



第23周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—土拍市场热度不减 商业成交量价齐跌



一、整体市场

商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆广州黄埔将迎第二个万达广场 选址敲定南岗即将开建

继萝岗万达之后，黄埔将迎来第二个万达广场，选址敲定在黄埔南岗街，并即将启动建设。

南岗，这个位于黄埔东南部的街道，地理位置优越，东临增城区新塘，南至东江与广州开发区发源地西区相连，西至夏港大道与穗东街夏园社区相邻，北连东区街笔岗社区。南岗街道总面积13.74平方公里，下辖九个社区。辖内及其周边人口密集，其中仅南岗街常住人口约10万人，户籍人口便有近4万人。而周边的西区、东区、新塘同样人口密集。

万达广场进入南岗，有望填补这一带商业综合体的空白。从南岗万达规划图上可以看出，万达南岗项目一共分为7栋。其中，1栋和2栋规划为层高3米的公寓，楼层32层，总高度约98米。3栋和6栋规划为4.5米层高的loft公寓，总楼层为33层。4栋和5栋也同样是规划4.5米层高的loft公寓，但楼层只有22层。最后一栋，也就是万达广场购物中心，一共分为4层，总高度24米，室内街长465米。



商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆壹方天地A区8月开业 众多首店亮相龙华

今年8月，地处深圳龙华的12万m²购物中心——壹方天地A区即将开业。壹方天地A区定位为“新趣乐游纷享空间”，致力于打造“新家庭主义”生活，汇聚众多有特色的品牌，完美结合感官娱乐与休闲社交，治愈繁华都市中的焦虑，释放忙碌工作后的压力，呈现不一样的精彩。

值得一提的是，为了打造不一样的购物中心，壹方天地A区在品牌招商上倾注了大量精力，引入多家“首店”，包括来自宝岛台湾的汤姆熊欢乐世界，老表记、贝凯雅、百变创享、Teetot、DAIPizza&Burger等品牌都是首次进入深圳市场，将为人们带来更多新趣体验。同时，壹方天地A区还引进了大量首进龙华的品牌，以造福龙华居民。包括由华夏动漫与日本世嘉共同打造的全球顶级儿童乐园华夏世嘉儿童乐园，通过孩子们耳熟能详的动漫形象和丰富的游乐设施，寓教于乐，引导孩子在玩耍中学习。



商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆广州百信广场西区10月开业 引入超级物种、尚宠小镇

以“智慧生活外挂区”为定位，全新百信广场西区将于今年10月正式开业，届时，百信广场将因全新西区的“加持”成为广州白云区最大购物中心，纯商业体量提升至24万m²。在规划之初，它的业态布局思路就已明确：组合多元化消费体验元素，为消费者带来更全面的格调生活体验。

目前率先进驻百信广场西区的“主力店+特色业态”，相较之14年前百信广场一期的“广百百货+家乐福”组合，已全然不同：包括广州首家双巨幕金逸影城，白云区首家永辉“Bravo精标店+超级物种”双业态超市，白云区首家国际标准全明星真冰滑冰场，白云区首家智能健身会所一兆韦德，全国首家萌宠乐园尚宠小镇，全国首家与购物中心结合的大型综合性多功能滑板场HERO，白云新城商圈首家综合格斗馆国豪拳击馆，从以上“主力店+特色业态”组合来看，西区开业不仅将助推百信广场体量升级，也将让这座购物中心成为商圈内聚合最多消费体验元素的商业项目。



土地供应市场：禅城、三水和顺德共挂牌四宗商住地，合计占地9.36万m²

SUCCESSFUL POWER



2018年第23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	可建面积(万平方米)	成交日期	起始价(万元)
禅城	汾江	2018/6/4	TD2018(CC)W G0004	禅城区汾江南路东侧、黎明路南侧	商住	2.19	9.85	2018/7/4	34644
三水	西南	2018/6/4	TD2018(SS) WG0008	三水区西南街道建设大道南侧地块一	商住	2.72	8.72	2018/7/4	54930
三水	云东海	2018/6/6	TD2018(SS)W G0009	三水区云东海街道鲁村路以东、协和路以北地块	商住	2.79	6.98	2018/7/6	48860
顺德	龙江	2018/6/6	TD2018(SD)XG 0008	顺德区龙江镇龙江居委会北华路以南、东华路以东地块	商住	1.66	4.16	2018/7/6	28000

土地成交市场：龙光收获年内第五个项目地块，华润刷新南庄楼面价，碧桂园竞得陈村TOD项目地块

SUCCESSFUL POWER

2018年第23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(万平方米)	可建面积(万平方米)	总成交价(万元)	自持租赁住房比例	竞买人	楼面地价(元)	交易日期
顺德	陈村	TD2018(SD)XG0006	顺德区陈村镇横五路以北、陈村大道以东地块	商住	12.73	39.50	400000		碧桂园	10126	2018/6/4
禅城	城南	TD2018(SZ)XG0001	禅城区城南绿景路北侧、澜石大涌西侧	商住	2.52	8.06	100800	12%	龙光地产	12500	2018/6/6
禅城	南庄	TD2018(CC)XG0006	禅城区南庄大道北侧、规划纵三路西侧	商住	1.84	4.59	46085		华润	10030	2018/6/7

供应市场：本周商业供应集中禅城和三水，共推出98套商铺

SUCCESSFUL POWER



时间	名称	行政区	楼栋	商铺	
				套数	面积(m ²)
6月4日	绿岛明珠花园	禅城	三座首层,四座首层	16	3158.7
6月4日	绿岛明珠花园	禅城	五座首层	7	1399.46
6月6日	保利碧桂园天汇	禅城	天旭五座	15	650.15
6月7日	保利翡翠公馆	禅城	十九座	17	812.23
6月6日	保利中央公园	三水	10座	13	708.76
6月6日	恒福水岸南苑	三水	2座	13	597.6
6月6日	恒福水岸南苑	三水	3座	8	325.69
6月8日	乐平碧桂园	三水	6座,7座,8座	9	508.28

备注：万科项目预售数据将不做公示

成交市场：本周商业市场交投热度明显降温；三大物业类型成交量均有较大程度下滑，整体表现量价齐跌

2018年第23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)	占比	签约套数环比
公寓	433	2.24	26389.17	11783	70%	-27.2%
写字楼	34	1.05	11702.79	11194	5%	-41.4%
商铺	158	2.29	42169.61	18452	25%	-38.3%
合计	625	5.57	80261.57	14409	100%	-31.2%
环比	-31.2%	-9.9%	-24.3%	-16%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德因官网变迁停止项目数据更新

成交排行榜：公寓持续多项目霸榜，商铺仅两盘入榜

SUCCESSFUL POWER



第23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	星港国际广场	89	5324.436	2977.96	5593
2	公寓	绿地小平墅	45	2868.06	2735.73	9539
3	公寓	万科金色里程	45	1438.52	1985.42	13802
4	商铺	长华国际商业中心	28	2429.33	5987.86	24648
5	商铺	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
6	公寓	碧桂园曼哈顿	27	1236.8	2388.85	19315
7	公寓	绿地璀璨天城	27	896.19	1279.93	14282
8	公寓	三山智汇广场	25	1521.33	2736.71	17989
9	公寓	旭辉公元	20	925.52	1228.52	13274
10	公寓	京华广场	19	1168.23	2097.41	17954

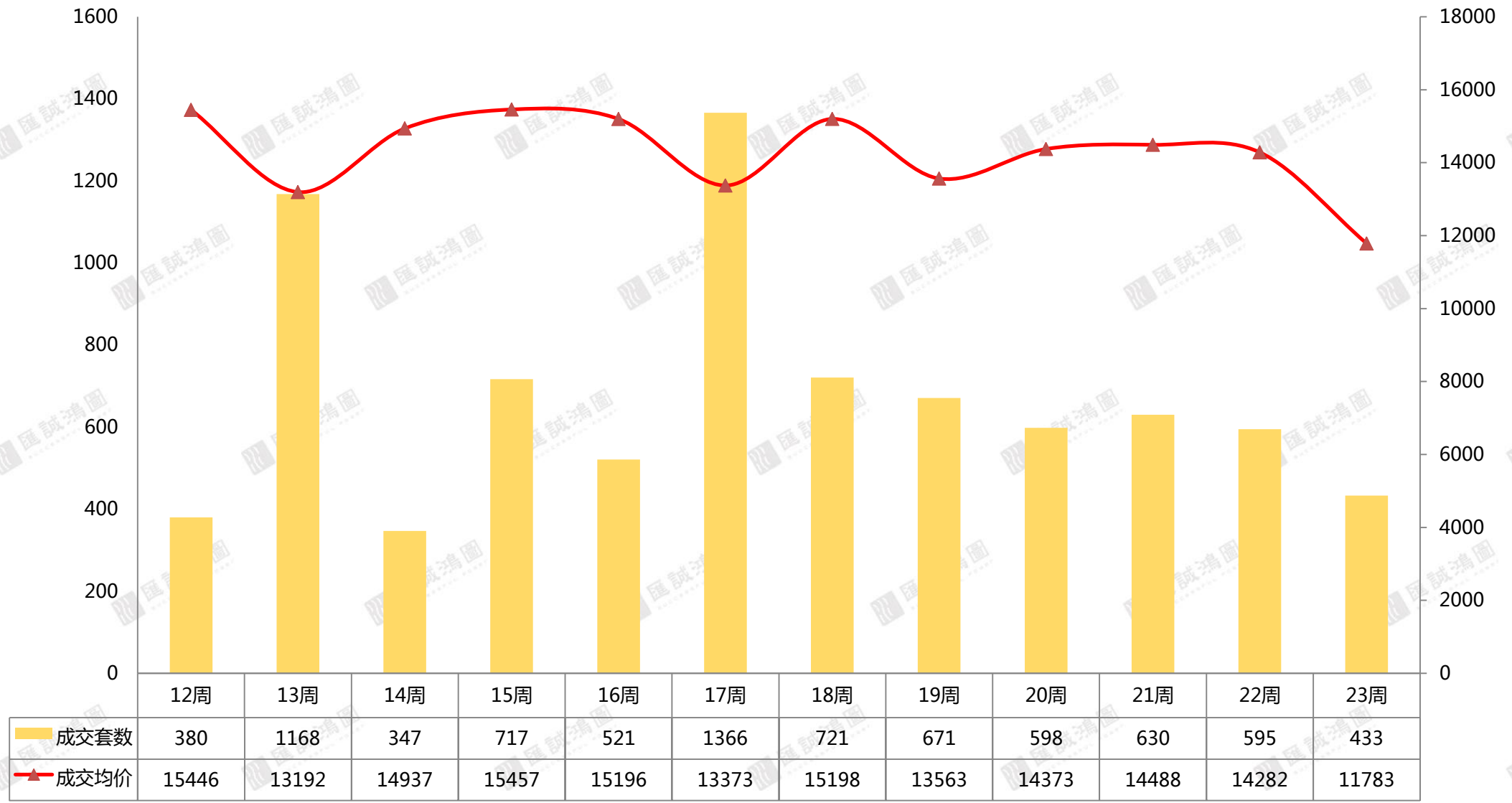
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



二、公寓市场

公寓区域市场：公寓市场总成交433套，环比再跌27.2%；受星港国际广场签约均价过低的影响，全市均价下滑18%

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：禅城成交放缓位居次席，星港国际广场以价换量助推南海领跑

SUCCESSFUL POWER



2018年第23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)	占比	签约套数环比
禅城	204	0.97	12599.93	13057	47.1%	-52.6%
南海	208	1.18	13209.47	11221	48.0%	37.7%
顺德	—	—	—	—	—	—
三水	17	0.08	443.74	5413	3.9%	54.5%
高明	4	0.02	136.02	8906	0.9%	33.3%
合计	433	2.24	26389.17	11783	100%	-27.2%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德因官网变迁停止项目数据更新

成交排行榜：禅城南海包揽榜单，星港国际广场签约均价仅“5”字头

SUCCESSFUL POWER



第23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	南海	星港国际广场	89	5324.436	2977.96	5593
2	禅城	绿地小平墅	45	2868.06	2735.73	9539
3	禅城	万科金色里程	45	1438.52	1985.42	13802
4	禅城	碧桂园曼哈顿	27	1236.8	2388.85	19315
5	禅城	绿地璀璨天城	27	896.19	1279.93	14282
6	南海	三山智汇广场	25	1521.33	2736.71	17989
7	禅城	旭辉公元	20	925.52	1228.52	13274
8	南海	京华广场	19	1168.23	2097.41	17954
9	南海	金色领域广场	17	558.16	1028.25	18422
10	南海	丽日广场	15	679.6	590.35	8687

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

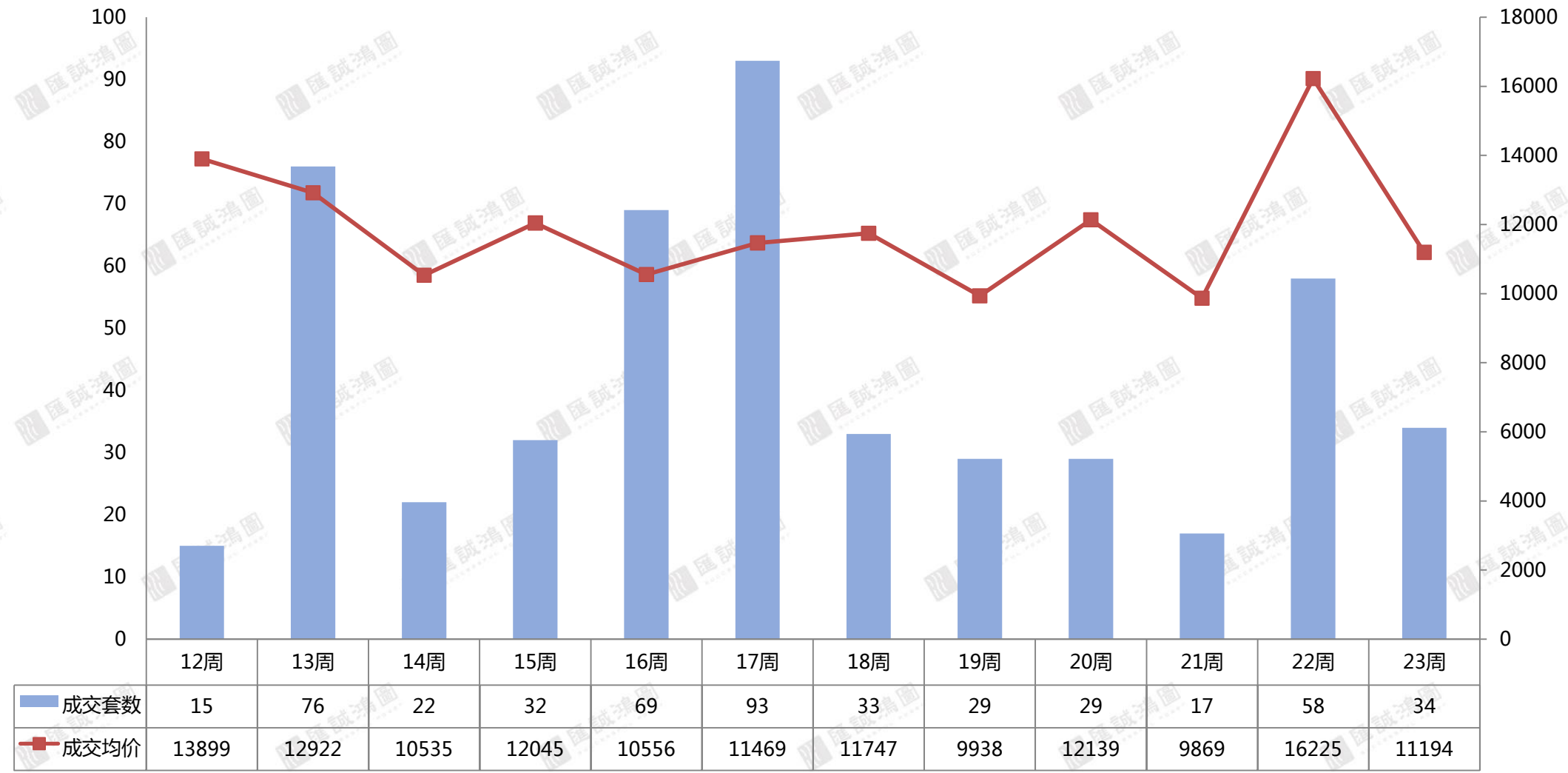


三、写字楼市场



写字楼区域市场：写字楼总成交34套，环比减少41.4%；全市均价缺少高价项目支撑呈结构性下降，环比跌幅31%

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：市场成交保持低位行走，禅城网签大面积单位环比涨幅明显

SUCCESSFUL POWER



2018年第23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)	签约套数环比
禅城	18	0.63	7439.03	11774	1700%
南海	16	0.41	4263.76	10309	-72%
顺德	—	—	—	—	—
三水	0	0	0	0	—
高明	0	0	0	0	—
合计	34	1.05	11702.79	11194	-41.4%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德因官网变迁停止项目数据更新

成交排行榜：各盘均零星成交，仅欧洲工业园C区网签量为两位数

SUCCESSFUL POWER



第23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	禅城	欧洲工业园C区	11	3799.31	—	—
2	南海	智富大厦	8	2851.6	2678.81	9394
3	禅城	源海国金广场	5	2232.62	2542.38	11387
4	南海	天安南海数码新城	4	540.1	687.04	12721
5	禅城	禅城绿地金融中心	2	286.2	411.09	14364
6	南海	嘉邦国金中心	1	269.72	276.96	10268
7	南海	华南国际金融中心	1	243.65	403.04	16542
8	南海	御堡国际商务中心	1	119.09	128.44	10785
9	南海	智联电商采购中心	1	111.85	89.48	8000

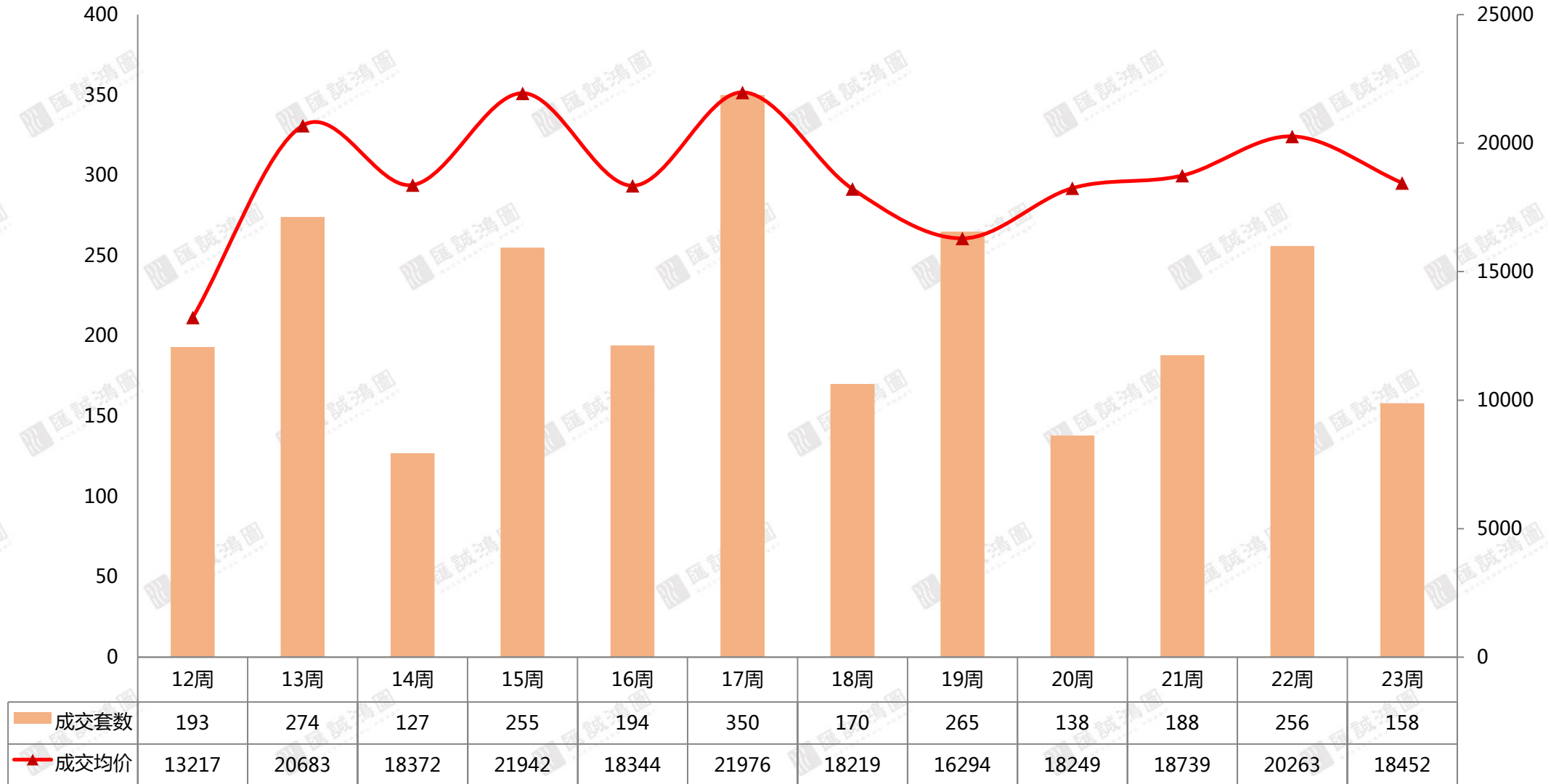
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



四、商铺市场

商铺区域市场：商铺市场总成交158套，环比下降近四成；受能信水岸华庭网签较多低价单位的影响，全市均价下跌9%

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：全市商铺成交全面下滑，禅城南海跌幅领跑

SUCCESSFUL POWER



2018年第23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)	占比	签约套数环比
禅城	13	0.11	3798.69	33106	8%	-68%
南海	72	0.70	16750.07	23900	46%	-47%
顺德	—	—	—	—	—	—
三水	12	0.07	2349.42	32910	8%	-25%
高明	61	1.40	19271.43	13781	39%	-3%
合计	158	2.29	42169.61	18452	100%	-38.3%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德因官网变迁停止项目数据更新

成交排行榜：两盘成交相当齐领跑，能信水岸华庭签约均价较低

SUCCESSFUL POWER



第23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	南海	长华国际商业中心	28	2429.33	5987.86	24648
2	高明	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
3	南海	南舜广场	10	2251.16	3912.81	17381
4	南海	领地海纳君庭	5	270.88	743.45	27446
5	三水	保利中央公园	5	185.79	480.30	25852
6	高明	丽柏广场	4	8990.73	—	—
7	高明	美的西海岸花园	4	339.68	998.35	29391
8	高明	宜丰豪庭	4	193.32	569.33	29450
9	禅城	沿海馨庭	3	376.38	1418.86	37698
10	禅城	绿地璀璨天城	3	349.59	1189.08	34014

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第23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23周，商业总成交**625套**，**环比下降31.2%**，共成交**5.57万m²**，**环比减少9.9%**，**成交均价环比跌幅16%**。

本周商业市场交投热度明显降温；其中公寓市场网签放缓，星港国际广场以价换量拉低全市均价；写字楼成交持续低位运行，禅城两盘网签大面积单位；商铺成交全面下滑，禅城南海跌幅领跑；从区域来看，南海禅城持续为主力成交区域。

商业土地出让方面，禅城、三水和顺德共挂牌四宗商住地；成交方面，龙光收获年内第五个项目地块，华润刷新南庄楼面价，碧桂园竞得陈村TOD项目地块。

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