



第36周佛山市商业周报



—新福港鼎峰公寓去化超六成 商业成交量升价跌



一、整体市场

商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆招商率95%+68家首店 广州百信广场西区11月28日开业

9月5日，在“智信·致远FIGHTING!”百信广场招商答谢Party现场，百信广场西区成为聚光灯下的焦点，而真正的焦点是——已经深耕白云商圈14年的百信广场

今年11月28日，体量达12万m²的百信广场西区将正式开业。届时，百信广场总体量将提升至36万m²，其中纯商业体量24万m²，由西区和已于2004年开业的东区组成，变身广州白云区体量最大的购物中心。

最新招商率95%，引入68家首店品牌：全国首家萌宠乐园尚宠小镇、全国首家超大型屋顶滑板公园HERO，以及白云商圈首家永辉“Bravo精标店+超级物种”双业态超市等；

45个餐饮品牌：引入陶陶居、禄鼎记、蝴蝶梦、星巴克臻选、奈雪の茶、花悦小馆、一溪月小酒馆、大龙燚、西贝、客语等；

156个零售品牌：引入ELLASSAY、CK J、CK P、CK U、BOY LONDON、FILA、RESHAKE等服饰品牌；

打造童乐天地：引入MELAND儿童成长乐园、蕃茄田艺术、玩具反斗城、金宝贝国际早教、小恐龙平衡车俱乐部、等品牌。



商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆ 江门江海广场总投资约13亿元 拟明年投入运营

江海广场项目占地约32000m²，总建筑面积约13万m²，商业面积约6万m²，共有28层高，由地下3层（2层停车场及部分商业）车库，地面4层商场和两栋高层商业塔楼组成，地下车库配置约1100个小车停车位，为消费者提供舒适和购物环境。

江海广场以“时尚体验式家庭生活综合体”为基本开发理念，打造全新缤纷生活空间。建设项目包括大型购物广场，大型酒店，万兴隆国际公寓和天空城市广场；目标是打造一座区域内集餐饮、娱乐、购物、生活、办公、公寓、大型国际品牌星级酒店于一体的全新现代商业综合体。

据了解，项目由江门市万兴隆投资有限公司100%控股，进行统一的规划和运营管理。江海商业广场坐落于两区城市核心区的东海路黄金地段，交通便捷，聚拥成熟的商业和人文资源。以江海区区名为名，一经亮相便吸引了政府和社会各界人士的关注。目前江海广场已经开始盛大招商。



商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆ 勤诚达K+PLAZA地铁上盖物业 开启财富之门

据资料显示，世界各地物业纽约、伦敦、东京、香港等城市成熟的“地铁上盖”物业价格平均高于同片区、同等类型物业30%以上。正如在东京100个日营业额在10亿日元以上的综合性商业中心，有95个和地铁发生关系。香港60%以上的购物中心属于地铁上盖物业。

据公开报道，从深圳城市发展趋势看，到2020年，深圳地铁里程将达到433公里，增长逾50%。地铁与商业的关系将愈来愈紧密，地铁上盖更是先天占据交通和人流的显著优势。勤诚达K+PLAZA无缝连接地铁5号线洪浪北站，与深圳北站对接，形成地铁站+高铁站双重辐射区域，这种优势带来的便利性、直达性和人流量，将加速片区的发展。尤其在粤港澳大湾区的时代背景下，拥有地铁枢纽+高铁站双重辐射，片区的办公及居住氛围越来越浓厚，商业也将因此获得庞大的发展支撑力，商铺的未来价值可以说非常巨大。

据了解，K+PLAZA建筑面积达4.5万m²，融阖家欢聚、美食体验、时尚生活、影食风尚、休闲享乐、活力能量六大商业主题为一体，目前已吸引世界500强沃尔玛、万达影院等巨头入驻。



土地供应市场：顺德西部启动区挂牌一宗占地8.69万m²的教育用地，拟建一所涵盖小初高的学校

SUCCESSFUL POWER

2018年第36周佛山房地产土地出让一览表

区域	街镇	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积 (万m ²)	可建面积 (万m ²)	起始价 (万元)	成交日期
顺德	杏坛	2018-9-5	TD2018(SD)WG0019	顺德区顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-09-02地块	教育兼容 商服	8.69	15.64	15350	2018-10-8



2018年第36周（9.3-9.9）佛山房地产市场无（商住/商服类）土地成交

供应市场：本周商业供货以顺德为主，金铝花园2-4座共推出976套公寓，已于9月初开放样板间

SUCCESSFUL POWER



时间	名称	行政区	楼栋	公寓		商铺	
				套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
9月6日	金铝花园	顺德	二期一区2座,二期一区3座,二期一区4座	976	59774.13	26	18528.84
9月4日	万科魅力之城	三水	3座			18	796.48
9月7日	国邦御林湖	高明	4座			13	982.6

备注：万科项目预售数据将不做公示



SUCCESSFUL POWER

成交市场：本周商业网签量小幅上涨；公寓近期老盘加推，网签量显著上涨；写字楼和商铺交投缺乏持续上涨动力

2018年第36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/m ²)	占比	签约套数环比
公寓	881	4.12	51499.87	12488	82%	49.6%
写字楼	42	0.64	6836.44	10648	4%	-58.4%
商铺	148	1.06	19880.51	18698	14%	-31.2%
合计	1071	5.83	78216.83	13418	100%	
环比	18.3%	-14.6%	-26.2%	-13.5%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：公寓两盘加推网签量领先明显，商铺占据榜单两席

SUCCESSFUL POWER



第36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/m ² ）
1	公寓	绿地未来城	341	14827.4	14970.44	10096
2	公寓	力合阳光城云谷	317	15105.36	20762.08	13745
3	公寓	旭辉公元	42	2122.37	3081.21	14518
4	商铺	桂南银都	34	2992.82	2634.16	8802
5	公寓	星港国际广场	27	1612.437	1217.02	7548
6	公寓	碧桂园奥斯汀	17	689.17	861.46	12500
7	公寓	朝安碧桂园	17	684.04	1194.92	17469
8	公寓	怡翠晋盛花园	14	728.1	1410.76	19376
9	商铺	时代南湾	13	675.06	1067.92	15820
10	公寓	绿岛湖壹号	13	646.11	998.82	15459

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

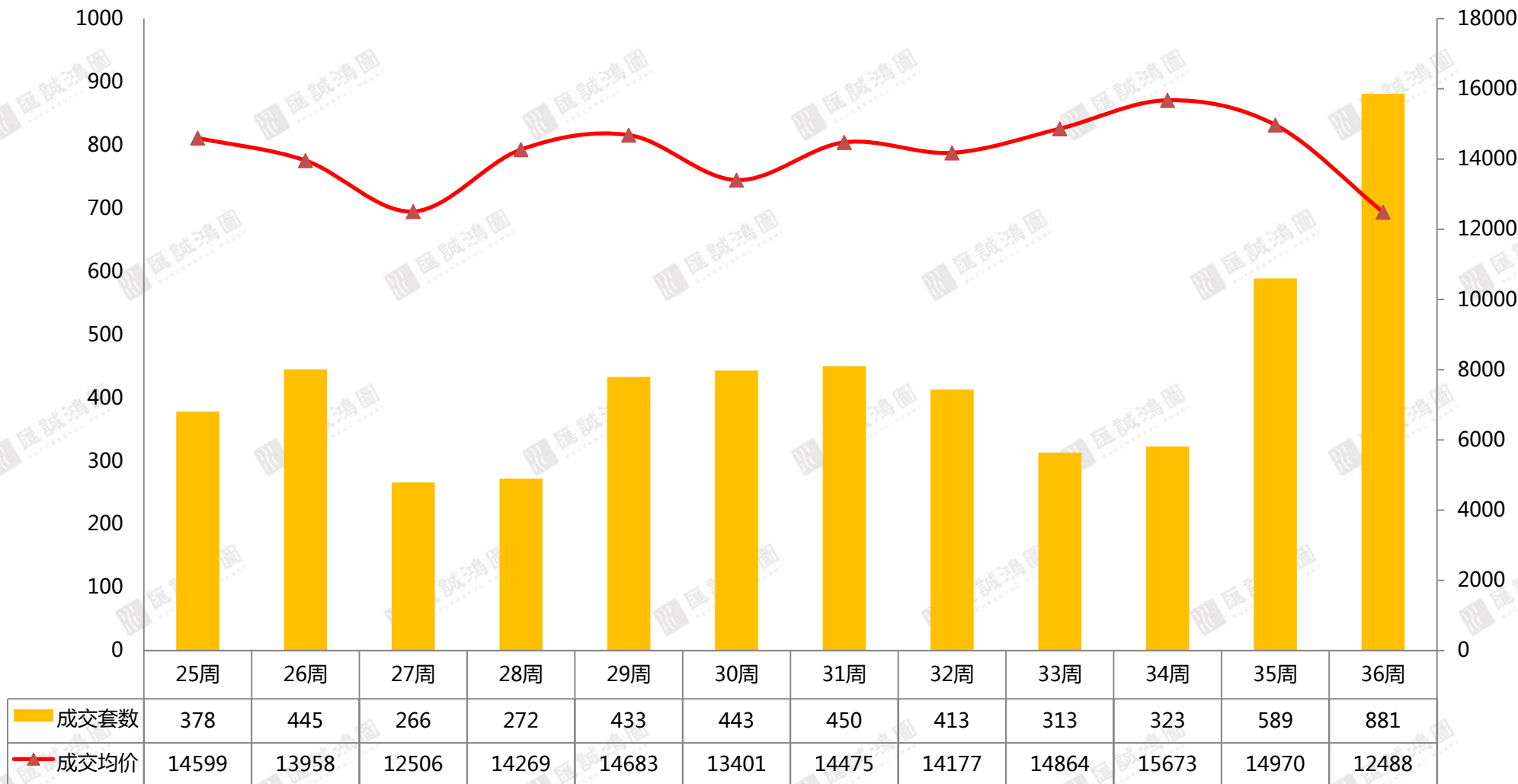
备注：统计不含万科个盘数据



二、公寓市场

公寓区域市场：公寓成交量迎来三连涨，受绿地未来城低价单位交投活跃的影响，全市均价跌破13000元/m²

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、顺德近期各有一盘加推，两区网签量均有明显增幅

SUCCESSFUL POWER



2018年第36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/m ²)	占比	签约套数 环比
禅城	430	1.91	21212.65	11129	48.8%	235.9%
南海	54	0.29	3172.53	10762	6.1%	-56.5%
顺德	379	1.85	26218.49	14170	43.0%	25.1%
三水	17	0.07	861.46	12500	1.9%	-46.9%
高明	1	0.004	34.75	9464	0.1%	-50%
合计	881	4.12	51499.87	12488	100%	49.6%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



成交排行榜：禅城占据半壁江山，绿地未来城加推放量领跑榜单

第36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/m ²)
1	禅城	绿地未来城	341	14827.4	14970.44	10096
2	顺德	力合阳光城云谷	317	15105.36	20762.08	13745
3	禅城	旭辉公元	42	2122.37	3081.21	14518
4	南海	星港国际广场	27	1612.437	1217.02	7548
5	三水	碧桂园奥斯汀	17	689.17	861.46	12500
6	禅城	朝安碧桂园	17	684.04	1194.92	17469
7	顺德	怡翠晋盛花园	14	728.1	1410.76	19376
8	禅城	绿岛湖壹号	13	646.11	998.82	15459
9	顺德	国通广场	12	755.5594	1375.12	18200
10	禅城	敏捷金谷国际	7	309.22	407.24	13170

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

【开盘快讯】新福港鼎峰

SUCCESSFUL POWER



项目名称	新福港鼎峰
发展商	佛山市新运泰房地产开发有限公司
项目位置	禅城区魁奇路与汾江南路交汇处，魁奇路地铁站C出口
开盘时间	2018年9月8日
开盘地点	鼎峰售楼中心
开盘楼栋	A8座（公寓）
推售方式	自然推售，先到先得
推售均价	19000元/m ²
产品面积	40-73m ² 的复式公寓
推售套数	160套（限量发售）
成交套数	截止当天下午6点，成交102套，去化率约64%
付款方式	首付5成或一次性

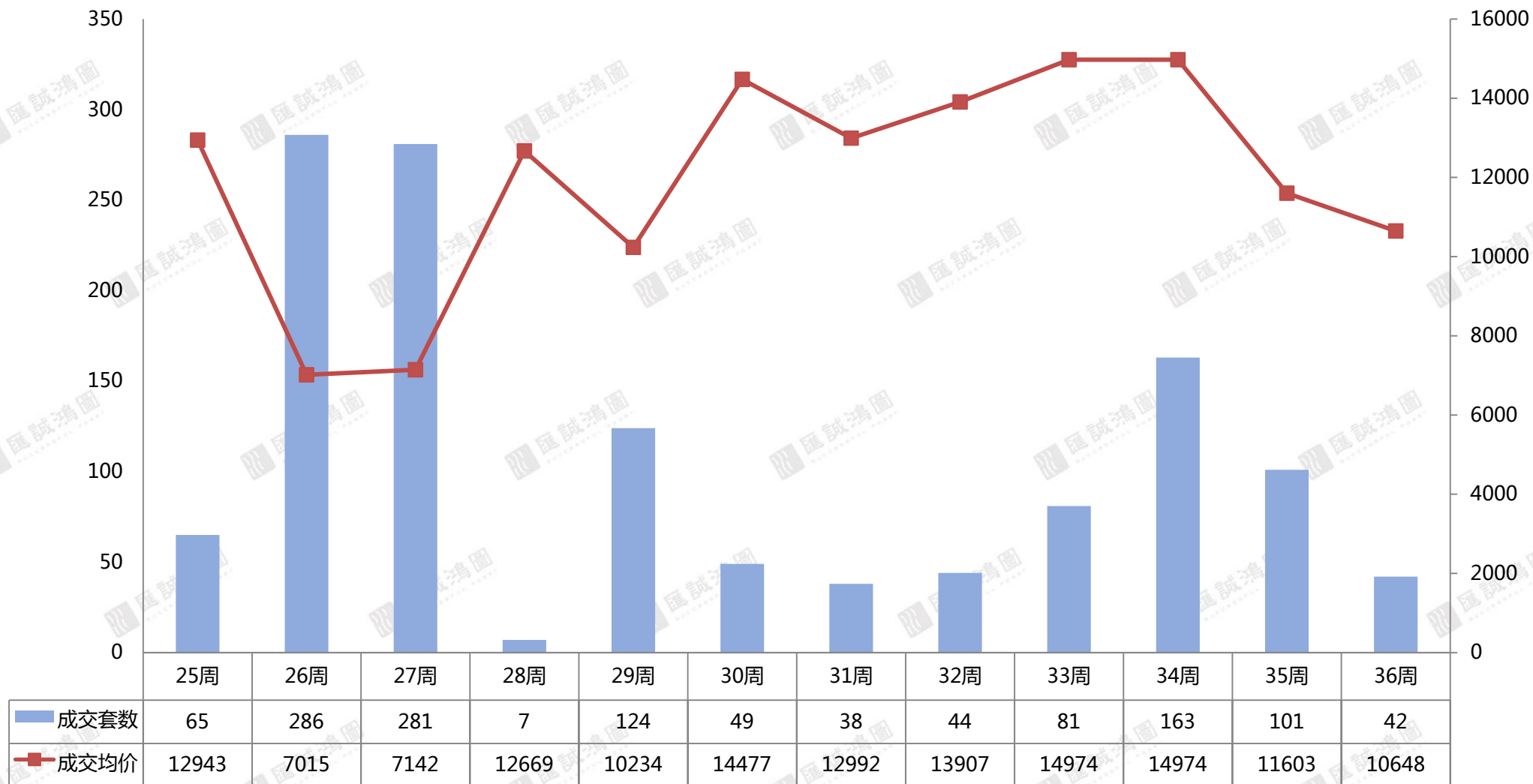
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



三、写字楼市场

写字楼区域市场：写字楼缺少项目批量签约，整体网签量下滑明显，全市均价跌幅8%

近期佛山写字楼成交走势





写字楼区域市场：南海走量项目成交缺乏延续性，禅城顺德均零星交易

2018年第36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/m ²)	签约套数环 比
禅城	4	0.04	307.47	8677	100%
南海	33	0.51	5902.54	11663	-66%
顺德	5	0.10	626.43	6230	400%
三水	0	0	0	0	—
高明	0	0	0	0	—
合计	42	0.64	6836.44	10648	-58.4%

成交排行榜：山海汇花园成榜单唯一网签达两位数的项目

SUCCESSFUL POWER



第36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/m ²)
1	南海	山海汇花园	12	1098.4	1699.75	15475
2	南海	方舟建筑产业中心	8	1450.16	1135.43	7830
3	南海	嘉邦国金中心	3	814.87	1071.78	13153
4	南海	富力华南国际金融中心	3	350.25	615.02	17560
5	顺德	都市经典广场	3	229.53	149.96	6533
6	禅城	安东尼商务大厦	3	125.49	81.57	6500
7	南海	瀚蓝广场	2	257.98	338.38	13117
8	南海	大正小成广场	1	699.29	615.38	8800
9	顺德	欧雅典大厦	1	473.48	—	—
10	顺德	高骏科技创新中心	1	302.48	181.49	6000

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

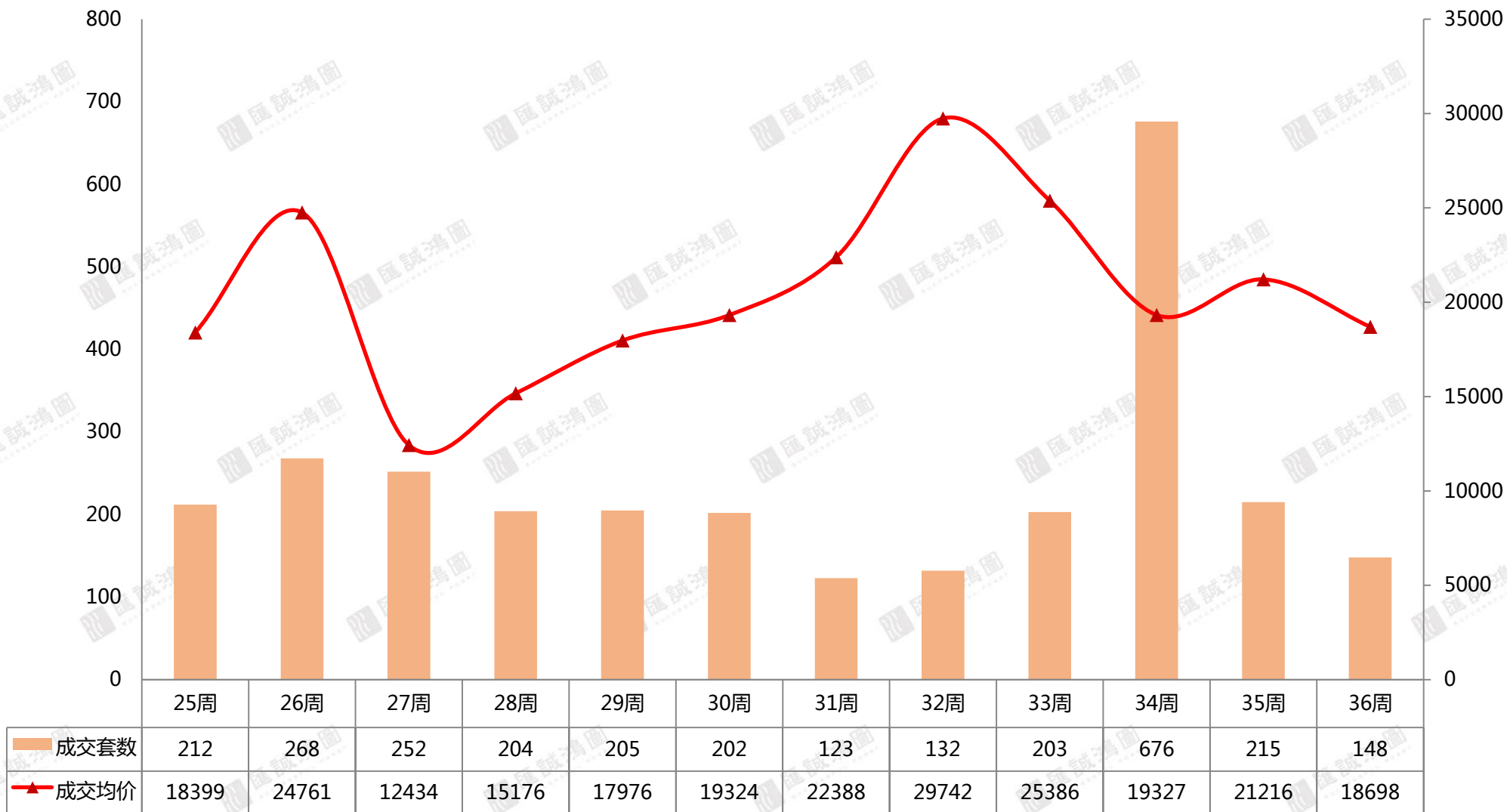


四、商铺市场



商铺区域市场：本周商铺成交表现不振，多项目均零星成交，整体呈量价齐跌

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：南海商铺交投热度较高，网签占比全市近五成

SUCCESSFUL POWER



2018年第36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/m ²)	占比	签约套数环 比
禅城	23	0.12	3750.12	32186	16%	10%
南海	71	0.51	8761.54	17214	48%	25%
顺德	21	0.19	3496.16	18058	14%	-67%
三水	17	0.11	2256.29	21198	11%	-75%
高明	16	0.14	1616.41	11738	11%	300%
合计	148	1.06	19880.51	18698	100%	-31.2%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



成交排行榜：狮山桂南银都低价走货位居榜单首位，多项目少量成交

第36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/m ²)
1	南海	桂南银都	34	2992.82	2634.16	8802
2	三水	时代南湾	13	675.06	1067.92	15820
3	高明	盈裕楼	7	798.68	552.53	6918
4	南海	长信公馆	6	212.59	566.78	26661
5	禅城	世博嘉园	6	87.18333	250.80	28767
6	高明	美的明湖花园	5	315	—	—
7	禅城	旭辉公元	5	250.14	968.81	38731
8	顺德	佳兆业金域花园	4	647.99	609.69	9409
9	南海	灯湖华府	4	165.26	379.22	22947
10	顺德	高德商业中心	4	115.09	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第36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36周，商业总成交**1071套**，环比涨幅**18.3%**，共成交**5.83万m²**，环比减少**14.6%**，成交均价再跌**13.5%**。

商业市场网签量整体表现量升齐跌；写字楼方面，走量项目成交缺乏延续性，南海网签再度下滑；商铺方面，南海交投热度较高，但多盘均零星成交；公寓方面，近期加推项目网签放量显著，全市成交集中禅顺两区。

土地市场出让方面，顺德西部启动区挂牌一宗占地8.69万m²的教育用地，拟建一所涵盖小初高的学校；本周继续无商住、商服类土地成交。

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