

市场

Market Monthly Report

月报

佛山商业市场月报 (2017.9.1-2017.9.30)

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

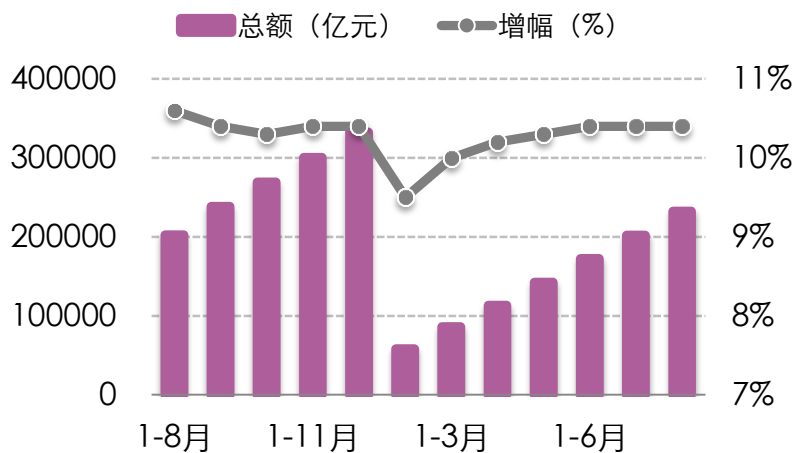


# 宏观资讯

Macro information

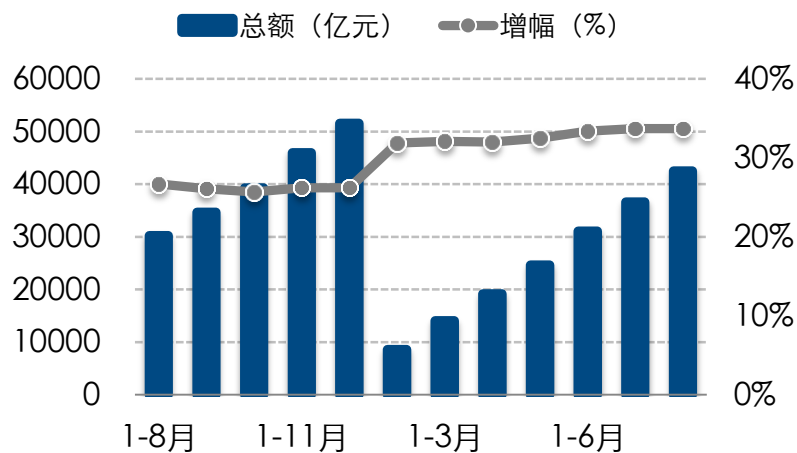
## 1-8月社会消费品零售总额和网上零售额增长平稳。

### 近1年全国社会消费品零售总额



1-8月全国社会消费零售总额同比 **↑ 10.4%**

### 近1年全国网上零售额



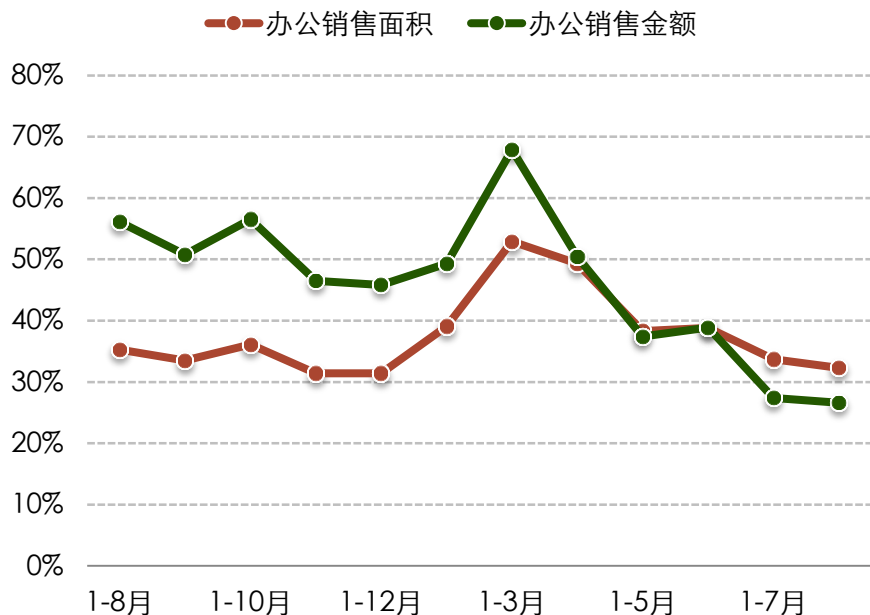
1-8月全国网上零售额同比 **↑ 34.3%**

**社会消费零售总额：**2017年1-8月，全国社会消费品零售总额为 232308亿，同比 **↑ 10.4%**。

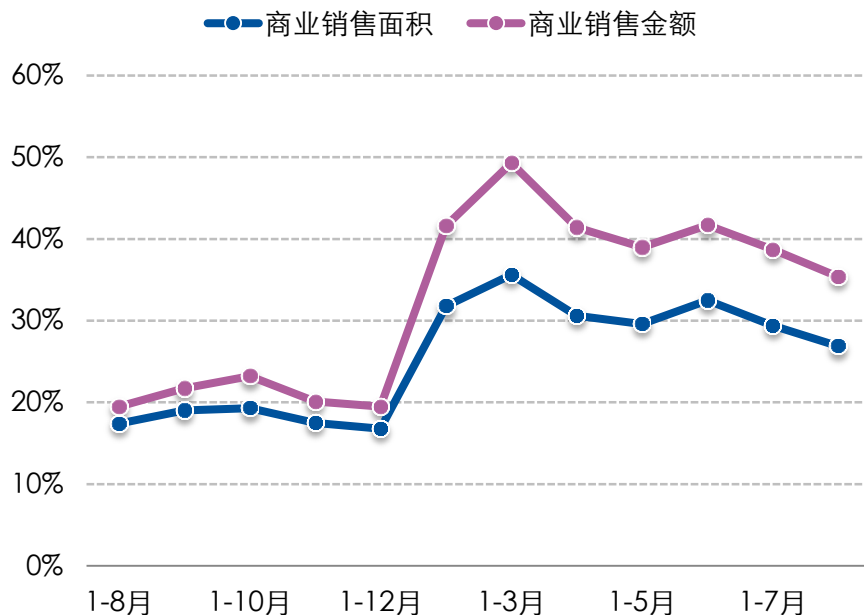
**网上零售额：**2017年1-8月，全国网上零售总额为 42511亿，同比 **↑ 34.3%**。

## 1-8月全国办公物业及经营性商业用房销售增速下跌趋势放缓。

2016年至今全国办公楼销售数据  
同比变化月度走势



2016年至今全国商业经营用房销售数据  
同比变化月度走势



2017年1-8月，全国办公楼销售面积同比↑32.3%，销售金额同比↑26.6%。

2017年1-8月，全国商业用房销售面积同比↑26.9%，销售金额同比↑35.4%。

## 越秀悦汇天地：广佛地铁桂城站A出口开通 无缝衔接地铁上盖

9月2日，悦汇天地·广佛地铁桂城站A出口开通，佛山市南海区越秀悦汇天地地下负两层均与该地铁口无缝衔接，成为佛山又一地铁上盖商业项目。据了解，这座越秀地产进军佛山的首个商业项目于2016年12月开业，今年内将进一步升级功能服务：注重娱乐教育，把A区三楼打造成“儿童主题区”，四楼将引入更多文化创意商户。

这座越秀地产进军佛山的首个商业项目，商业建筑面积约为8.2万㎡（约190个商铺），分为A（约5.6万㎡）、B（约2.6万㎡）、C三个区域，C区为地下连廊。A、B两区（分别对应二、一区）是跨越地下4层、地上6层（负三、四层为停车场，停车位约1500个）的超大型购物中心，它们隔街相望，分别位于佛山南海大道的东、西两侧，通过C区连接。

在定位、目标客群上，A、B两区（分别对应二、一区）各有不同：A区（二区）是以购物中心为经营主题的大型购物商场，定位为家庭健康生活方式，内容涵盖儿童及亲子活动、休闲购物、文创及教育空间、智能家庭产品、家庭社交聚会，



## 万科美的：高明西江新城迎万科美的西江悦亮相 未来辐射广佛都市圈

9月2日，万科首入佛山高明西江新城并倾力打造的精品楼盘——万科美的西江悦更是迎来了售楼部开放。

据悉，万科美的西江悦位于佛山高明西江新城一期城心位置，高明政府重金打造的西江新城，是“广佛都市圈”、“广佛肇经济圈”、“粤港澳大湾区”的重要组成部分。也是政府重点打造的集智慧创新之城、魅力休闲之城和生态宜居之城于一体的“山水智都”。近年来，契合“粤港澳大湾区”的发展规划，港口、机场、地铁、轻轨规划紧密推进，西江新城将会辐射广佛。

根据规划，未来西江新城将沿贯穿其中的荷富路、秀丽河和紧邻的西江水道作为主体骨架铺开，形成“一路三心、一江三湾、一河五曲”的发展格局。西江新城拥有2大中心：明湖文化中心、高明体育中心；3大公园围绕：秀丽湖公园、文化公园和艺术公园。



## 顺德宏汇城：本月开业，卜蜂莲花、苏宁易购等品牌领衔进驻

2017年9月23日，佛山顺德宏汇城正式开业。据介绍，这是佛山市顺德区杏坛镇首家大型城市综合体，由8千㎡商业街，5万㎡购物中心及5万㎡的塔楼组合而成。目前，已有莫莉幻想、热带雨林、维度影城、卜蜂莲花、万岁寿司、皇茶、Inshop、歌瑞尔、7-11、班尼路、亲子坊、史努比童装、苏宁易购、正新鸡排、酒窝甜品、杨小贤等近百家品牌进驻。

作为主力店之一的纬度巨幕影城，由自资投入2000万打造，是一座具韩式工业风的现代感时尚影院。该影院占地3000㎡，内设6个高标准视听影厅，共800多个座位；影厅包含全景声巨幕大厅及VIP激光主题厅，集休闲和娱乐为一体。据影院相关负责人介绍，开业后，它将举办明星见面会、影迷互动等多种电影文化活动的组织会员参与，并增加儿童电影场次，打造电影亲子园地，致力于为佛山市影迷及有着文艺情怀的人群提供一个静谧舒适的观影新天地。

佛山顺德宏汇城商业落位图（购物中心）

楼层	业态品牌
1F	超市：卜蜂莲花 餐饮：万岁寿司、刘福记 轻餐：皇茶、绝味、茶悦 品牌服饰：劲霸、利郎、柒牌、威曼、涵者女装、美丽哲学、百诗雅兰、Inshop、Yes女装、歌瑞尔 休闲运动：Deerway、新百伦、纽百伦、2B1A、安踏 鞋/手袋/皮具用品：啄木鸟、红蜻蜓、蜘蛛王、卓诗尼 生活配套/数码：一本、名创优品、OPPO、7-11 珠宝/钟表/眼镜/饰品：六福、中国黄金、周大福、天王钟表 护理/美容：卡姿兰、娇兰佳人、柏丽妍、发卡
2F	超市：卜蜂莲花 品牌服饰：花花公子、登喜路、老爷车、帝画男装、V21内衣、HYQ女装、女人心内衣、慕姿内衣 休闲运动：班尼路 童装：亲子坊、史努比童装、童泰婴幼儿服饰、可趣可奇 鞋/手袋/皮具用品：蒙娜丽莎皮具 珠宝/钟表/眼镜/饰品：新视点眼镜、金玉祥 护理/生活配套/数码：苏宁易购、芮色家居生活馆、植物医生、诗碧曼
3F	超市：卜蜂莲花 休闲/娱乐：莫莉幻想、热带雨林
4F	休闲/娱乐：KTV、维度影城 餐饮：麻辣香锅、茶时间、晋味道、牛蛙恋上鱼、芝心骑士、西牛记、GOGIYA烤肉、小鲜牛、状元王





# 公寓市场

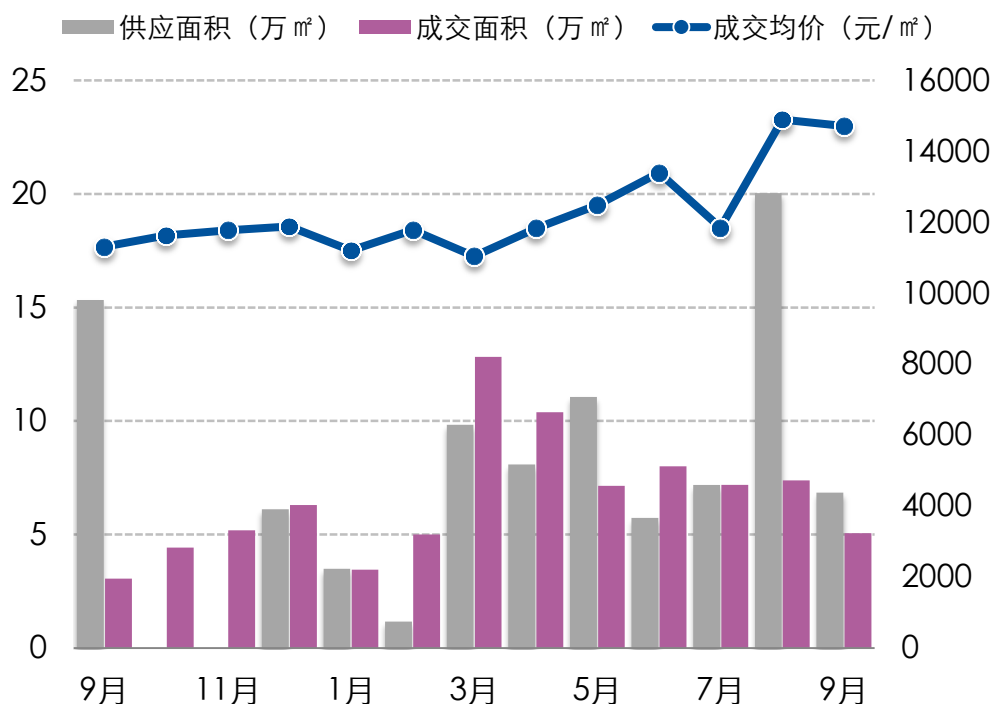
Apartment market

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

中心区公寓新增供应回归平均水平，成交量微跌，成交均价表现平稳。

2016年至今中心城区商业公寓供求走势



2017年9月中心城区商业公寓供求情况

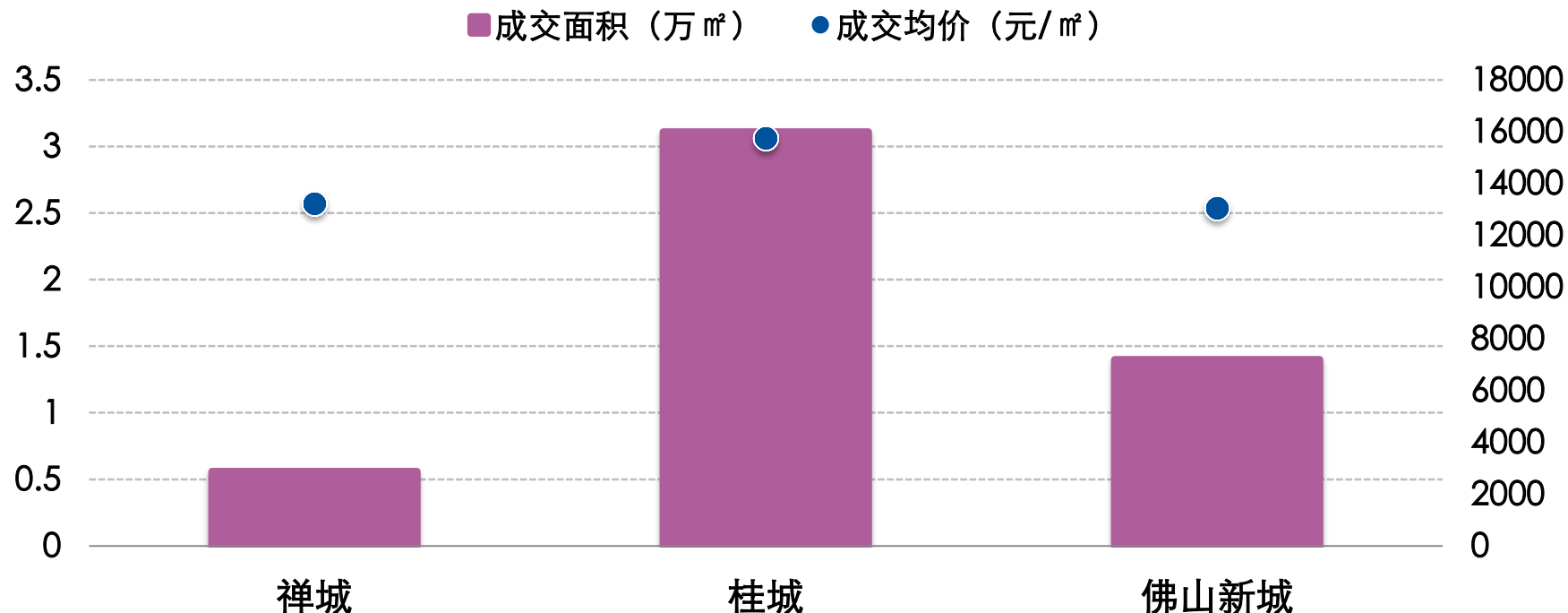
分项	指标	同比	环比
供应面积	6.85万㎡	↓ 55%	↓ 66%
成交面积	5.06万㎡	↑ 66%	↓ 31%
成交金额	7.45亿元	↑ 116%	↓ 32%
成交均价	14718元/㎡	↑ 30%	↓ 1%

中心区公寓新增供应经过上月大幅放量后，本月回归平均水平，共录得6.85万方新货入市，环比上月大幅下跌66%；本月公寓成交则主要受到桂城板块万科两大公寓个盘以及部分新入市项目成交影响，但随着富力国际金融中心公寓产品本月成交放缓，成交量环比下滑31%至5.06万方；成交均价则表现平稳。

## 中心城区各板块商业公寓成交情况

桂城公寓成交量及成交均价均居首，新城板块成交量超禅城。

2017年9月中心城区各板块商业公寓成交情况



受到桂城核心板块万科两大公寓项目万科金色领域以及万科金域中央推新货推动，桂城本月公寓成交超过3万方，达到3.11万方，成交均价为15735元/㎡，居三大板块首位；佛山新城宗德中心、保利东瑞广场以及新入市怡翠龙舟公寓均录得成交，使新城板块成交总量以1.4万方超过禅城板块的0.56万方。



## 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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	桂城	万科金色领域	380	10711	16000
2	新城	保利东瑞广场	124	6763	8553
3	桂城	万科金域中央	113	7790	15021
4	新城	宗德中心	78	5768	17647
5	桂城	南舜圆方广场	59	2460	11188
6	禅城	兆阳O立方	40	1946	17439
7	桂城	富力国际金融中心	28	6095	19543
8	新城	怡翠龙舟公寓	25	1166	16737
9	桂城	第壹时区	18	982	17361
10	禅城	越秀可逸新势力	18	909	11104
11	桂城	海伦堡海汇	17	1296	12140
12	桂城	新凯广场	11	681	14911
13	禅城	华夏中央	9	562	7805
14	桂城	三山智汇广场	8	734	9921
15	禅城	佛山王府井	6	722	12497
16	禅城	苹果公馆	6	217	13734
17	禅城	兴发大厦	6	255	9648
18	新城	风度广场	5	172	12028
19	禅城	万通国际	4	122	10578
20	桂城	星星大厦	3	257	10961



# 写字楼市场

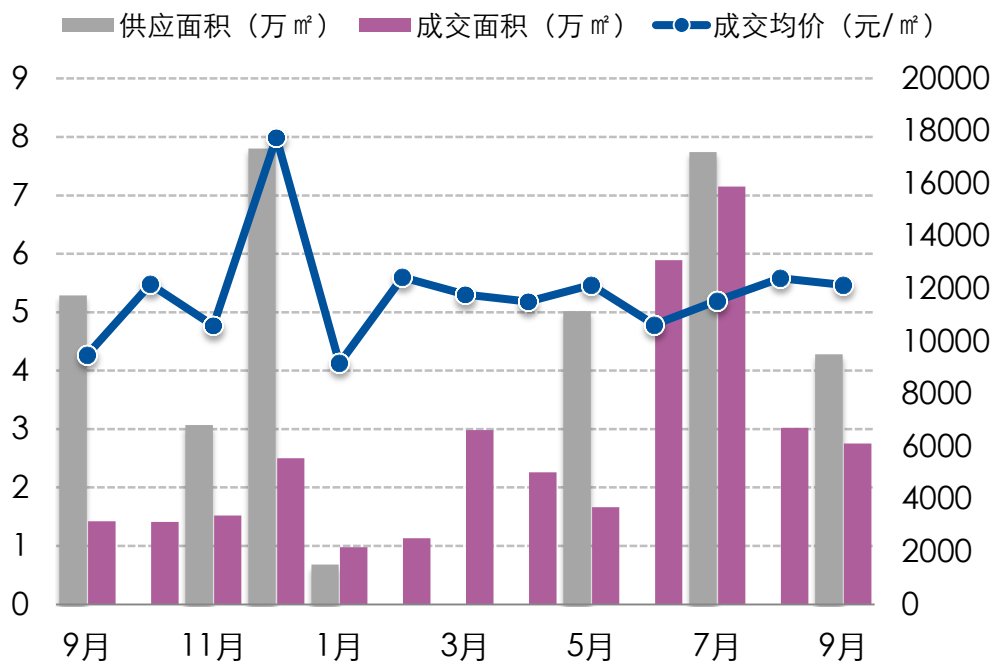
Office market

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重新录得新增供应，成交量有所下降，成交均价表现平稳。

2016年至今中心城区写字楼供求走势



2017年9月中心城区写字楼供求情况

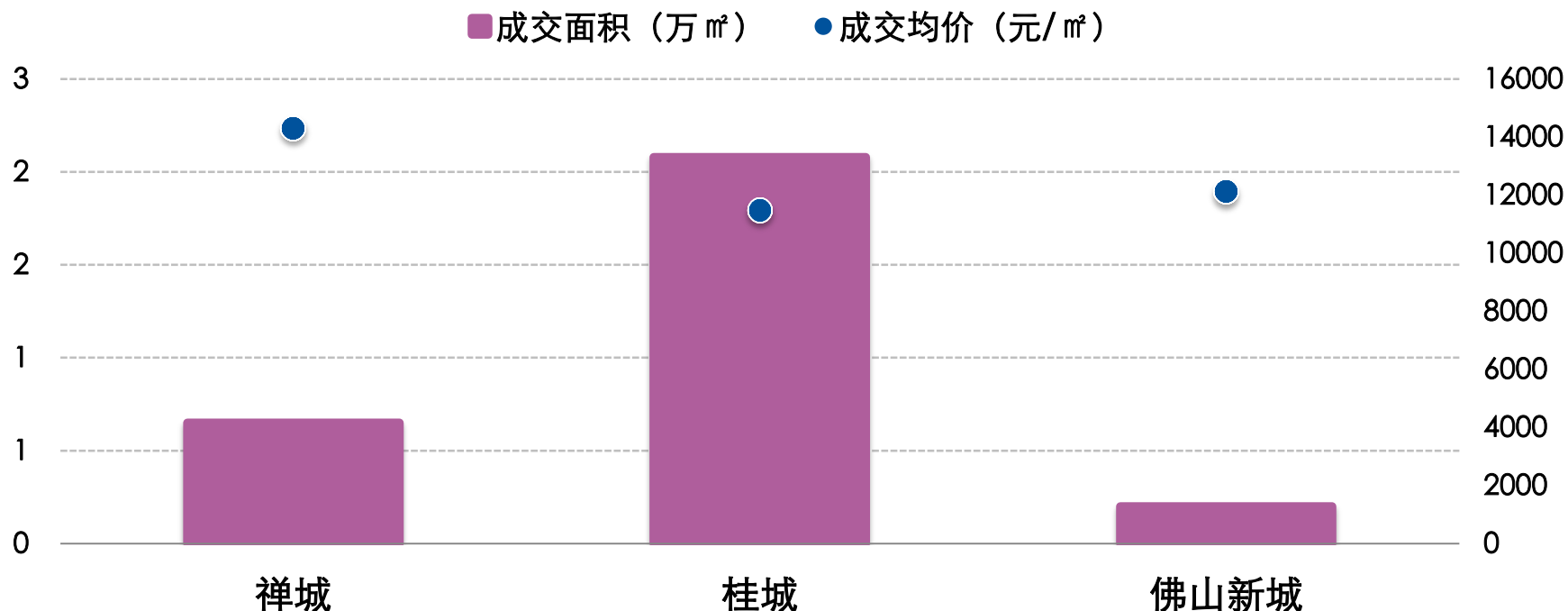
分项	指标	同比	环比
供应面积	4.28万㎡	↓ 19%	—
成交面积	2.75万㎡	↑ 94%	↓ 9%
成交金额	3.34亿元	↑ 148%	↓ 11%
成交均价	12147元/㎡	↑ 28%	↓ 2%

中心区写字楼物业经过上月无新增供应后，本月桂城板块大正小成广场以及瀚蓝广场获得预售，合共有4.28万方新增供应；成交方面，本月录得2.75万方成交，环比有所下降，成交均价为12147元/㎡，保持平稳态势。

## 中心城区各板块写字楼成交情况

禅城区高端个盘推动成交均价居首，新城板块成交平淡。

### 2017年9月中心城区各板块写字楼成交情况



本月桂城板块各大写字楼项目均录得成交，其中，嘉邦国金中心、御宝国际、天安中心等金融高新区核心项目成交均超过10套，推动桂城板块写字楼总体成交超过2万方；禅城板块万科广场成交则推动禅城成交均价以14292元/㎡居首；新城板块写字楼成交则表现继续平淡仅德富置业大厦有一套成交。

## 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 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	桂城	嘉邦国金	65	8591	10845
2	桂城	御堡国际	38	4394	15517
3	禅城	万科广场	23	3797	17508
4	桂城	天安中心	16	2311	7827
5	禅城	磐石大厦	16	2749	9850
6	桂城	招商置地中心	9	674	11249
7	桂城	三山智汇广场	7	650	12940
8	桂城	国际创智园	6	2025	6420
9	桂城	南海万达广场	6	844	10346
10	桂城	富力国际金融中心	5	949	19356
11	桂城	三山科创	1	265	7662
12	桂城	创越时代	1	72	10406
13	新城	德富置业大厦	1	198	12123

备注：本月只有前13排名



# 04

PART FIVE

## 商铺市场

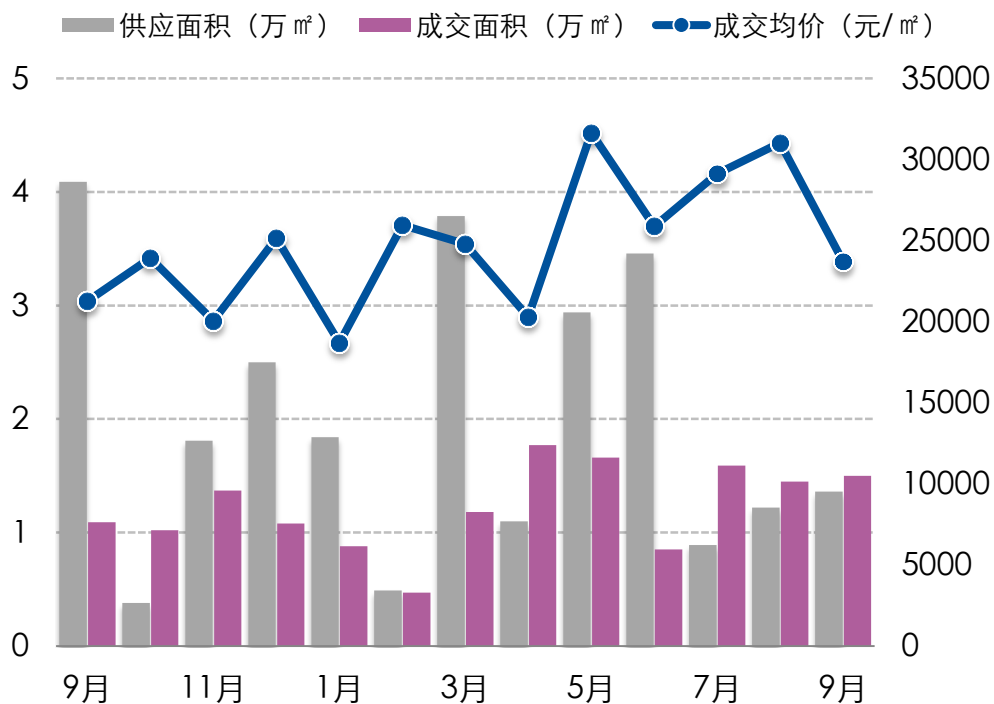
Shops market

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

本月中心区商铺成交表现平稳，成交均价回落到2万水平。

2016年至今中心城区商铺供求走势



2017年9月中心城区商铺供求情况

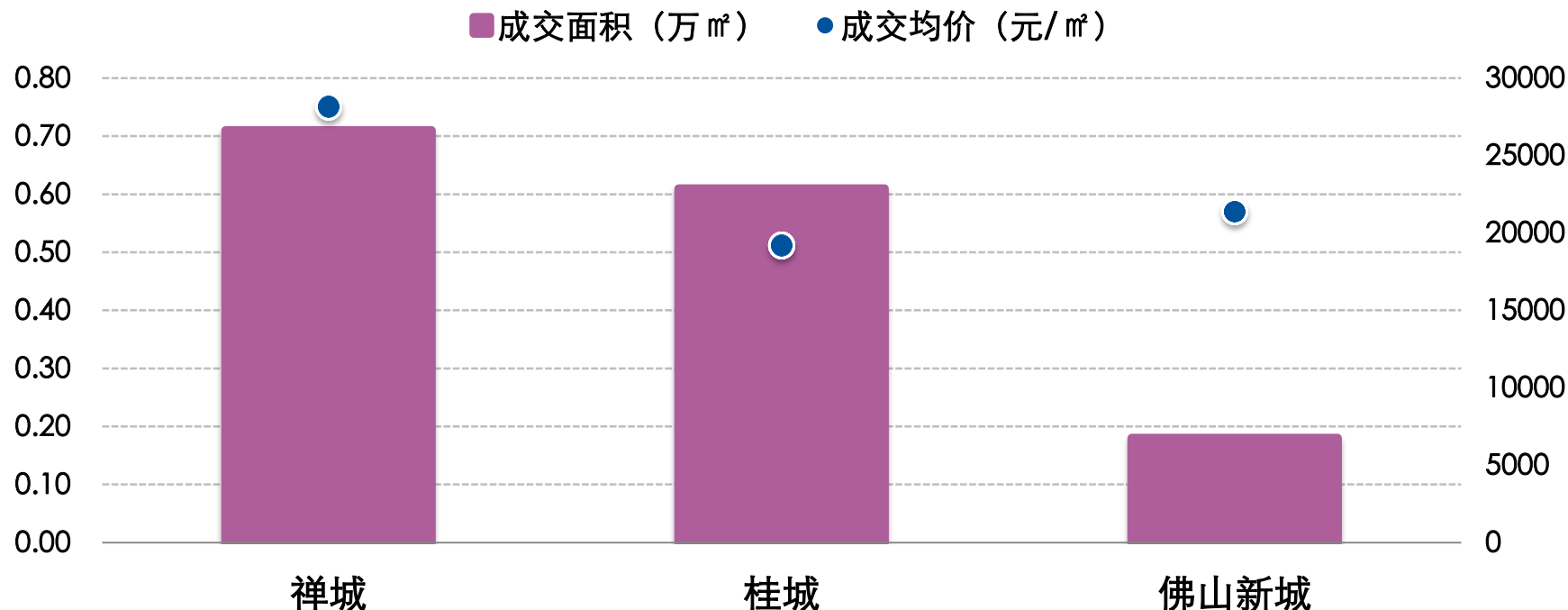
分项	指标	同比	环比
供应面积	1.36万 m <sup>2</sup>	↓ 67%	↑ 11%
成交面积	1.5万 m <sup>2</sup>	↑ 38%	↑ 3%
成交金额	3.56亿元	↑ 12%	↓ 24%
成交均价	23703元/m <sup>2</sup>	↑ 53%	↓ 21%

本月禅城板块绿地璀璨天城、新鸿基珑璟、金茂绿岛湖等项目均有商铺入市，使新增供应环比上月增加11%，达到1.36万方；而整体成交面积则为1.5万方，环比上月成交量基本持平；随着世博广场首层商铺销售进入尾段，项目商铺成交均价下跌，本月整体成交均价明显下滑，环比上月下跌21%。

## 中心城区各板块商铺成交情况

中心区禅城板块商铺成交总量及成交价均居首，桂城成交均价不及新城。

### 2017年9月中心城区各板块商铺成交情况



从本月中心区商铺物业成交情况来看，禅城板块世博广场商铺陆续成交，以及禅西招商雍景湾、中海凤凰熙岸等楼盘商铺的成交，使禅城板块成交总量以0.71万方，成交均价28156元/㎡居首；桂城板块和新城板块则分别成交0.61万方和0.18万方；其中桂城成交均价仅为19210元/㎡。



## 中心城区商铺月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	禅城	世博广场	39	1122	19696
2	新城	碧桂园新城之光	23	1417	20639
3	桂城	保利诺丁山	14	691	36332
4	桂城	中盛大厦	12	2359	6350
5	禅城	招商雍景湾	9	643	40000
6	桂城	御堡国际	9	923	25859
7	桂城	第壹时区	8	983	25485
8	禅城	中海凤凰熙岸	7	408	24197
9	禅城	普君新城	6	356	53258
10	禅城	越秀可逸新势力	5	454	42308
11	桂城	三山智汇广场	5	383	9953
12	新城	保利东湾	5	245	21000
13	禅城	磐石大厦	4	2824	18846
14	禅城	童梦天下	4	209	47855
15	禅城	万科城	4	234	41361
16	桂城	华福御水岸	4	272	20900
17	禅城	锦隆花园	3	197	36850
18	禅城	时代香海彼岸	3	181	25979
19	禅城	星星凯旋国际	3	186	68325
20	新城	保利公园里	3	165	28466

**资源整合专家**

整合房友圈、合家、好房子、地铺、渠道部、广佛联动、一二手联动……

中原地产

**广佛专家**

**豪宅专家**

**综合体专家**



**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](http://www.centaline.com.cn)

