

市场

Market Monthly Report

月报

佛山商业市场月报（2018.2.1-2018.2.28）

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

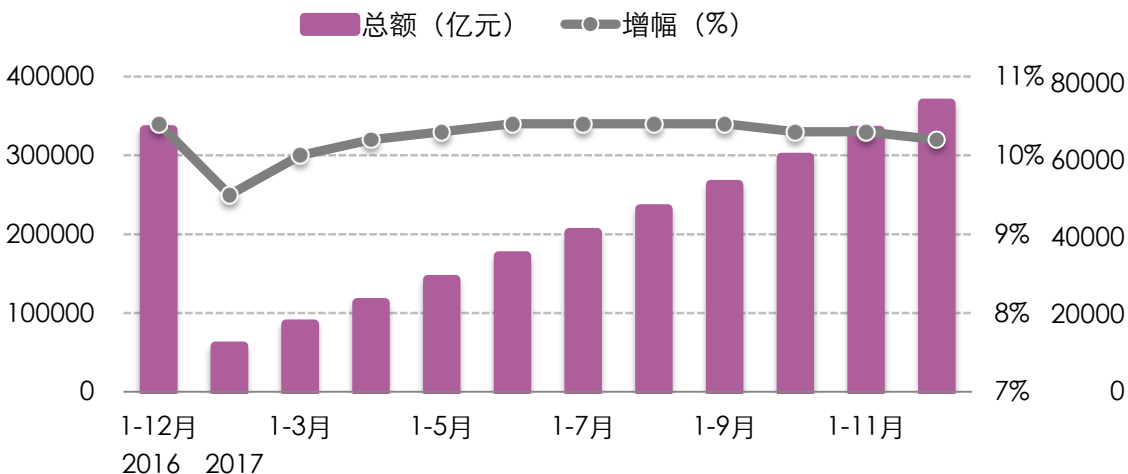


宏观资讯

Macro information

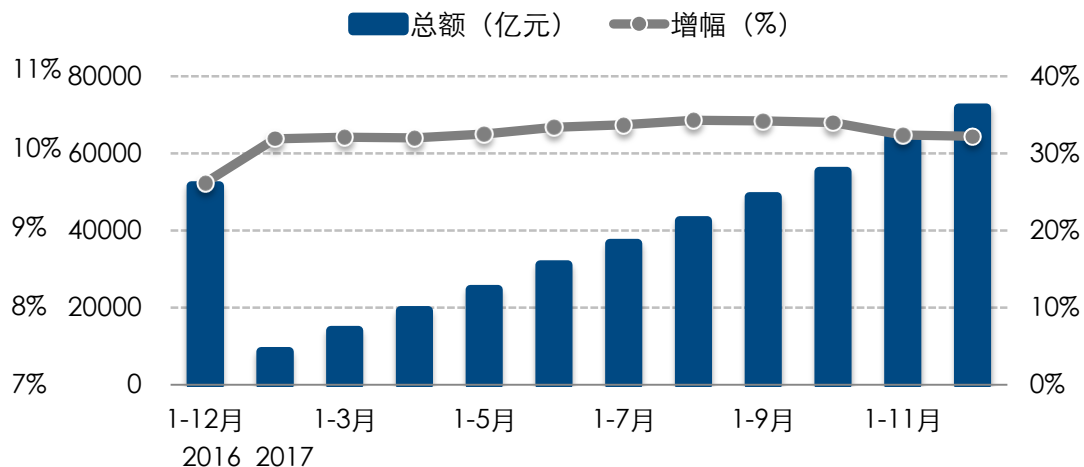
1-12月社会消费品零售总额和网上零售额增长平稳。

近1年全国社会消费品零售总额



1-12月全国社会消费零售总额同比 **↑ 10.2%**

近1年全国网上零售额



1-12月全国网上零售额同比 **↑ 32.2%**

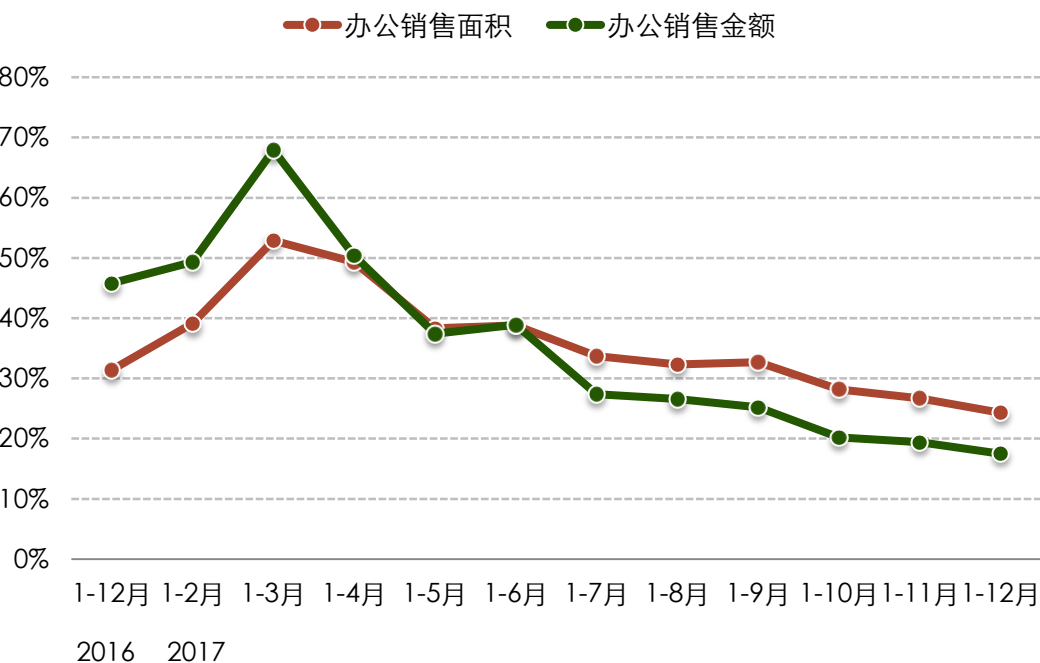
备注：来源国家统计局，2018年1-2月尚未有数据

社会消费零售总额：2017年1-12月，全国社会消费品零售总额为366262亿，同比 **↑ 10.2%**。

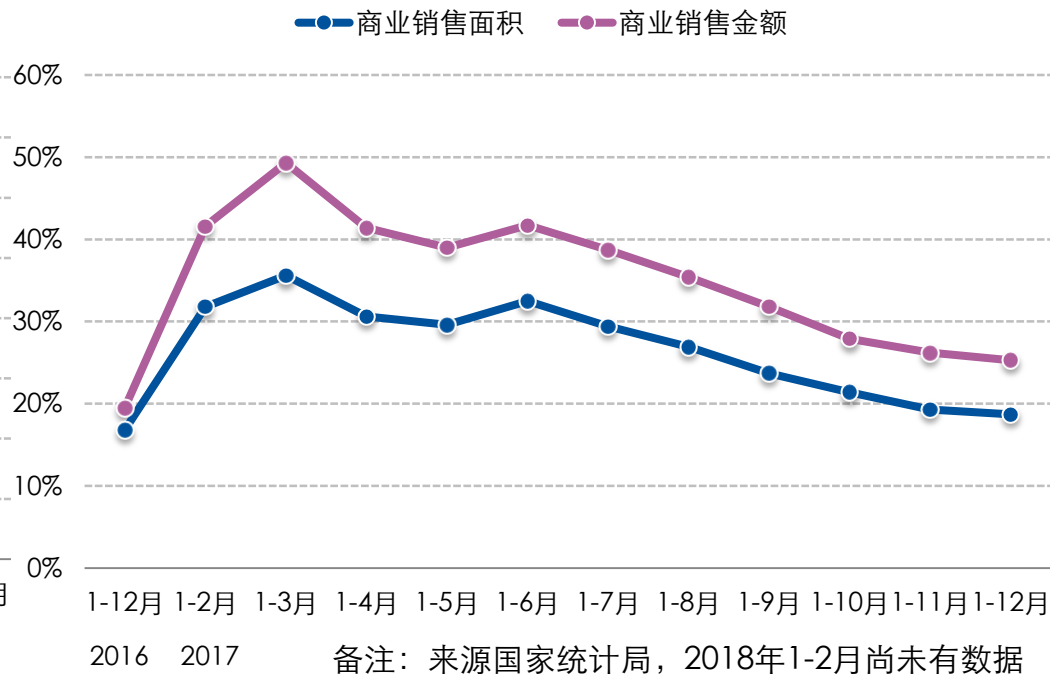
网上零售额：2017年1-12月，全国网上零售总额为71751亿，同比 **↑ 32.2%**。

1-12月全国办公物业及商业经营用房同比销售增速现显著放缓趋势。

近1年全国办公楼销售数据 同比变化月度走势



近1年全国商业经营用房销售数据 同比变化月度走势



2017年1-12月，全国办公楼销售面积同比↑24.3%，销售金额同比↑17.5%。

2017年1-12月，全国商业用房销售面积同比↑18.7%，销售金额同比↑25.3%。

大润发演变——“卖身”阿里拥抱新零售、试水无人便利店等

2017年，大润发“卖身”电商巨头阿里巴巴拥抱**新零售**，不仅推出1小时送到家服务发力线上业务，同时还签约天猫供应链，提升门店产品系统。据悉，天猫超市数百货品已在华东地区的167家大润发上架，品类覆盖零食、家居、日用、洗护美发等。

此外，大润发去年开店数量大幅下降，全年共新增19家新店，同时关闭1家门店。不过，大润发在放缓大卖场开店速度的同时，却加速扩展其他业务，如借力飞牛网战略投资的“发到家”进军无人便利店，同时将生鲜O2O项目“飞牛优鲜”更名为“大润发优鲜”，加速布局生鲜领域。

2018年1月30日，**阿里张勇掌舵高鑫零售**，大润发“陆战之王”黄明瑞隐

阿里巴巴

高鑫零售



Alibaba Group
阿里巴巴集团



Auchan
欧尚

大润发2017年开店区域分布



大润发2017年开店城市分布



佛山要开业的重点购物中心——2018年三季度将相继开业

佛山国瑞升平里



开发商：国瑞置业

开业时间：2018年8月18日

商业面积：20万 m²

地址：佛山禅城区汾宁路62号

项目定位：岭南水系文化主题街区

佛山王府井购物中心



开发商：王府井集团

开业时间：2018年9月

商业面积：32万 m²

地址：佛山季华四路68号

项目定位：都市游乐生活地

佛山ipark



开发商：招商置地

开业时间：2018第三季度

商业面积：5万 m²

地址：佛山市南海区桂城桂澜北路26号

项目定位：特色主题购物中心



公寓市场

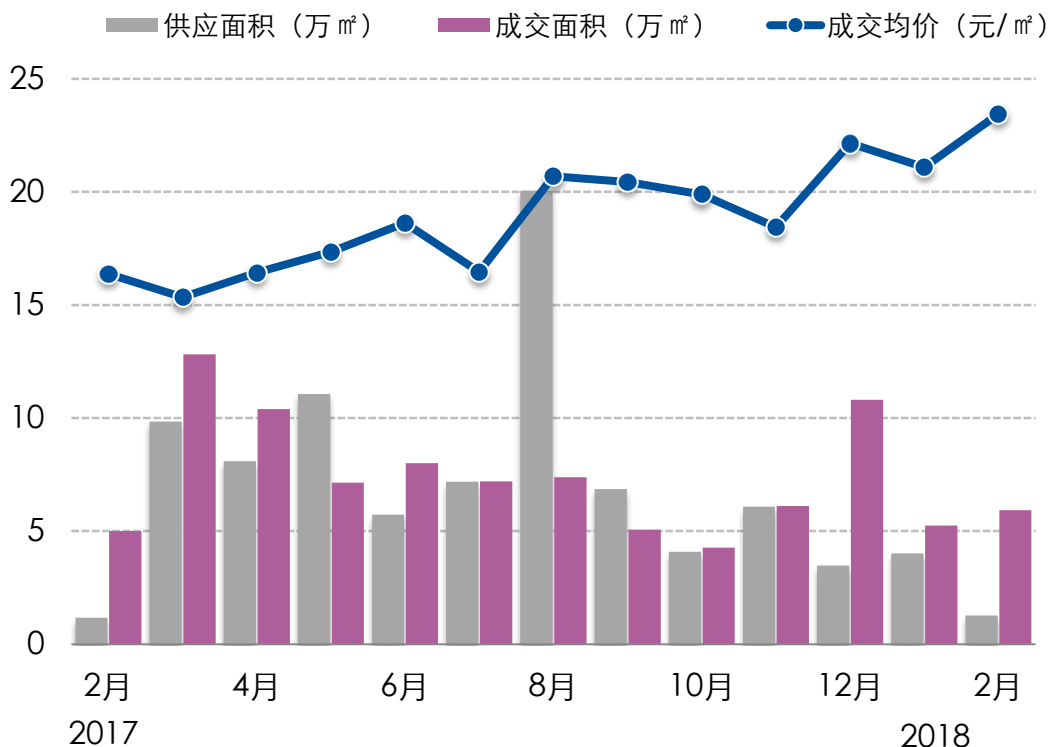
Apartment market

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

中心区公寓供应量明显回落，成交量价却平稳上升。

近一年中心城区商业公寓供求走势



2018年2月中心城区商业公寓供求情况

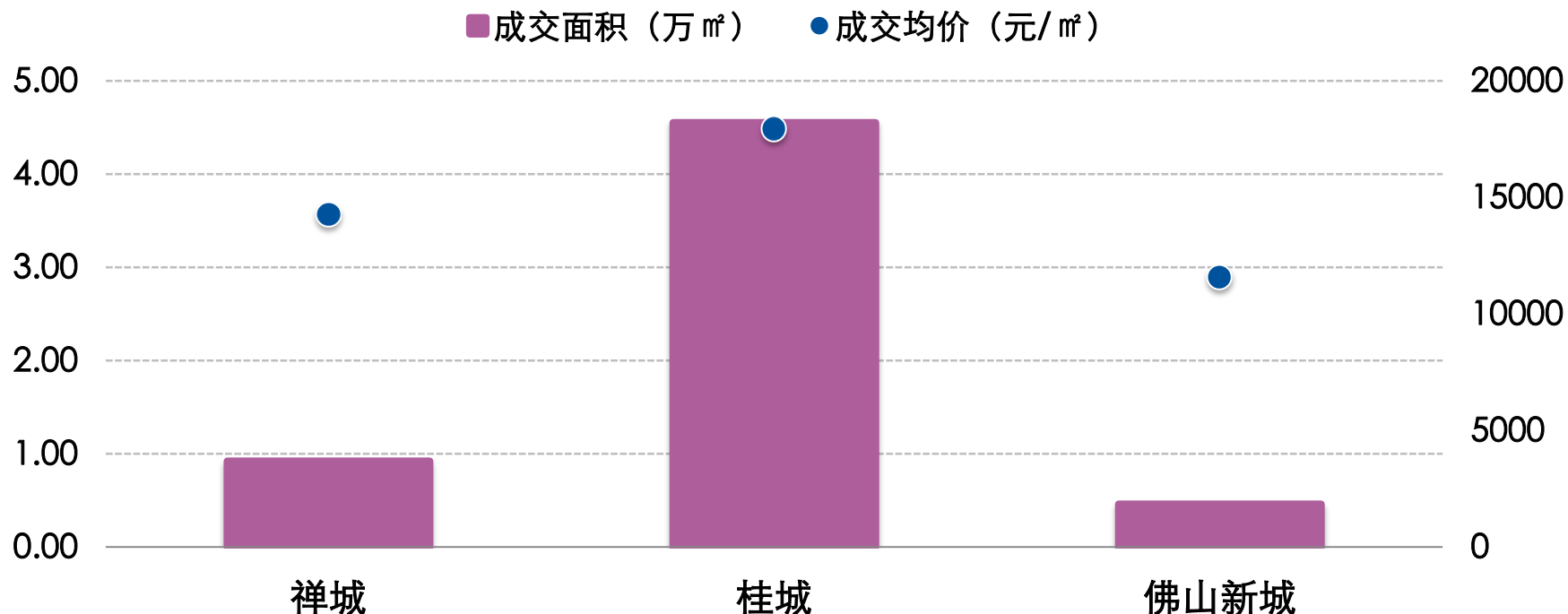
分项	指标	同比	环比
供应面积	1.27万㎡	↑ 9%	↓ 68%
成交面积	5.92万㎡	↑ 18%	↑ 13%
成交金额	10亿元	↑ 70%	↑ 26%
成交均价	16882元/㎡	↑ 43%	↑ 11%

本月中心区公寓供应仅有南海桂城的海伦堡爱Park项目，供应量因春节长假因素而预期回落。受到富力国际金融中心等项目集中签约影响，公寓成交量平稳上升，价格也处于近一年的高位。

中心城区各板块商业公寓成交情况

桂城成交量价居首，禅城紧随其后。

2018年2月中心城区各板块商业公寓成交情况



从中心区公寓成交情况来看，本月成交仍集中在广佛交界的桂城板块，其中富力国际金融中心成交量位居榜首位置，万科壹荟大厦、万科金域中央同样表现不俗；相比较桂城板块，禅城板块和佛山新城板块的成交量明显要少，禅城板块的朝安碧桂园项目成交量较为突出，新城板块的成交量集中在保利东瑞广场项目。

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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	富力国际金融中心	182	13559	21057
2	桂城	万科壹荟大厦	156	9300	16003
3	桂城	万科金域中央	144	9820	16356
4	桂城	京华广场	79	4549	20785
5	禅城	朝安碧桂园	72	3017	17922
6	桂城	万科金色领域	55	1619	18609
7	新城	保利东瑞广场	50	2946	8740
8	禅城	滨海御庭	37	1114	17275
9	桂城	海伦堡海汇广场	34	2302	13507
10	桂城	海伦堡爱Park	25	1063	19092
11	禅城	旭辉公元	25	1102	12629
12	桂城	德高信中央大道	23	1602	16407
13	禅城	恒凯公馆	23	1170	9400
14	桂城	南舜怡海港	15	723	8240
15	禅城	卓远广场	12	355	13133
16	桂城	丽日广场	11	521	11571
17	新城	怡龙湾公寓	10	469	17883
18	禅城	同向新力商业大楼	10	905	6931
19	禅城	兆阳O立方	10	461	19790
20	新城	中国德国港	8	642	18028



写字楼市场

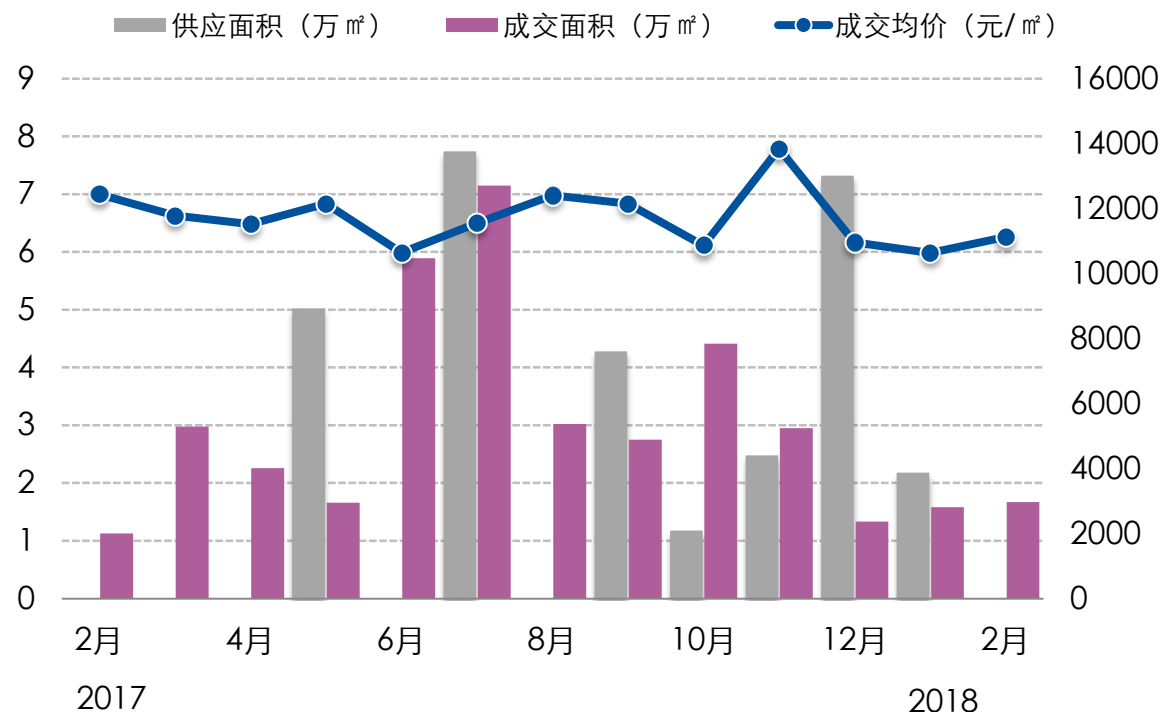
Office market

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

春节长假效应，中心区写字楼零供应，成交量价环比小幅上涨。

近一年中心城区写字楼供求走势



2018年2月中心城区写字楼供求情况

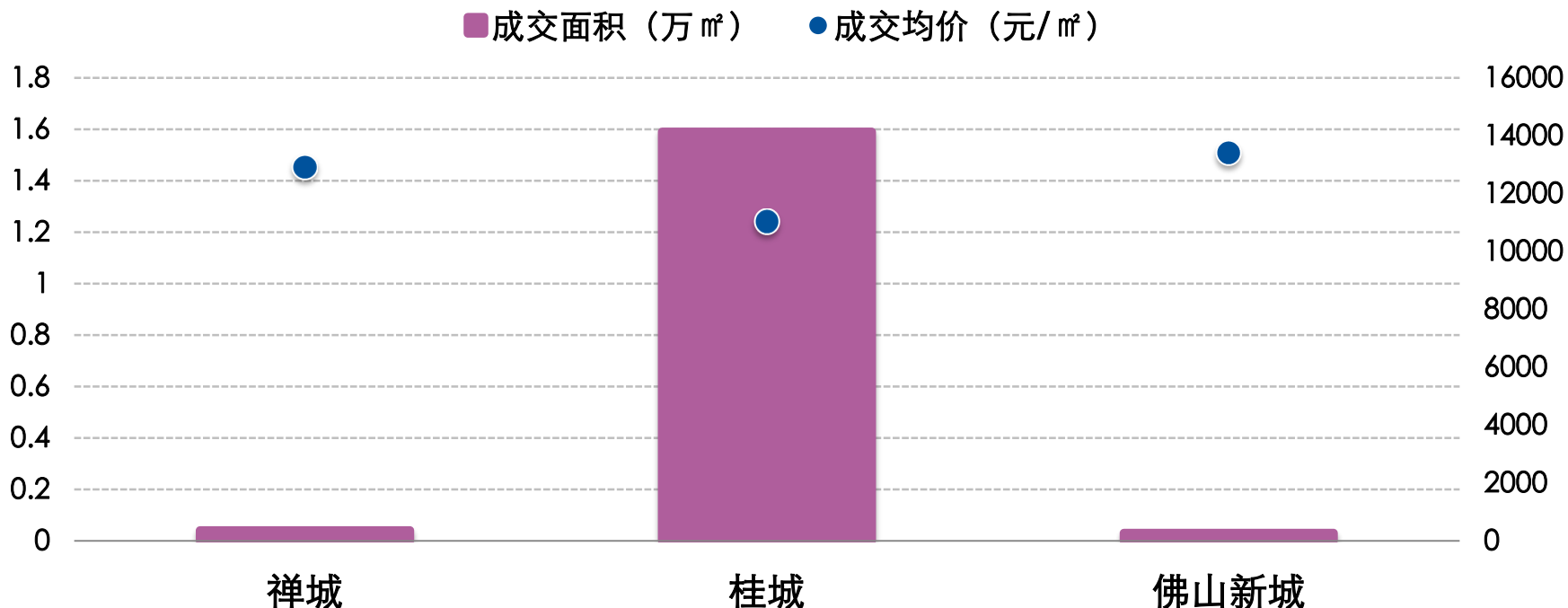
分项	指标	同比	环比
供应面积	0万 m ²	—	—
成交面积	1.67万 m ²	↑ 48%	↑ 6%
成交金额	1.86亿元	↑ 32%	↑ 11%
成交均价	11126元/ m ²	↓ 11%	↑ 5%

春节传统淡季，房企推货动力明显不足，项目以自然销售去库存为主，本月中心区没有新增写字楼项目供应。成交量价则呈缓慢上涨态势，相比较前几个月，本月整体成交量仍处于较低水平。

中心城区各板块写字楼成交情况

桂城写字楼成交突出，新城写字楼均价居各板块首位。

2018年2月中心城区各板块写字楼成交情况



本月中心区写字楼签约量主要集中在桂城板块，其中，桂城嘉邦国金中心和国际创智园项目成交较好。桂城板块以1.59万㎡的成交量居中心区板块第一位，而新城板块仅有一项目——智汇广场成交，以13410元/㎡的成交均价居中心区各板块首位；禅城板块本月成交量价未见起色。

中心城区写字楼月度成交TOP10项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	嘉邦国金中心	21	2544	13410
2	桂城	国际创智园	20	5022	7211
3	桂城	城智大厦	15	1892	11415
4	桂城	富力国际金融中心	15	2485	17381
5	桂城	方舟建筑产业中心	11	1734	7633
6	桂城	御堡国际商务中心	7	473	13878
7	桂城	天安中心	6	847	11943
8	新城	智汇广场	6	309	13410
9	桂城	南海万达广场	5	571	11234
10	桂城	中汇大厦	3	151	12393
11	桂城	创越时代文化创意园	2	230	11681
12	禅城	佛山雄盛王府广场	2	152	12794
13	禅城	禅城绿地金融中心	1	102	13696
14	禅城	万科广场	1	160	12536

备注：本月中心区写字楼成交排名仅有前14位

04

PART FIVE

商铺市场

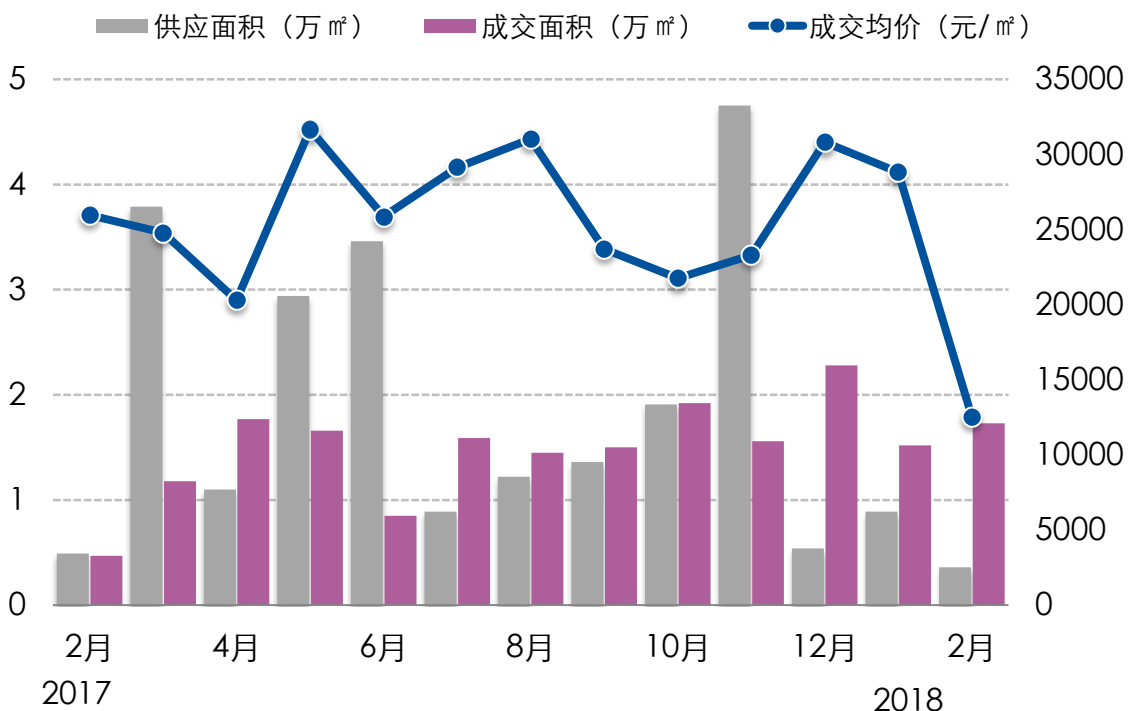
Shops market

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

本月中心区商铺供应平淡，楼市呈量升价跌态势。

近一年中心城区商铺供求走势



2018年2月中心城区商铺供求情况

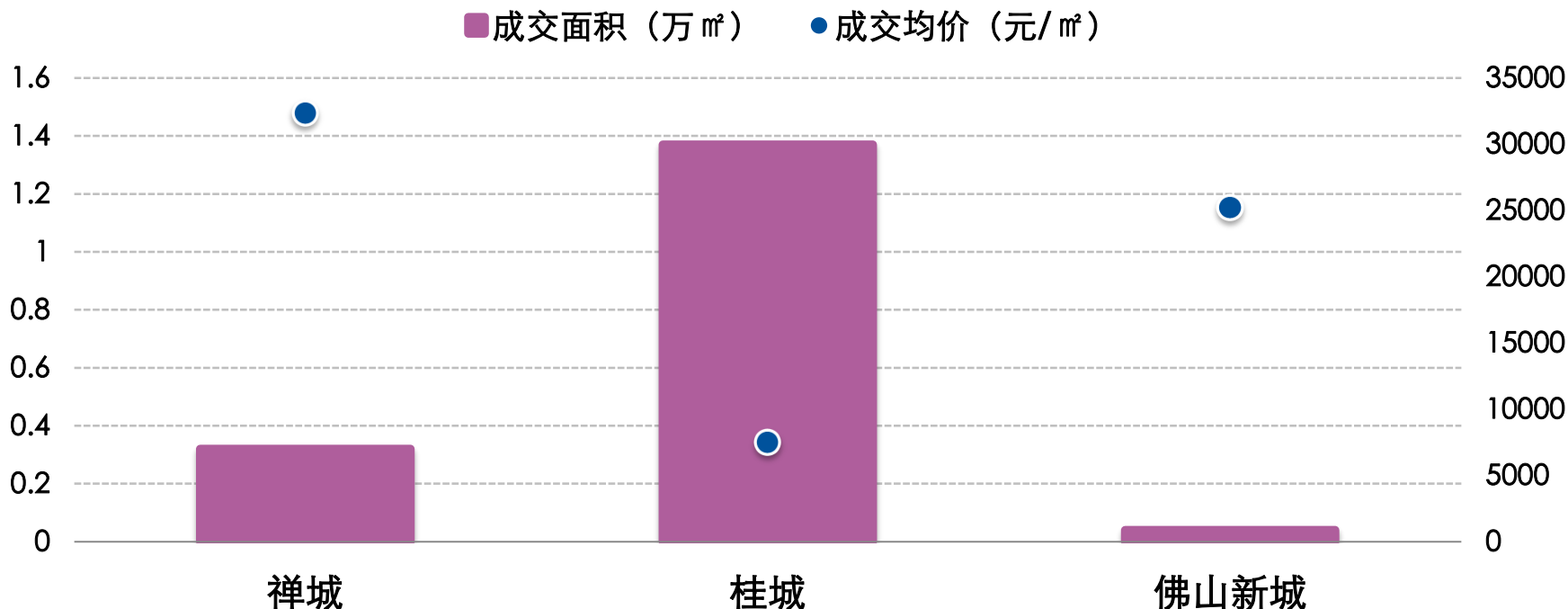
分项	指标	同比	环比
供应面积	0.36万 m ²	↓ 27%	↓ 60%
成交面积	1.73万 m ²	↑ 268%	↑ 14%
成交金额	2.17亿元	↑ 78%	↓ 50%
成交均价	12536元/m ²	↓ 52%	↓ 56%

本月中心区有6个商铺物业入市，星星凯旋国际项目为供货主力；成交方面，本月中心区以价换量奏效，成交量稳步上升，但均价受中低价位物业影响出现明显回落。

中心城区各板块商铺成交情况

禅城板块商铺成交均价较高，桂城板块商铺成交量居首。

2018年2月中心城区各板块商铺成交情况



本月禅城板块有多个项目成交商铺，成交总量桂城板块以1.37万㎡居首，其中桂城板块第壹时区、天安中心等项目成交表现较为突出；而禅城板块以32366元/㎡的均价位居中心区各板块首位；比较而言，新城板块的成交量价相对较低。

中心城区商铺月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	禅城	童梦天下	9	342	22966
2	禅城	碧桂园岭南盛世	8	543	49691
3	禅城	东海银湾豪园	7	517	13578
4	桂城	第壹时区	6	765	26277
5	桂城	天安中心	6	1516	18000
6	新城	招商依云国际	6	385	25218
7	禅城	绿地璀璨天城	6	353	42478
8	禅城	世博广场	6	79	30896
9	桂城	富力国际金融中心	3	254	37192
10	桂城	丽日世纪·金鼎	3	431	6000
11	禅城	中海凤凰熙岸	3	302	21733
12	禅城	科恒岭南水岸豪庭	3	131	25077
13	桂城	保利诺丁山	2	79	38346
14	禅城	朝安碧桂园	2	123	31400
15	禅城	富力广场	2	72	36882
16	桂城	城智大厦	1	71	30000
17	桂城	中建灯湖领秀	1	56	22901
18	桂城	万科金域中央	1	61	37473
19	桂城	中国铁建国际公馆	1	104	31116
20	禅城	万科城	1	60	27587

备注：个别项目为特殊房源网签价格



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

