



第44周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—商业成交全面下滑 整体表现量价齐跌



一、整体市场

商业要闻/项目动态

S U C C E S S F U L P O W E R



◆ 碧桂园、美的共建库卡机器人小镇 佛山借特色小镇转型

宣布建设科技小镇一年多来，碧桂园在科技小镇方面的合作伙伴在不断扩围。继与思科、创新工场等知名企业牵手之后，11月2日，碧桂园与美的集团签署协议，未来将开展全方面的优先战略合作。

碧桂园与美的集团计划于佛山共同打造库卡机器人小镇，以智能化工厂带动区域产业升级。值得注意的是，美的与碧桂园的合作也是佛山市“特色小镇”建设的落地，当前佛山市产业正处于转型关键期，而特色小镇是佛山为实现产业转型、增长换轨的重要举措。

碧桂园和美的约定，双方将在产城融合、科技小镇、智能家电、智慧家居、“一带一路”国际产能合作等领域展开深入合作。近年来，特色城市小镇的建设也已经成为佛山市政府的一项非常重要工作。佛山市政府对特色小镇的定位是：佛山推进产业转型升级、引领新型城镇化的重要平台和载体。



商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆深圳最大体量购物中心壹方城开业 首日客流量突破40万人次

近日，壹方城凭借100%招商率，超98%开业率，开业当日客流量突破40万人次。在开业系列营销方面，壹方城以主色调“玫红色”为主色调，围绕着主题原创IP形象UNIPLAY、潮流时尚表演、人气互动等方面展开。随处可见的流动人偶和大气球给孩子们带来欢乐。

作为深圳规模最大、业态最全的购物中心，壹方城分为地下两层，地上五层，规划了饕餮美食、社交聚会、品质生活、时尚潮流、娱乐视听、儿童成长、人文创意、运动休闲八大业态，超过400家品牌的进驻，其中15家主力店，100家餐饮店，逾66家深圳首店，在业态占比上，超过55%是体验式业态，这必将引领前海、宝安的超前消费。

壹方城在商业业态创新等方面也有不少亮点和惊喜，如引进了国内首个儿童探索博物馆——FUNMAX-EXPO，引入了华南首家手作主题街区“人类热忱事务研究所”，另外还设置了深圳首个女神专属停车层等。



土地供应市场：上周南海和顺德共出让三宗商业地，合计占地14.89万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第44周佛山土地出让一览表

区域	街镇	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积	可建面积(万平方米)	成交日期	起始价(万元)
南海	桂城	2017/10/31	TD2017(NH)WG0010	南海区桂城广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-12地块	商服	1.50	7.94	2017/11/30	17115
顺德	大良	2017/11/3	TD2017(SD)XG0025	顺德区大良顺德科技工业园A区中-5-1地块	商住	4.21	14.72	2017/12/4	51512
顺德	北滘	2017/11/3	TD2017(SD)XG0024	顺德区北滘镇三乐路以南、纵一路东侧地块	商住	9.18	22.96	2017/12/5	128549



2017年第44周（10.30-11.5）佛山房地产市场无（商住/商服）土地成交

供应市场：上周商业新推722套单位，环比下降61%；高明区无新供应

SUCCESSFUL POWER

时间	名称	行政区	楼栋	商铺		公寓		写字楼	
				套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
10月30日	保利中悦花园	顺德	A区5座	6	996.97				
10月30日	保利中悦花园	顺德	A区7座	12	1857.13				
11月2日	合盈家园	禅城	汾江北路78号,汾江北路82号	51	3413.72	484	24220.88		
11月3日	金谷国际五金交易中心	禅城	五座	7	354.74				
10月31日	钜隆君玺花园	三水	16座,8座	11	582.85				
11月1日	龙汇大厦	南海	龙汇大厦					151	11212.32

备注：万科项目预售数据将不做公示

成交市场：上周商业成交全面下跌，环比减少36.7%；其中写字楼市场跌幅最大，公寓虽表现不俗也难挡成交下滑，商铺市场也是稳中有降

2017年第44周各类型商业成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万m ²)	成交金额(万 元)	成交均价 (元)	占比	成交套数环 比
公寓	917	5.28	89011.81	16869	69%	-37.7%
写字楼	59	0.75	8605.19	11493	4%	-75.4%
商铺	363	3.52	60541.98	17188	27%	-10.1%
合计	1339	9.55	158158.98	16565	100%	-36.7%
环比	-36.7%	-33.3%	-41.4%	-12.2%		

成交排行榜：公寓接近垄断，商铺两项目上榜，写字楼无缘榜单

SUCCESSFUL POWER



第44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	公寓	万科金域滨江广场	175	19451.06	37584.08	19322
2	公寓	碧桂园新翼广场	137	4425.38	7131.64	16115
3	公寓	万科金域中央	79	5465.31	8744.31	16000
4	公寓	容桂碧桂园	64	2185.26	2831.31	12956
5	商铺	金海岸花园	61	9085.84	5505.25	6059
6	公寓	碧桂园曼哈顿	58	2940.71	5853.59	19905
7	商铺	能信水岸华庭	56	4047.7	5191.20	12825
8	公寓	智联电商采购中心	47	1872.29	——	——
9	公寓	金色领域广场	44	1300.11	2398.16	18446
10	公寓	林和商业中心	42	2276	3071.00	13493

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

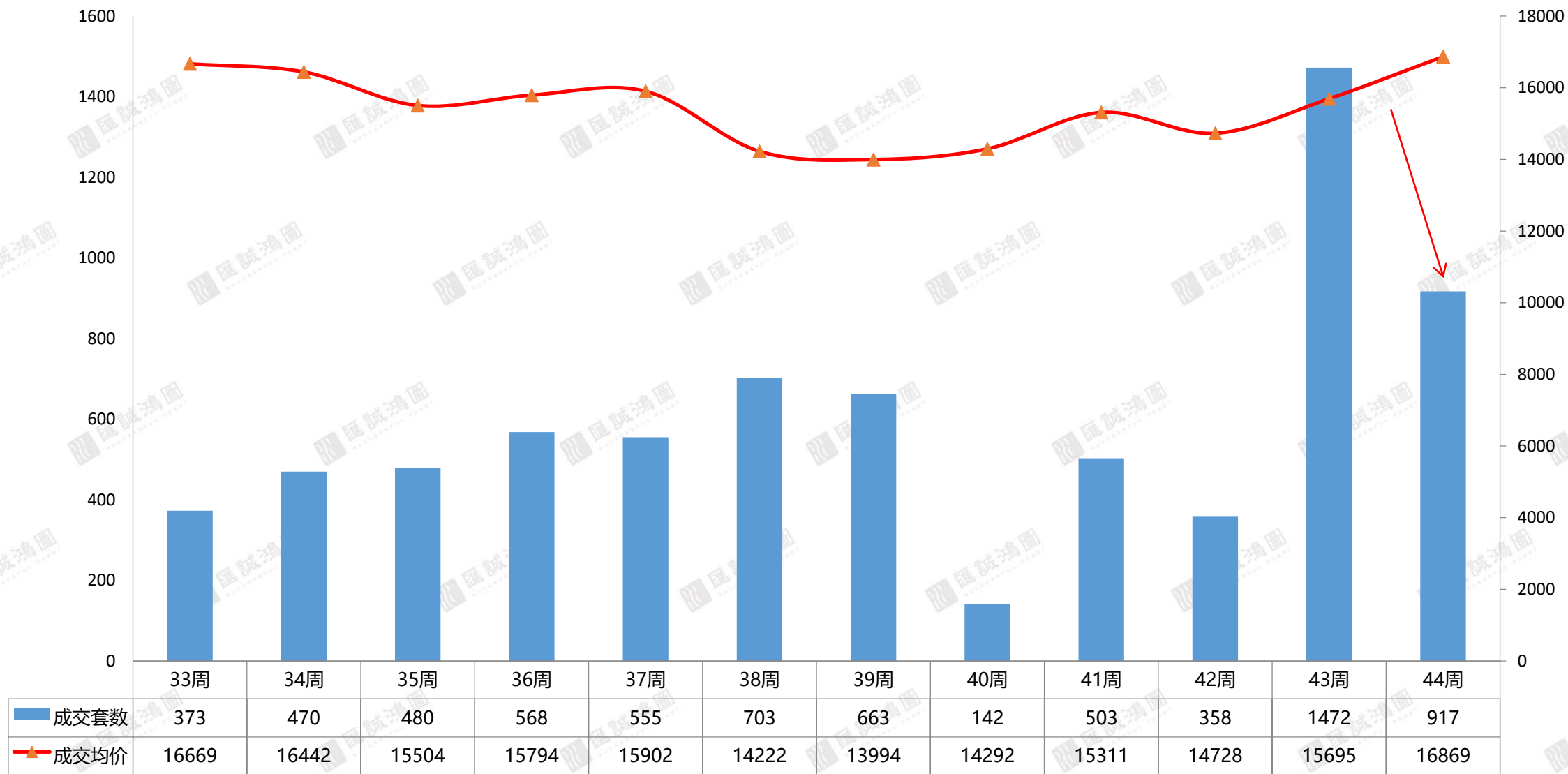


二、公寓市场



公寓区域市场：公寓总成交917套，环比减少37.7%；成交均价迎来两连涨，达到16869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：顺德区成交处于领先地位，共成交504套，占比过半

SUCCESSFUL POWER



2017年第44周各区域公寓成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万m ²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元)	占比
禅城	116	0.58	9601.70	16441	12.6%
南海	278	1.53	22281.55	14522	30.3%
顺德	504	3.06	56424.29	18421	55.0%
三水	18	0.09	673.03	7358	2.0%
高明	1	0.004	31.23	7869	0.1%
合计	917	5.28	89011.81	16869	100%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：碧桂园新翼广场网签放缓，万科跃升至榜首

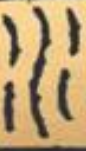
SUCCESSFUL POWER



第44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	顺德	万科金域滨江广场	175	19451.06	37584.08	19322
2	顺德	碧桂园新翼广场	137	4425.38	7131.64	16115
3	南海	万科金域中央	79	5465.31	8744.31	16000
4	顺德	容桂碧桂园	64	2185.26	2831.31	12956
5	禅城	碧桂园曼哈顿	58	2940.71	5853.59	19905
6	南海	智联电商采购中心	47	1872.29	——	——
7	南海	金色领域广场	44	1300.11	2398.16	18446
8	南海	林和商业中心	42	2276	3071.00	13493
9	顺德	绿地尚品花园	32	1062.53	1770.89	16667
10	禅城	越秀可逸诚品广场	30	1335.01	1508.57	11300

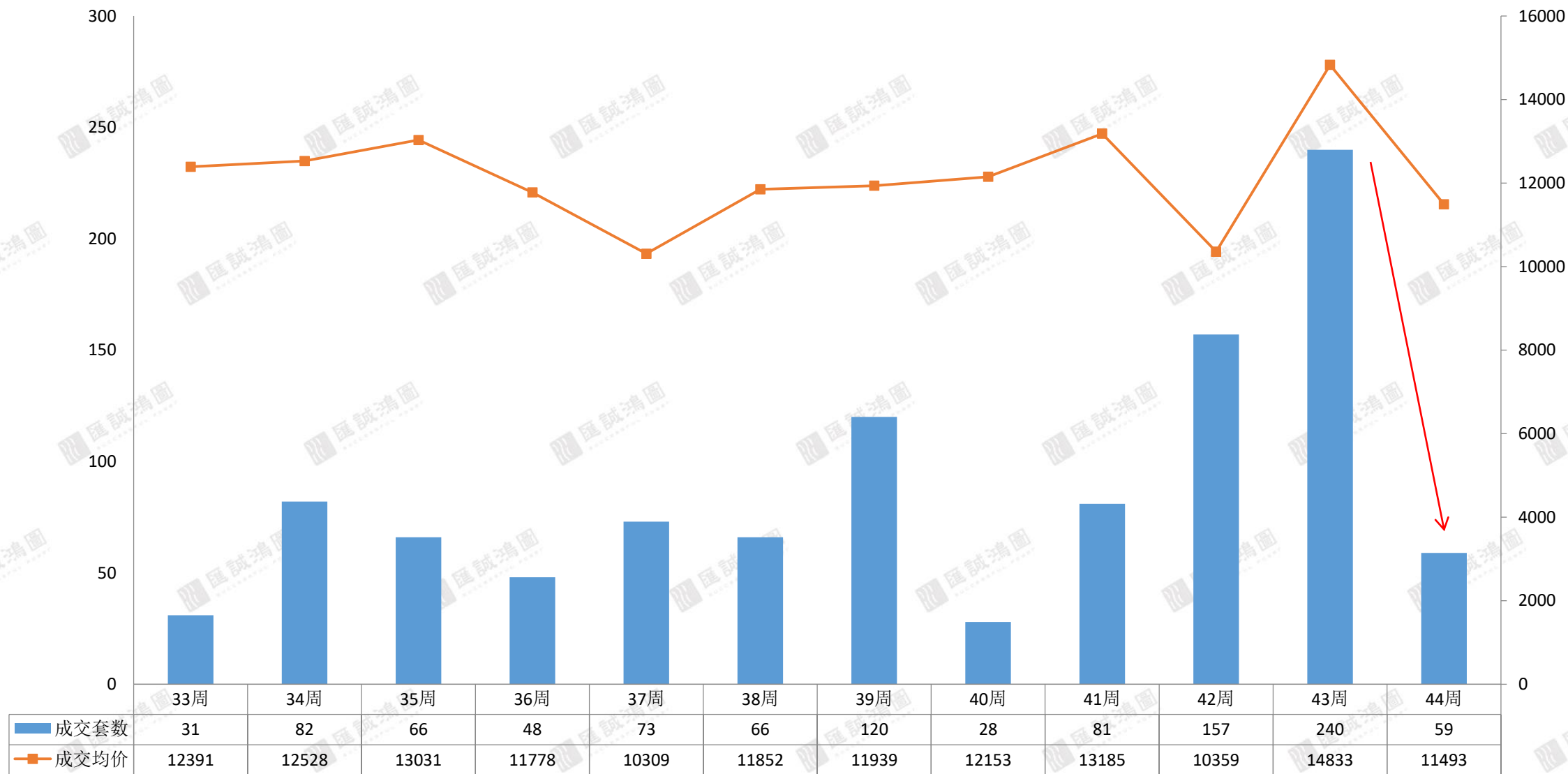
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



三、写字楼市场

写字楼区域市场：总成交59套，环比下滑75%；受高骏科技创新中心均价较低的影响，整体均价下跌到11493元/m²

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：南海成交下滑仍领跑，环比减少75.6%；禅城的雄盛王府广场再成交4套

SUCCESSFUL POWER

2017年第44周各区域一手写字楼成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万 m ²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元)	成交套数环比
禅城	4	0.10	1134.32	11035	-42.9%
南海	54	0.58	7032.26	12103	-75.6%
顺德	1	0.06	438.61	6759	-91.7%
三水	0	0	0	0	0
高明	0	0	0	0	0
合计	59	0.75	8605.19	11493	-75.4%

成交排行榜：两项目成交上双，聚元商业中心稍胜一筹

SUCCESSFUL POWER



第44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	聚元商业中心	16	1257.14	1716.17	13651
2	南海	智联电商采购中心	15	1072.54	1126.36	10502
3	南海	天安南海数码新城	5	819.8	936.73	11426
4	禅城	佛山雄盛王府广场	4	1027.92	1134.32	11035
5	南海	创越时代文化创意园	4	292.89	402.52	13743
6	南海	嘉邦国金中心	3	351.21	409.26	11653
7	南海	御堡国际商务中心	3	330.6	453.86	13728
8	南海	华南国际金融中心	2	364.19	883.13	24249
9	南海	奥园冠军城	2	112.45	116.00	10315
10	顺德	高骏科技创新中心	1	648.95	438.61	6759

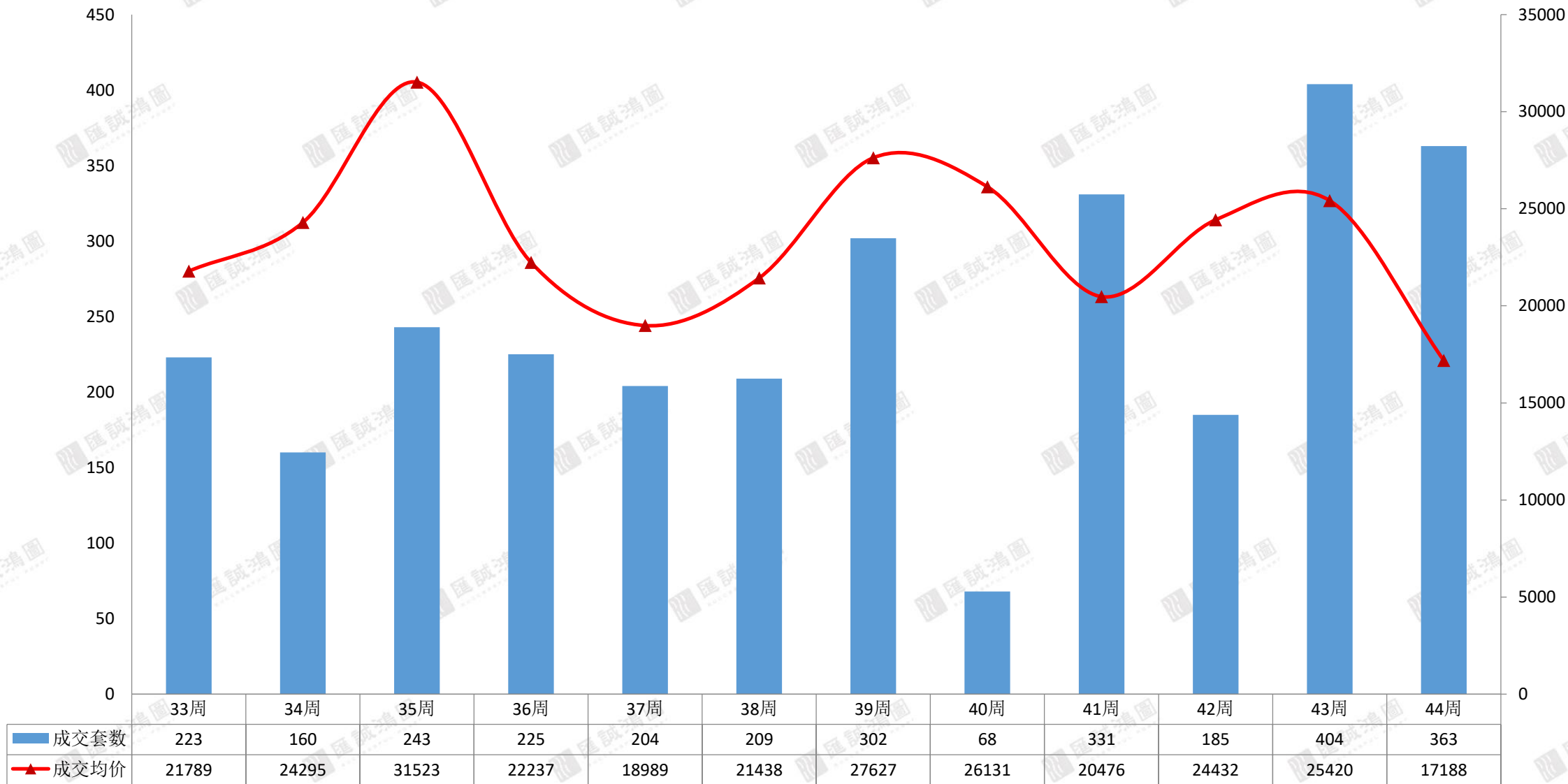
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



四、商铺市场

商铺区域市场：商铺总成交363套，为近半年第二高；金海岸花园均价过低导致整体均价遭遇滑铁卢

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：顺德区成交154套，环比小幅下滑，均价跌至11558元/m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第44周各区域商铺成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万 m ²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元)	占比	成交套数 环比
禅城	30	0.25	10312.59	41042	8.3%	-64.7%
南海	94	0.71	17911.37	25382	25.9%	2.2%
顺德	154	1.87	21605.27	11558	42.4%	-3.8%
三水	18	0.16	3793.68	23227	5.0%	0.0%
高明	67	0.53	6919.06	12986	18.5%	36.7%
合计	363	3.52	60541.98	17188	100%	-10.1%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：金海岸花园首次跻身榜首，但均价过低

SUCCESSFUL POWER



第44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	顺德	金海岸花园	61	9085.84	5505.25	6059
2	高明	能信水岸华庭	56	4047.7	5191.20	12825
3	顺德	龙江协兴购物中心	36	422.87	1886.88	44621
4	南海	观心山居	21	1150.72	——	——
5	顺德	北滘雅居乐花园	14	3515.4	4371.51	12435
6	南海	国华新都	13	1829.7	2317.11	12664
7	南海	乐趣荟广场	13	269.58	239.34	8878
8	顺德	碧桂园新翼广场	7	2500.85	4907.87	19625
9	禅城	东海银湾豪园	7	732.73	4582.13	62535
10	禅城	碧桂园曼哈顿	7	411.74	1653.32	40154

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第44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44周，商业总成交**9.55万m²**，**环比减少33.3%**，共成交**1339套**，**环比减少36.7%**，**成交均价环比下降12.2%**；

商业市场整体成交全面下滑，公寓市场表现不俗，成交虽有减少但均价迎来两连涨，而写字楼和商铺市场则是量价齐跌。从区域来看，顺德区持续高光表现，连续两周坐稳冠军宝座，南海区则略显低迷。

商业土地市场方面，供应市场三宗土地重燃热度，需求市场跌至冰点。

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规划局、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