



第49周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—公寓成交实现四连涨 商业整体量价齐升



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



◆广州今年新开业购物中心超过80万m² 大打“个性”牌

据第一太平戴维斯统计，2017年广州优质零售物业总供应量比去年新增2.21倍，预计全年76%的优质零售供应将于第四季度集中释放，海珠、番禺、白云等多个区域均将有新项目开业，总体量共计约47.5万平方米。

今年新开业的购物中心大多数集中在新兴商圈，以周边社区消费群体为目标客群。新开业项目除了筛选符合自己定位的品牌外，更多的是依靠独特的业态在商圈内形成特色。从定位来看，这些购物中心清一色地挂出“体验式”的旗帜，以增强消费者的黏性。

第一太平戴维斯分析指出，如今广州商业市场竞争进入白热化，购物中心正从单纯购物场所向购物体验场所转变。为满足消费者消费需求的升级，新开业购物中心通过创新购物体验吸引消费者，已成熟的购物中心也顺应市场变化做出调整，调整的方向包括商场设施升级、开展创新性主题，和注重吸引家庭购物群。



土地供应市场：上周仅顺德龙江出让一宗商住地，占地面积为14.93万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第49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(万平方米)	可建面积(万平方米)	成交日期	起始价(万元)
顺德	龙江	2017/12/8	TD2017 (SD) XG0029	顺德区龙江镇东华路、北华路交叉口东南侧地块	商住	14.93	22.27	2018/1/9	125130

土地成交市场： 上周顺德成交两宗商住地， 合计占地13.39万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第49周佛山房地产市场土地成交一览表

区域	街镇	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积 (万平米)	可建面积 (万平米)	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地价 (元)	竞配面积 (万平米)	自持 (建面%)	交易日期
顺德	大良	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	60500	深圳市尚模投资集团有限公司&佛山市顺德区凯利华良建设发展有限公司	4111	——	——	2017/12/4
顺德	北滘	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	188000	中铁建	8190	——	——	2017/12/5

供应市场：上周商业供应略有上涨，合计供应350套单位；其中德高信新推271套写字楼

SUCCESSFUL POWER

时间	名称	行政区	楼栋	写字楼		商铺	
				套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
12月8日	德高信易联金融广场	南海	2座	271	19579.65		
12月7日	尚观嘉园	南海	23、24座			12	1127.72
12月7日	伦敦碧桂园珑湾苑	顺德	7、8座			10	510.55
12月8日	富隆湾家园	高明	商务楼			2	25040.91
12月7日	乐平碧桂园	三水	1/2/10座			25	1663.22
12月8日	富港汇广场	三水	10座			41	2509.31
12月8日	富港汇广场	三水	11座			41	2845.43

备注：万科项目预售数据将不做公示

成交市场：商业成交量连续两周破千套；公寓成交强势拉动整体市场，写字楼跌幅明显，

商铺成交保持稳定

2017年第49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	907	4.31	74907.42	17386	77%	33.8%
写字楼	61	0.64	8130.49	12683	5%	-45%
商铺	208	1.65	33287.75	20210	18%	-2.8%
合计	1176	6.60	116325.66	17634	100%	17.2%
环比	17.2%	9.8%	16.3%	6.0%		

成交排行榜：公寓近乎包揽榜单，商铺强势上榜阻垄断

SUCCESSFUL POWER



第49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	碧桂园新翼广场	250	8454.72	15019.57	17765
2	公寓	碧桂园曼哈顿	171	8408.24	16463.55	19580
3	公寓	万科金域中央	148	10055.12	15923.73	15836
4	公寓	智汇广场	31	925.17	1720.10	18592
5	公寓	银钻广场	29	676.39	1714.51	25348
6	公寓	华南国际金融中心	28	3670.46	9012.21	24553
7	商铺	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
8	公寓	三水新动力广场	28	1271.36	1159.38	9119
9	公寓	金色领域广场	28	768.27	1311.14	17066
10	公寓	保利东湾	27	1026.57	1232.76	12009

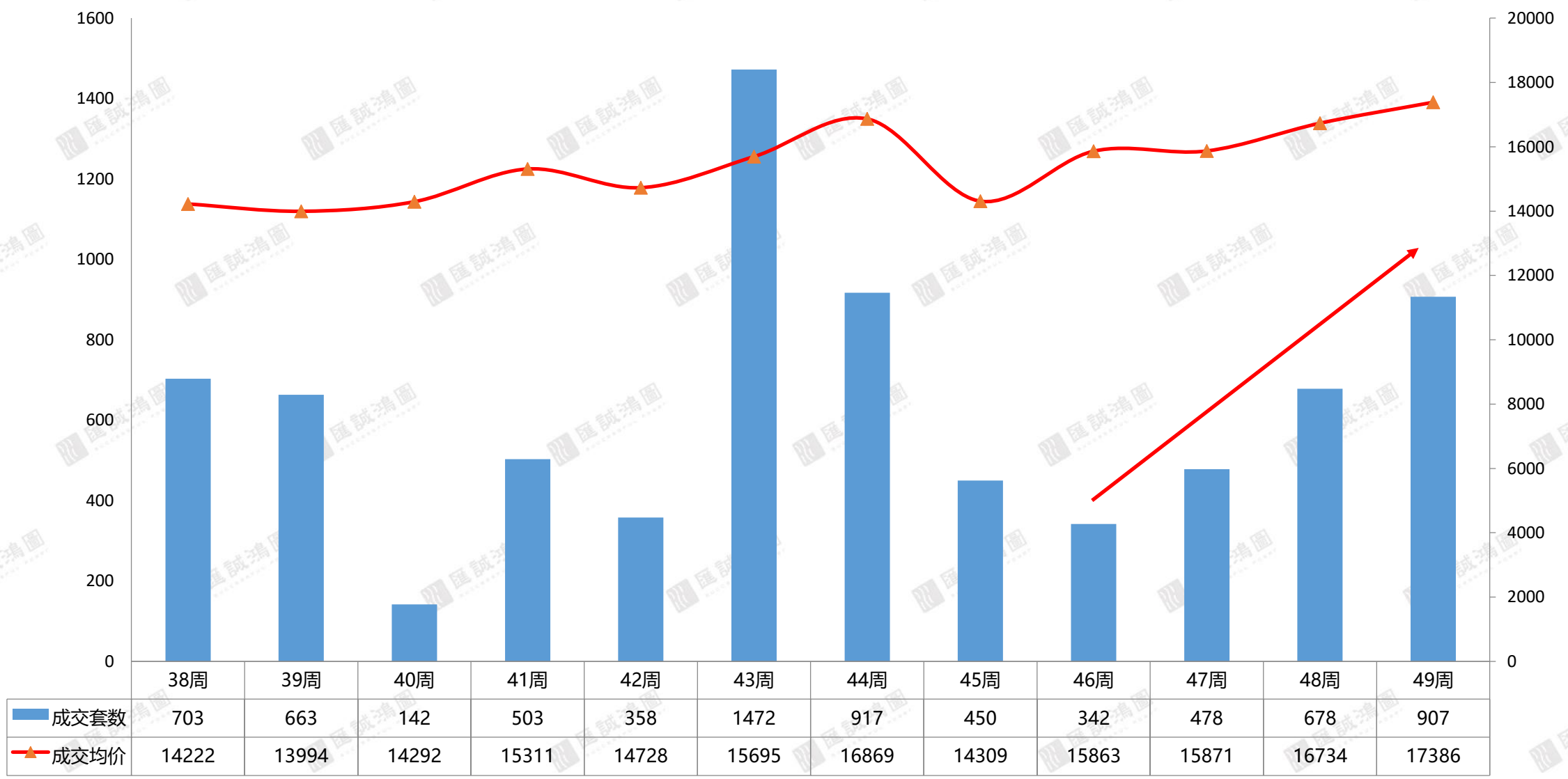
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



二、公寓市场

公寓区域市场：公寓网签持续放量，总成交907套，环比增加33.8%，成交均价为17386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：新翼广场助力顺德领跑，碧桂园曼哈顿拉动禅城成交大涨

SUCCESSFUL POWER



2017年第49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	200	0.97	18193.31	18675	22.1%
南海	274	1.82	31172.68	17120	30.2%
顺德	393	1.33	23948.96	17980	43.3%
三水	36	0.17	1473.92	8849	4.0%
高明	4	0.02	118.55	7893	0.4%
合计	907	4.31	74907.42	17386	100%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：新翼广场网签放量领衔，碧桂园曼哈顿表现亮眼

SUCCESSFUL POWER



第49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	碧桂园新翼广场	250	8454.72	15019.57	17765
2	禅城	碧桂园曼哈顿	171	8408.24	16463.55	19580
3	南海	万科金域中央	148	10055.12	15923.73	15836
4	顺德	智汇广场	31	925.17	1720.10	18592
5	顺德	银钻广场	29	676.39	1714.51	25348
6	南海	华南国际金融中心	28	3670.46	9012.21	24553
7	三水	三水新动力广场	28	1271.36	1159.38	9119
8	南海	金色领域广场	28	768.27	1311.14	17066
9	顺德	保利东湾	27	1026.57	1232.76	12009
10	南海	智联电商采购中心	17	738.26	——	——

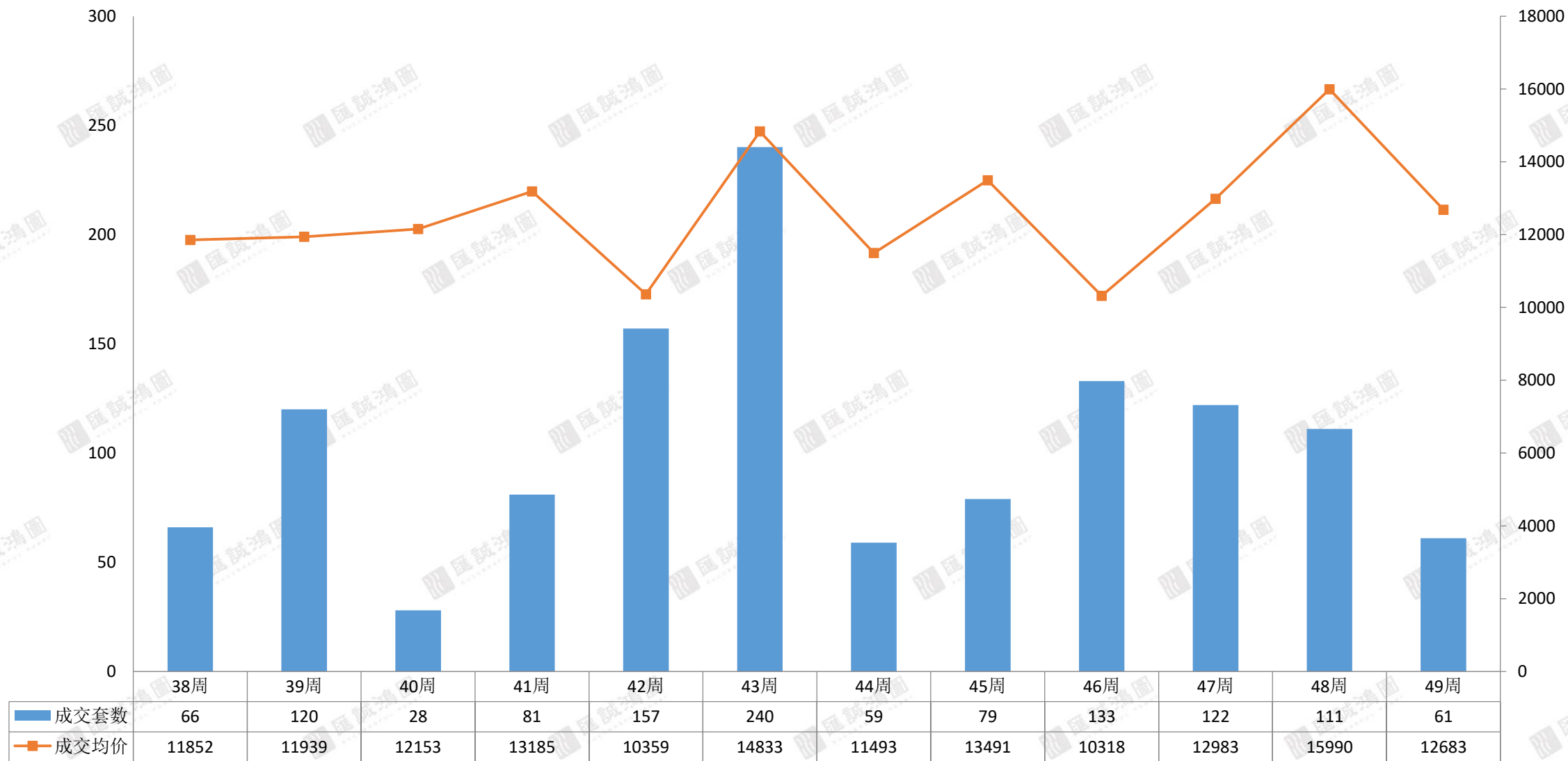
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



三、写字楼市场

写字楼区域市场：写字楼成交下跌45%，总成交61套；整体均价惯性回落到12683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：南海成交下滑影响整体市场，禅城顺德零星成交

SUCCESSFUL POWER



2017年第49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	1	0.01	156.65	10530	-92.9%
南海	53	0.54	6845.25	12624	-43.6%
顺德	7	0.08	1128.58	13452	133.3%
三水	0	0	0	0	0
高明	0	0	0	0	0
合计	61	0.64	8130.49	12683	-45%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：聚元商业中心稳固榜首，顺德禅城皆有项目上榜

SUCCESSFUL POWER



第49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	24	1911.28	2388.42	12496
1	南海	中企绿色总部中心	12	1500.25	1966.54	13108
3	南海	嘉邦国金中心	7	844.25	1121.08	13279
4	南海	龙汇大厦	4	292.62	296.11	10119
5	顺德	恒实置业广场	2	254.16	296.13	11651
6	顺德	欧雅典大厦	2	245.46	368.32	15005
7	顺德	依云国际财富中心	2	235.28	273.13	11609
8	南海	三山科创中心	1	265.29	227.62	8580
9	南海	南海万达广场	1	223.29	251.20	11250
10	禅城	磐石大厦	1	148.77	156.65	10530

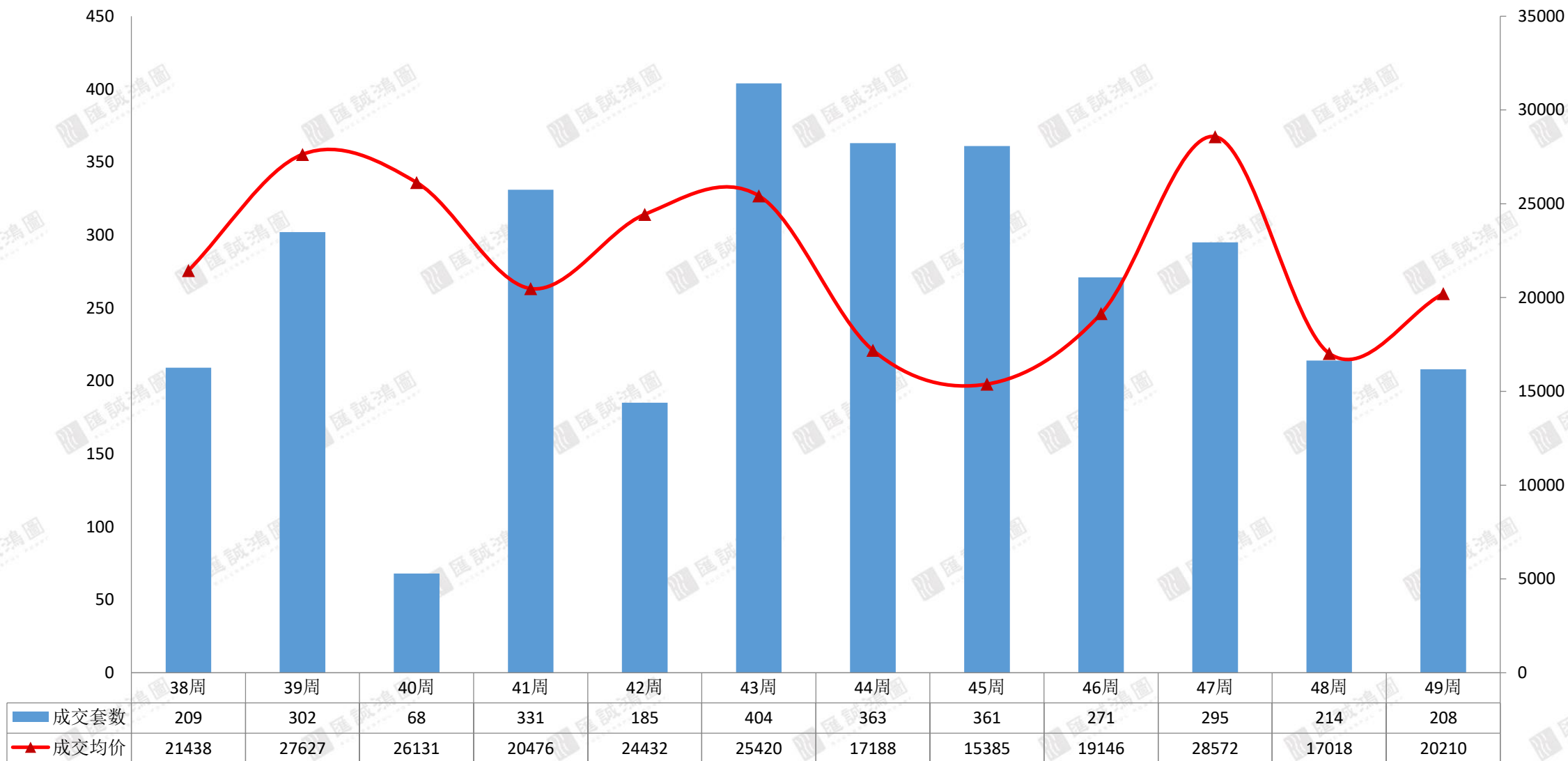
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



四、商铺市场

商铺区域市场：商铺市场总成交208套，表现相对稳定；整体均价强势回升到20210元/m²

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：顺德等四区成交上涨，南海成唯一下跌区域，整体量稳价升

SUCCESSFUL POWER



2017年第49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	35	0.28	7204.27	26046	17%	20.7%
南海	27	0.16	4445.69	27660	13%	-59.1%
顺德	77	0.50	9205.25	18520	37%	18.5%
三水	23	0.36	7387.31	20352	11%	109.1%
高明	46	0.35	5045.22	14425	22%	7.0%
合计	208	1.65	33287.75	20210	100%	-2.8%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：能信水岸华庭助推高明夺得榜首

SUCCESSFUL POWER



第49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	高明	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
2	顺德	合峰东岸名苑	20	1329.88	2008.20	15101
3	顺德	龙江协兴购物中心	16	182.42	989.51	54244
4	三水	恒福新里程花园	8	962.63	2858.96	29699
5	三水	时代百盈达花园	7	423.51	654.14	15446
6	禅城	碧桂园曼哈顿	7	422.78	1640.77	38809
7	禅城	星星广场	7	359.89	1085.43	30160
8	顺德	容桂碧桂园	7	333.4	637.02	19107
9	禅城	领地海纳珑庭	6	302.96	819.43	27048
10	三水	百利达广场	4	1612.89	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第49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49周，商业总成交**6.60万m²**，**环比增加9.8%**，共成交**1176套**，**环比增加17.2%**，**成交均价环比上涨6%**。

商业市场整体成交保持上升势头；从各市场来看，公寓市场迎来四连涨，成交量价齐升；写字楼市场跌幅显著，商铺市场量稳价升，整体成交量连续两周破千套。从区域来看，顺德成交量牢牢占据首位，禅城基于公寓网签放量表现亮眼。

商业土地市场方面，顺德区成供求市场主角，拉开年末拍地序幕。

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