

# 第34周佛山市商业周报



—美的终夺大沥江夏地块 商业成交量升价跌



# 一、整体市场

# 商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



## ◆佛山伟业兴隆广场8月26日开业 广佛首家紧凑型沃尔玛、ZARA入驻

8月26日，佛山伟业兴隆广场正式开业。作为大沥首个轻奢购物中心，伟业兴隆广场将引进广佛首家紧凑型沃尔玛和ZARA、大家乐、万宁、伊丽汇等100多家品牌。

伟业兴隆广场位于大沥城央中心，邻近佛山地铁5号线大沥站，建筑面积约11万 $m^2$ ，由购物中心、精品住宅、风情街区、步行街等组成。其中，购物中心面积为7万 $m^2$ ，定位为“轻奢时尚体验购物中心”，共六层，包括地下一层和地上五层，规划时尚精品、潮流服饰、娱乐体验、儿童天地、环球美食、休闲玩乐六大主题业态，还打造了“天空之城”新IP潮圣地。

项目引进六大主力店，包括沃尔玛、快时尚品牌ZARA、华夏星汇电影城、考拉大冒险、城市假日健身、国美电器，分别分布在商场B1至5层。沃尔玛是首次进入佛山大沥，门店属于沃尔玛的紧凑型卖场，也是沃尔玛在广佛地区开设的首家紧凑型门店。据悉，该店位于商场负一层，经营面积近8000 $m^2$ ，销售17000多种商品种类。



# 商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



## ◆继广州K11后，新世界集团又一座商业综合体云门New Park亮相

8月23日，新世界集团在广州的又一座“巨无霸”商业综合体——云门New Park举行项目发布会，宣布正式亮相。50万m<sup>2</sup>超级综合体，打造出广州首个“MALL+PARK”的公园沉浸式多元生活空间，而成为备受行业期待的项目之一。

作为新世界集团深耕白云新城20年的“商业新作品”，云门NEW PARK，位于白云新城嘉禾望岗片区岭南新世界内，总体量逾50万m<sup>2</sup>，是一个涵盖购物中心、独栋街区式主题商业、五星级酒店、主题公园、餐饮中心、文化康体中心的多维乐活体验空间。

在这个“有机体”中，首创MALL+PARK的组合模式，让自然景观与商业相互共融，同时让各种生活方式在不同空间中自由切换，以此打造广州首个公园沉浸式购物创新体验空间。

目前，新世界集团仅透露“已引进逾300个品牌，涵盖全球不同城市文化及地方特色，现已进入到全面精装修阶段，招商率达85%。整个项目预计今年年底或明年初开业。”





# 土地供应市场：禅城挂牌地铁2号线湖涌站TOD地块，北滘挂牌3.3万m<sup>2</sup>商服地 将打造大数据产业研发基地，三水连挂三宗商服地

SUCCESSFUL POWER

## 2018年第34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 <sup>2</sup> )	可建面积 (万m <sup>2</sup> )	起始价 (万元)	成交日期
禅城	南庄	2018-8-21	TD2018(CC)XG0008	禅城区季华路北侧、紫洞路东侧	商住	17.29	60.36	209220	2018-9-29
顺德	北滘	2018-8-23	TD2018 ( SD ) WG0015	顺德区北滘镇新城05-C-08地块	商服	3.3	13.19	21287	2018-9-25
三水	乐平	2018-8-21	TD2018(SS)WG0022	三水区乐平镇乐平大道西侧金融 新区2号	商服	0.91	2.73	2160	2018-9-20
三水	西南	2018-8-21	TD2018(SS)WG0023	三水区西南街道锦江路耶苏岗地 块一	商服	0.75	0.6	4000	2018-9-20
三水	西南	2018-8-21	TD2018(SS)WG0024	三水区中心城区铁路以南、广海 路以北、铁帽顶至信孚石油公司 之间、自信孚石油公司以东地块 三之一	商服	0.6	0.48	3150	2018-9-20

# 土地成交市场：因系统问题三度出让的大沥江夏立交东南商住地块终归美的

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第34周佛山房地产土地成交一览表

区域	街镇	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积 (万m <sup>2</sup> )	可建面积 (万m <sup>2</sup> )	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	交易日期
南海	大沥	TD2018(NH)WG0022	南海区大沥镇水头广佛路江夏立交东地段	商住	2.32	7.92	94826	佛山市美的房地产发展有限公司	11970	2018-8-24

# 供应市场：本周商业供货集中中企绿色总部中心，写字楼市场持续有新品补充

SUCCESSFUL POWER



时间	名称	行政区	楼栋	写字楼		商铺	
				套数	面积(m <sup>2</sup> )	套数	面积(m <sup>2</sup> )
8月22日	中企绿色总部中心	南海	A区9栋	280	22975.67	75	8393.63
8月21日	美的绿城凤起兰庭	顺德	13座2单元,18座,13座 1单元,17座			1	807.02
8月21日	美的绿城凤起兰庭	顺德	14座			1	1239.19
8月23日	碧桂园凤凰湾	顺德	左邻苑商铺A座			16	1483.43

备注：万科项目预售数据将不做公示

# 成交市场：本周商业市场活跃度较高，写字楼和商铺交投表现抢眼

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第34周各类型商业成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额(万 元)	签约均价 (元)	占比	签约套数环 比
公寓	323	1.65	25872.43	15673	28%	3.2%
写字楼	163	3.53	52869.00	14974	14%	101.2%
商铺	676	1.67	32180.32	19327	58%	233%
合计	1162	6.85	110921.75	16201	100%	
环比	94.6%	76.5%	54.7%	-12.4%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 成交排行榜：商铺三盘网签量远超写字楼和公寓之和

SUCCESSFUL POWER



## 第34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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	商铺	保利中环广场	485	5751.95	6327.15	11000
2	写字楼	保利中环广场	99	28640.29	——	——
3	商铺	银钻广场	51	1738.44	5044.19	29016
4	公寓	碧桂园奥斯汀	44	1816.98	2271.23	12500
5	写字楼	广物山海名门	25	1447.78	2174.97	15023
6	公寓	海伦堡爱Park	24	1219.84	2489.93	20412
8	公寓	碧桂园曼哈顿	24	959.16	1647.27	17174
8	公寓	怡翠晋盛花园	23	1112.48	2192.90	19712
9	商铺	世博嘉园	20	321.3466	902.43	28083
10	公寓	绿岛湖壹号	16	794.8	1314.04	16533

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

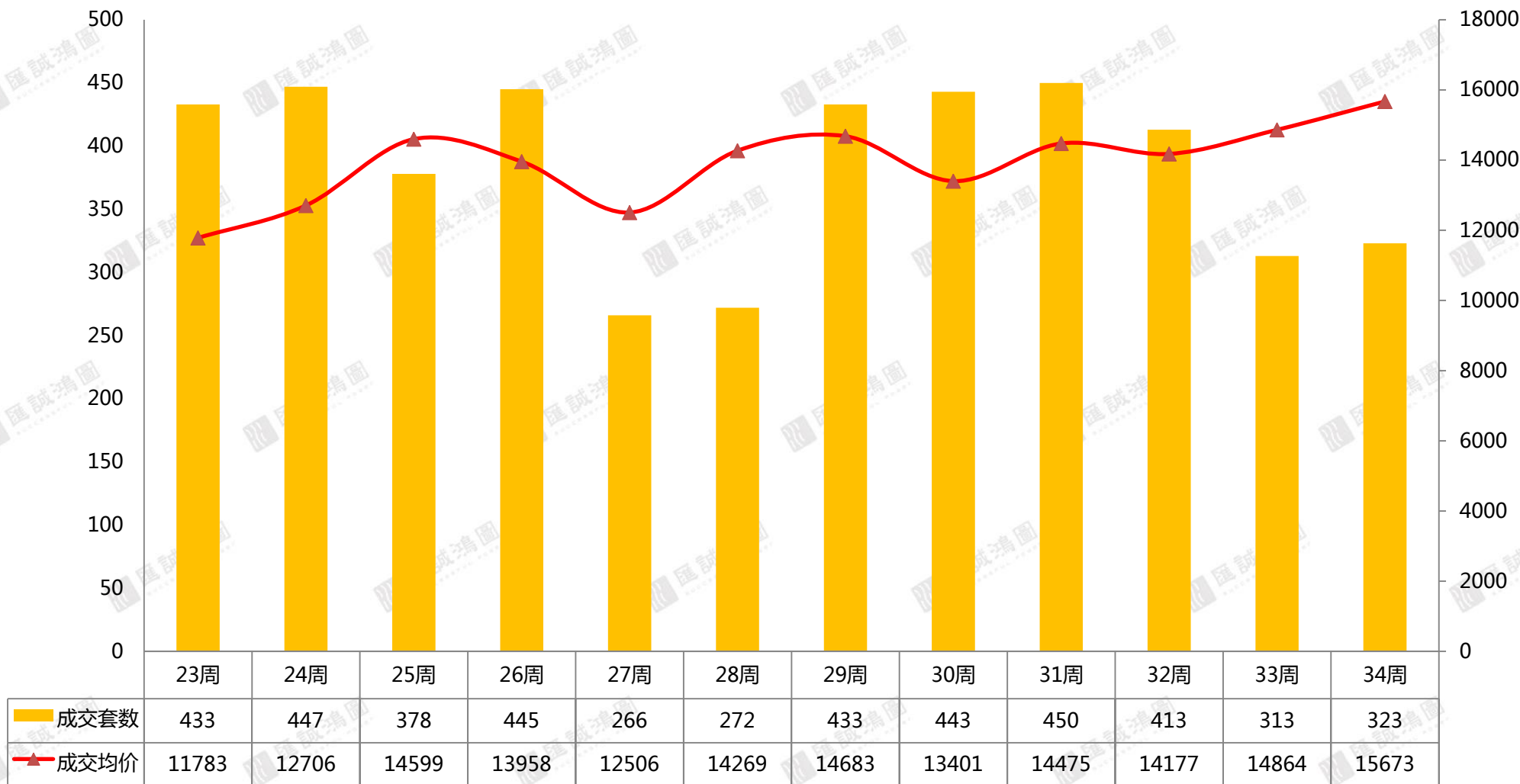
备注：统计不含万科个盘数据



## 二、公寓市场

# 公寓区域市场：公寓市场总成交323套，环比小涨3.2%；禅桂高价优质项目拉动全市均价结构性上涨

## 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：禅城南海成交持续下滑，顺德三水成交回暖，高明连续两周零成交

SUCCESSFUL POWER

## 2018年第34周各区域公寓成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	占比	签约套数环比
禅城	106	0.48	6668.79	13845	32.8%	-2.8%
南海	82	0.42	7813.26	18552	25.4%	-15.5%
顺德	88	0.55	9008.25	16398	27.2%	15.8%
三水	47	0.20	2382.13	11993	14.6%	51.6%
高明	0	0	0	0	0.0%	—
合计	323	1.65	25872.43	15673	100%	3.2%

# 成交排行榜：禅城多盘入榜，三水独苗碧桂园奥斯汀位列榜首

SUCCESSFUL POWER



## 第34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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	三水	碧桂园奥斯汀	44	1816.98	2271.23	12500
2	南海	海伦堡爱Park	24	1219.84	2489.93	20412
3	禅城	碧桂园曼哈顿	24	959.16	1647.27	17174
4	顺德	怡翠晋盛花园	23	1112.48	2192.90	19712
5	禅城	绿岛湖壹号	16	794.8	1314.04	16533
6	禅城	绿地未来城	11	876.82	823.34	9390
7	禅城	敏捷金谷国际	11	489.89	635.34	12969
8	禅城	旭辉公元	9	432.61	636.86	14721
9	顺德	利保米兰公馆	8	432.52	391.81	9059
10	顺德	中怡名都广场	8	343.69	528.97	15391

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据



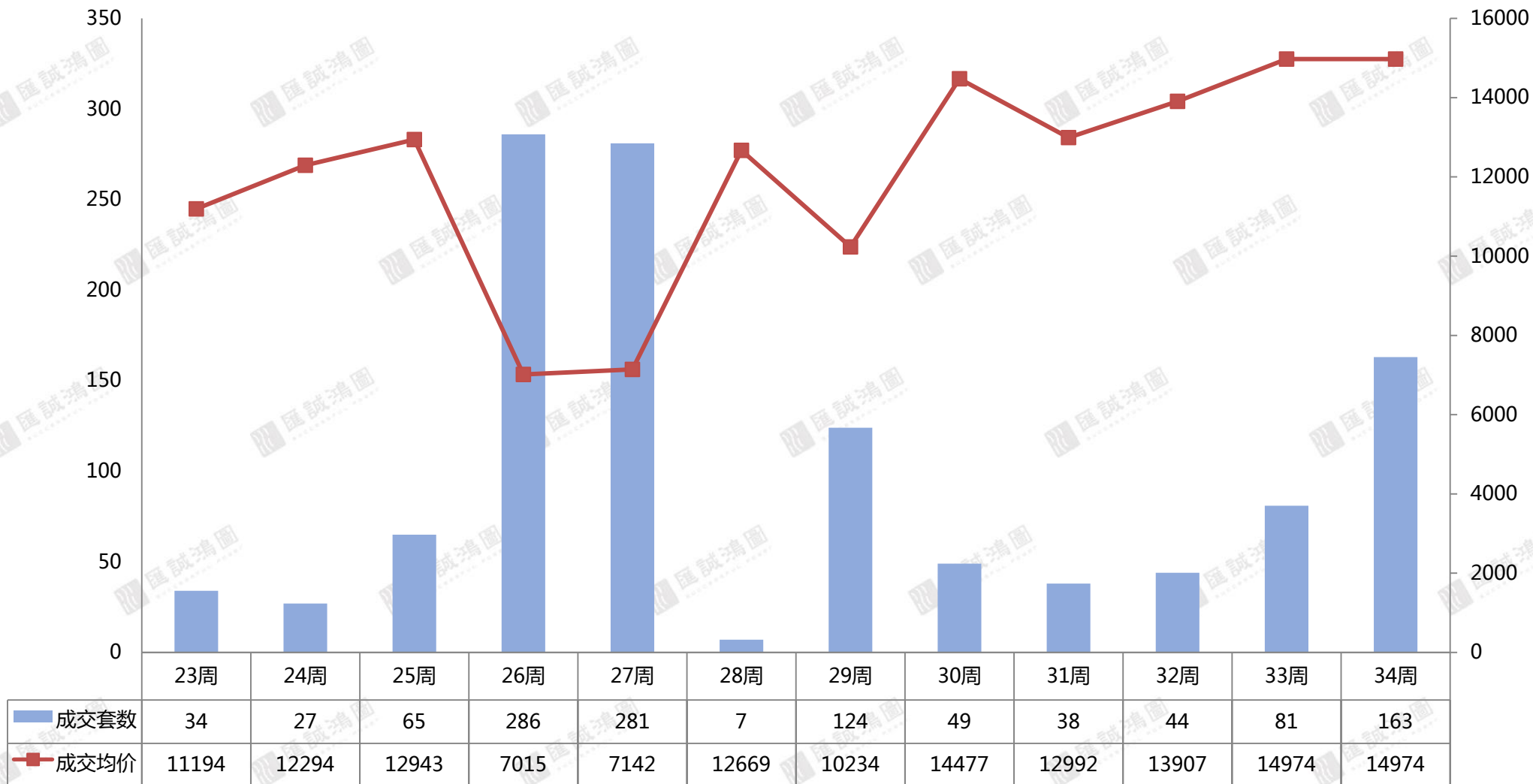


# 三、写字楼市场

# 写字楼区域市场：保利中环广场支撑全市成交持续上行，整体均价保持稳定



## 近期佛山写字楼成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 写字楼区域市场：大良保利中环广场网签活跃助力顺德成交暴涨

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第34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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	签约套数环比
禅城	3	0.05	647.18	13032	0%
南海	47	0.41	5515.93	13372	-37%
顺德	113	3.07	29804.17	9712	3667%
三水	0	0	0	0	—
高明	0	0	0	0	—
合计	163	3.53	52869.00	14974	101.2%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 成交排行榜：保利中环广场网签放量登顶，纯新盘金铝花园首度上榜

SUCCESSFUL POWER



## 第34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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	顺德	保利中环广场	99	28640.29	——	——
2	南海	广物山海名门	25	1447.78	2174.97	15023
3	顺德	金铝花园	12	1724.35	1765.32	10238
4	南海	城智大厦	10	1225.03	1381.83	11280
5	南海	嘉邦国金中心	6	715.82	948.87	13256
6	顺德	信保广场	2	322.04	277.34	8612
7	南海	御堡国际商务中心	2	273.9	351.67	12839
8	南海	富力华南国际金融中心	2	218.34	417.31	19113
9	禅城	禅城绿地金融中心	2	203.76	260.01	12761
10	禅城	佛山雄盛王府广场	1	292.84	387.16	13221

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

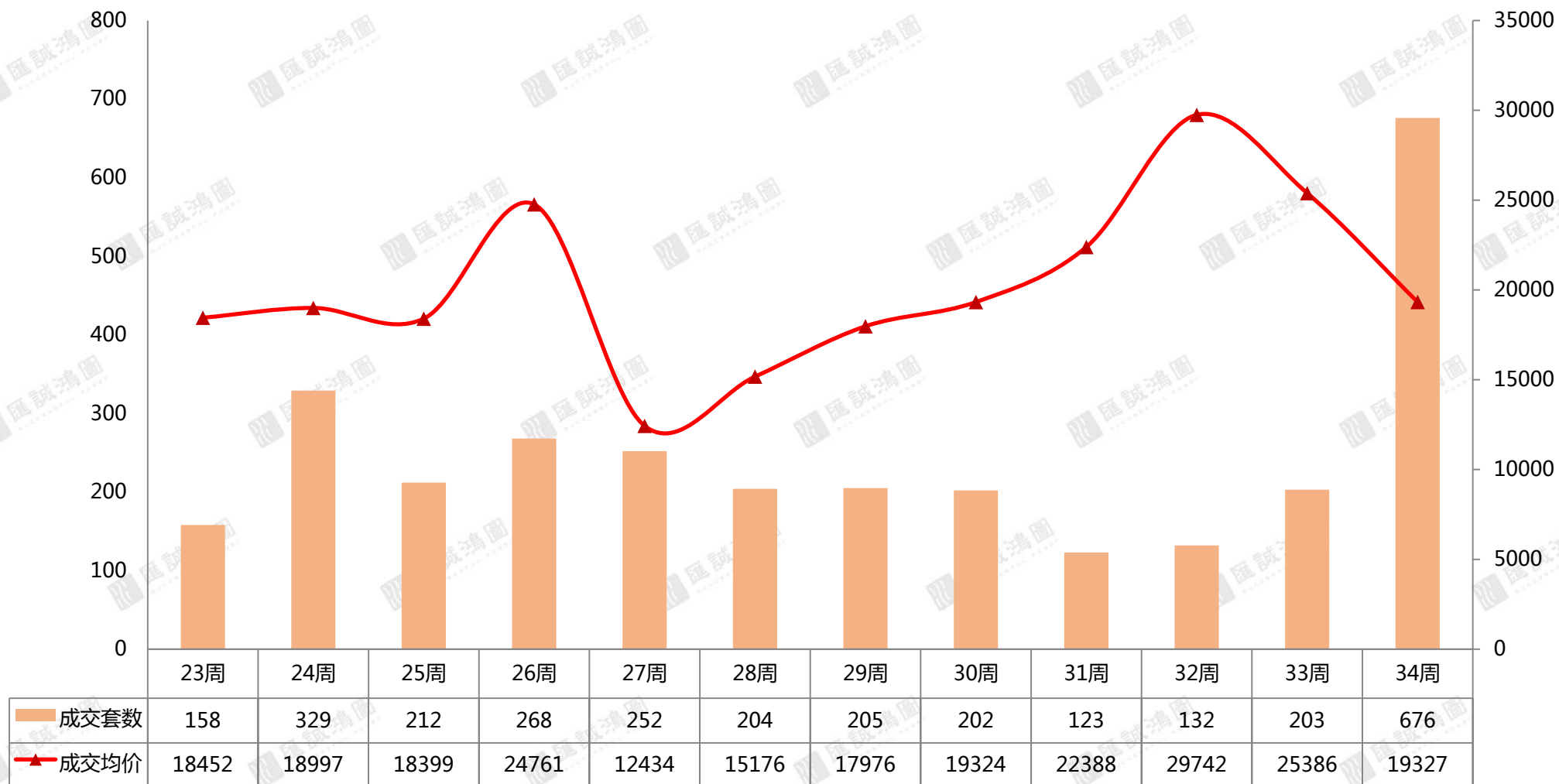


# 四、商铺市场



# 商铺区域市场：保利中环广场商铺交投活跃推动全市成交环增2.3倍，同时受其低价走货的影响，全市均价跌回平均水平

## 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：顺德为绝对成交主力，禅城南海成交下滑明显

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第34周各区域商铺成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万 m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	占比	签约套数环比
禅城	27	0.06	1930.80	30250	4%	-31%
南海	58	0.45	10975.83	24254	9%	-43%
顺德	570	0.95	14453.83	15160	84%	1139%
三水	13	0.14	3843.18	27503	2%	8%
高明	8	0.06	976.68	17590	1%	100%
合计	676	1.67	32180.32	19327	100%	233%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 成交排行榜：保利中环广场单盘网签量占比全市超七成领跑

SUCCESSFUL POWER



## 第34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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	顺德	保利中环广场	485	5751.95	6327.15	11000
2	顺德	银钻广场	51	1738.44	5044.19	29016
3	禅城	世博嘉园	20	321.3466	902.43	28083
4	南海	凯欣名苑	13	661.23	1405.11	21250
5	顺德	高德商业中心	10	449.92	——	——
6	南海	时代家	7	810.39	1213.33	14972
7	南海	美的翰湖苑	5	271.64	592.21	21801
8	顺德	保利公园里	5	190.61	——	——
9	三水	三水万达广场	4	808.54	2382.35	29465
10	南海	雅居乐御景豪庭	4	740.7	2204.46	29762

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

# 第34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34周，商业总成交**1162套**，环比大涨**94.6%**，共成交**6.85万m<sup>2</sup>**，环比大增**76.5%**，成交均价则下跌**12.4%**。

商业市场活跃度较高，整体量升价跌；其中保利中环广场集中网签推动写字楼和商铺市场成交量大涨，然其商铺单位低价走货致使均价显著下跌；公寓成交量低位运行，禅南顺优质项目持续网签。

土地市场出让方面，禅城挂牌地铁2号线湖涌站TOD地块，三水和顺德北滘均有商服地推出；成交方面，因系统问题三度出让的大沥江夏立交东商住地块终归美的。

# 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