供求情况

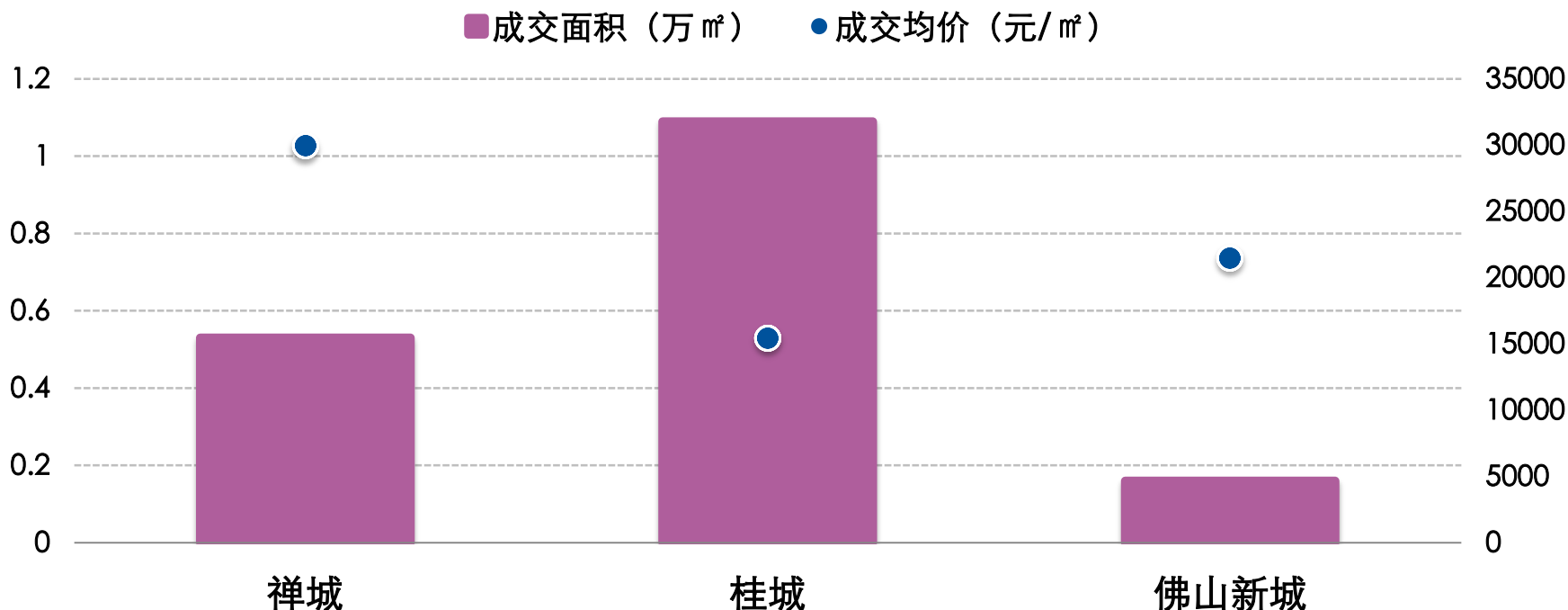
分项	指标	同比	环比
供应面积	1.1万 m ²	↓ 32%	↓ 71%
成交面积	1.77万 m ²	↑ 9%	↑ 50%
成交金额	2.03亿元	↓ 11%	↑ 23%
成交均价	20304元/ m ²	↓ 18%	↓ 18%

中心区商铺本月新增供应对比上月大幅回落71%，录得1.1万方产品入市，主要集中在桂城南海万科广场以及新城碧桂园新城之光；成交量在世博广场及禅桂多个项目成交推动下，继续攀升至1.77万方；成交均价则下跌18%。

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，禅城成交均价持续高企。

2017年4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，禅城区受到世博广场集中成交以及招商臻园、普君新城等项目推动，商铺成交区域均价接近30000元/㎡居中心区首位；桂城平洲三山多个项目商铺销售进入尾盘，但受到桂城多个商业综合体项目商铺成交带动，成交总量超过1万㎡位列首位。



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	禅城	世博广场	157	2366	32600
2	桂城	中盛大厦	46	6948	9702
3	禅城	同向新力大厦	19	839	16569
4	桂城	御堡国际	16	1491	15728
5	桂城	中海寰宇天下	11	637	26437
6	新城	保利东湾	9	411	20608
7	新城	碧桂园华润新城之光	9	787	21722
8	桂城	保利诺丁山	6	361	28483
9	禅城	招商臻园	5	459	28240
10	桂城	万科金域中央	5	260	26965
11	桂城	海汇海伦堡	5	200	41155
12	新城	星际半岛	5	195	26724
13	桂城	奥园1号	4	375	34977
14	桂城	时代廊桥	4	241	48963
15	禅城	凯德·城脉	3	196	15086
16	禅城	苹果公馆	3	160	21407
17	新城	普君新城	3	207	58842
18	禅城	御东公寓	3	161	31740
19	禅城	越秀可逸新势力	3	217	31246
20	桂城	保利西雅图	3	239	14509



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

