



第37周佛山市商业周报



—公寓商铺成交小幅下滑 商业整体量升价跌



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



◆广州南沙规划榄核文创艺术小镇 总面积达74.61平方公里

9月12日消息，广州南沙区政府关于广州南沙新区榄核分区控制性详细规划已获专家审查会审查，现正将规划进行公示，公开征求意见。

此次规划的总面积达到74.61平方公里，范围西至李家沙水道、东至蕉门水道、南至顺德五沙工业区、北至沙湾水道，规划定位为星海文创艺术小镇、生态农业生产基地和新型产业配套基地。区域中规划的城乡居民点建设用地面积1454.25万平方米，其中城市建设用地970.03万平方米，包括居住用地504.84万平方米，公共管理与公共服务设施用地64.87万平方米，商业服务业设施用地59.69万平方米，工业用地416.60万平方米，公用设施用地27.89万平方米。配套方面，该区域内计划配备完全中学1所、初中3所、小学9所、幼儿园23所；另规划两处文化设施用地、规划一处体育用地、两所综合医院、一处老年人福利院等。





◆广州国际金融城起步区PPP项目开始招标 总投资87.38亿

9月12日，广州市公共资源网挂出《广州国际金融城起步区基础设施及商业配套项目PPP社会资本、经营性项目国有建设用地使用权租赁资格预审公告》，开始招标引入资本，建设国际金融城的基础设施和商业配套项目。

金融城起步区位于广州市中心城区东部，珠江黄金水道北岸，紧邻珠江新城中央商务区，与琶洲国际会展中心隔江相望，是金融城的核心功能区和先行开发建设区。该项目包括花城大道建设工程、区内交通道路建设工程、临江大道建设工程、河涌整治工程、公共绿化配套工程、岭南风情步行街、码头工程、简下涌整治工程等8个子项目，总投资估算约87.38亿元（不含建设期贷款利息）。项目合作期限为22.5年，其中建设期2.5年，运营期20年。



土地供应市场：上周有一宗商住地出让，占地面积4.34万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第37周佛山房地产市场土地出让一览表

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)
高明	杨和	2017/9/12	TD2017(GM)WG0033	高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住	4.34	13.01	2017/10/13	24712

土地成交市场：上周共有2宗商住地和1宗商服地成交，合计占地12.01万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第37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(万平方米)	可建面积(万平方米)	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价(元)	竞配面积(万平方米)	自持建面%	交易日期
南海	大沥	TD2017(NH)XG0004	南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段	商服	5.14	25.68	38567	宝力慧谷	1502	—	—	2017/9/11
高明	荷城	TD2017(GM)WG0029	高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南	商住	2.33	5.82	18800	龙光地产	3231	—	—	2017/9/13
三水	南山	TD2017(SS)WG0026	三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南	商住	4.54	11.35	20430	佛山市南海南力房地产开发有限公司	1864	0.39	—	2017/9/14

供应市场：上周商业共供应130套写字楼，169套商铺

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)
9月12日	瀚蓝广场	南海	商业楼,办公楼	64	34971.42		
9月12日	观心山居	南海	1-3号楼			49	2705.69
9月12日	融御花园	南海	6座			25	1646.31
9月14日	金色诚光花园	南海	11栋			7	390.61
9月15日	悦珑水岸花园	南海	24座			13	806.62
9月15日	悦珑水岸花园	南海	25座			13	927.51
9月15日	大正小成广场	南海	4座	66	7782.14		



时间	名称	行政区	楼栋	商铺	
				套数	面积(m ²)
9月14日	佳兆业金域花园	顺德	28座	6	974.24
9月14日	佳兆业金域花园	顺德	29座	7	985.08
9月15日	伦敦碧桂园御府	顺德	1、2、6、7、10、11座	44	2063.22
9月12日	雅居蓝湾花园	高明	13座,15座	5	412.33

成交市场：上周商业成交832套，环比减少1.1%；写字楼市场成交73套，环比增加52.1%

公寓和商铺市场均有小幅下滑

2017年第37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	555	2.68	42672.66	15902	66.7%	-2.3%
写字楼	73	0.99	10213.91	10309	8.8%	52.1%
商铺	204	1.73	32907.42	18989	24.5%	-9.3%
合计	832	5.41	85793.99	15867	100.0%	-1.1%
环比	-1.1%	3.6%	-3.8%	-7.1%		

成交排行榜：公寓占据七席，商铺上榜两个项目，写字楼上榜一个项目

SUCCESSFUL POWER



第37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	金色领域广场	195	5436.57	9199.34	16921
2	公寓	万科金域中央	110	7205.95	12036.10	16703
3	商铺	能信水岸华庭	54	3857.6	4928.86	12777
4	公寓	盛凯尚苑	34	1763.82	760.55	4312
5	公寓	保利东湾	28	1144.01	1368.19	11960
6	公寓	长华国际商业中心	25	1551.74	2246.40	14477
7	商铺	龙江协兴购物中心	25	419.71	1999.55	47641
8	写字楼	御堡国际商务中心	19	3281.25	3237.73	9867
9	公寓	万豪大厦	17	1503.9	1001.58	6660
10	公寓	中国德国港	16	774.18	1748.29	22582

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



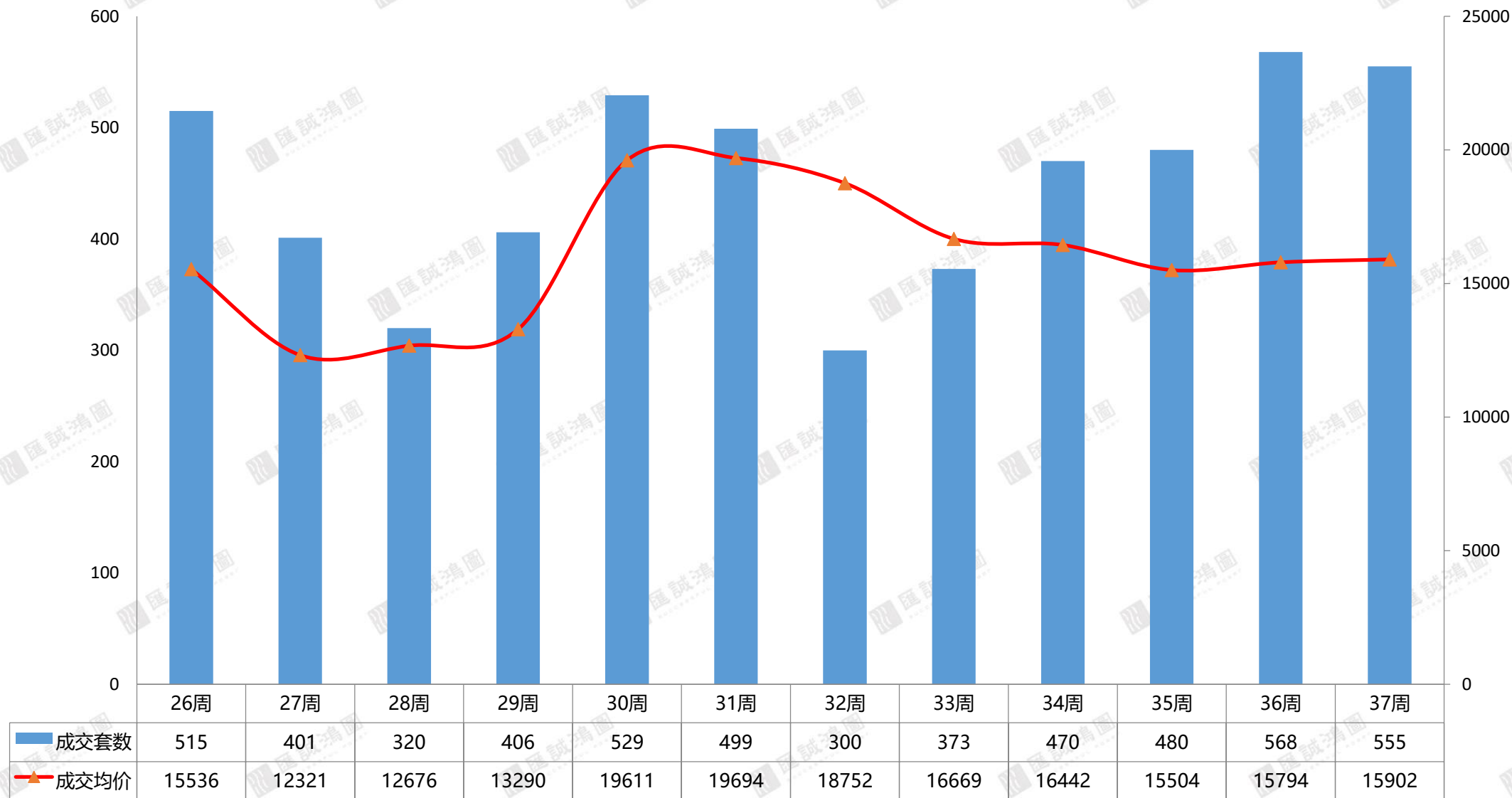
二、公寓市场

公寓区域市场：总成交555套，成交均价为15902元/m²

SUCCESSFUL POWER



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：南海成交370套，均价为18378元/m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第37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	14	0.08	906.82	11378	2.5%
南海	370	1.78	32630.85	18378	66.7%
顺德	107	0.44	6869.02	15610	19.3%
三水	62	0.38	2198.78	5773	11.2%
高明	2	0.01	67.19	9148	0.4%
合计	555	2.68	42672.66	15902	100%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：金色领域广场以195套领跑公寓排行榜

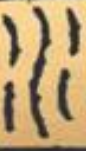
SUCCESSFUL POWER



第37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	金色领域广场	195	5436.57	9199.34	16921
2	南海	万科金域中央	110	7205.95	12036.10	16703
3	三水	盛凯尚苑	34	1763.82	760.55	4312
4	顺德	保利东湾	28	1144.01	1368.19	11960
5	南海	长华国际商业中心	25	1551.74	2246.40	14477
6	三水	万豪大厦	17	1503.9	1001.58	6660
7	顺德	中国德国港	16	774.18	1748.29	22582
8	顺德	太平洋太鼎商业中心	14	594.28	836.76	14080
9	南海	华南国际金融中心	10	2230.7	5893.62	26421
10	顺德	怡翠晋盛花园	10	287.84	740.23	25717

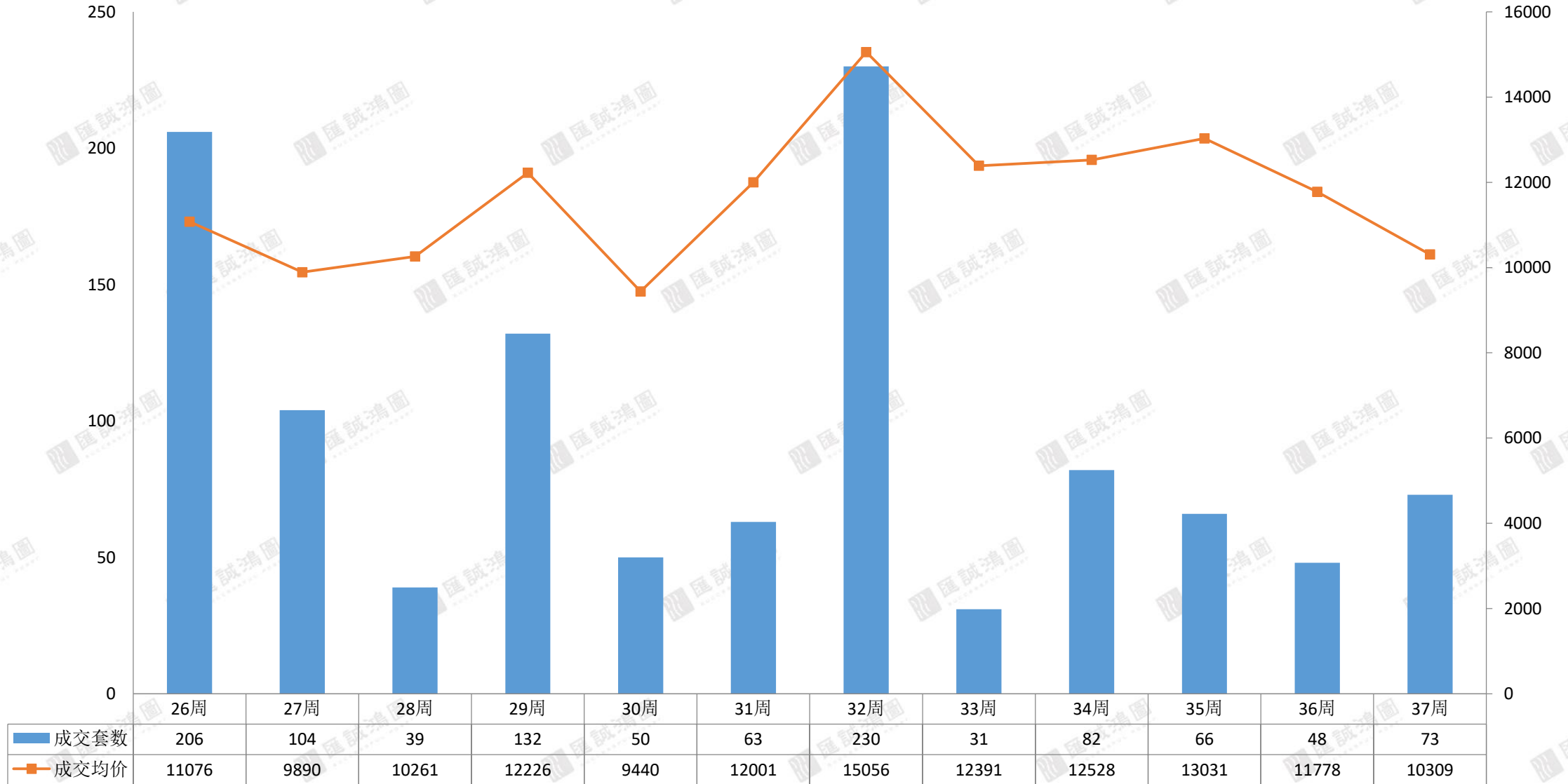
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



三、写字楼市场

写字楼区域市场：受国际创智园均价过低的影响，均价为10309元/m²，环比下跌12%

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56套，环比增加133%，均价为9392元/m²；高明三水

无成交

2017年第37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)
禅城	3	0.06	611.72	10323
南海	56	0.80	7530.33	9392
顺德	14	0.13	2071.86	15974
三水	0	0	0	0
高明	0	0	0	0
合计	73	0.99	10213.91	10309

成交排行榜：御堡国际商务中心首获第一，签约均价为9867元/m²

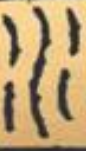
SUCCESSFUL POWER



第37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	御堡国际商务中心	19	3281.25	3237.73	9867
2	顺德	恒实置业广场	13	1130.43	1936.92	17134
3	南海	智联电商采购中心	12	773.48	688.90	8907
4	南海	嘉邦国金中心	6	713.75	826.55	11580
5	南海	国际创智园	4	1663.85	1100.87	6616
6	南海	聚元商业中心	4	324.61	424.83	13087
7	南海	星港国际广场	3	176.46	182.59	10347
8	南海	奥园冠军城	3	167.11	172.33	10312
9	禅城	万科广场	2	331.47	402.85	12153
10	南海	中企绿色总部中心	1	354.39	318.95	9000

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



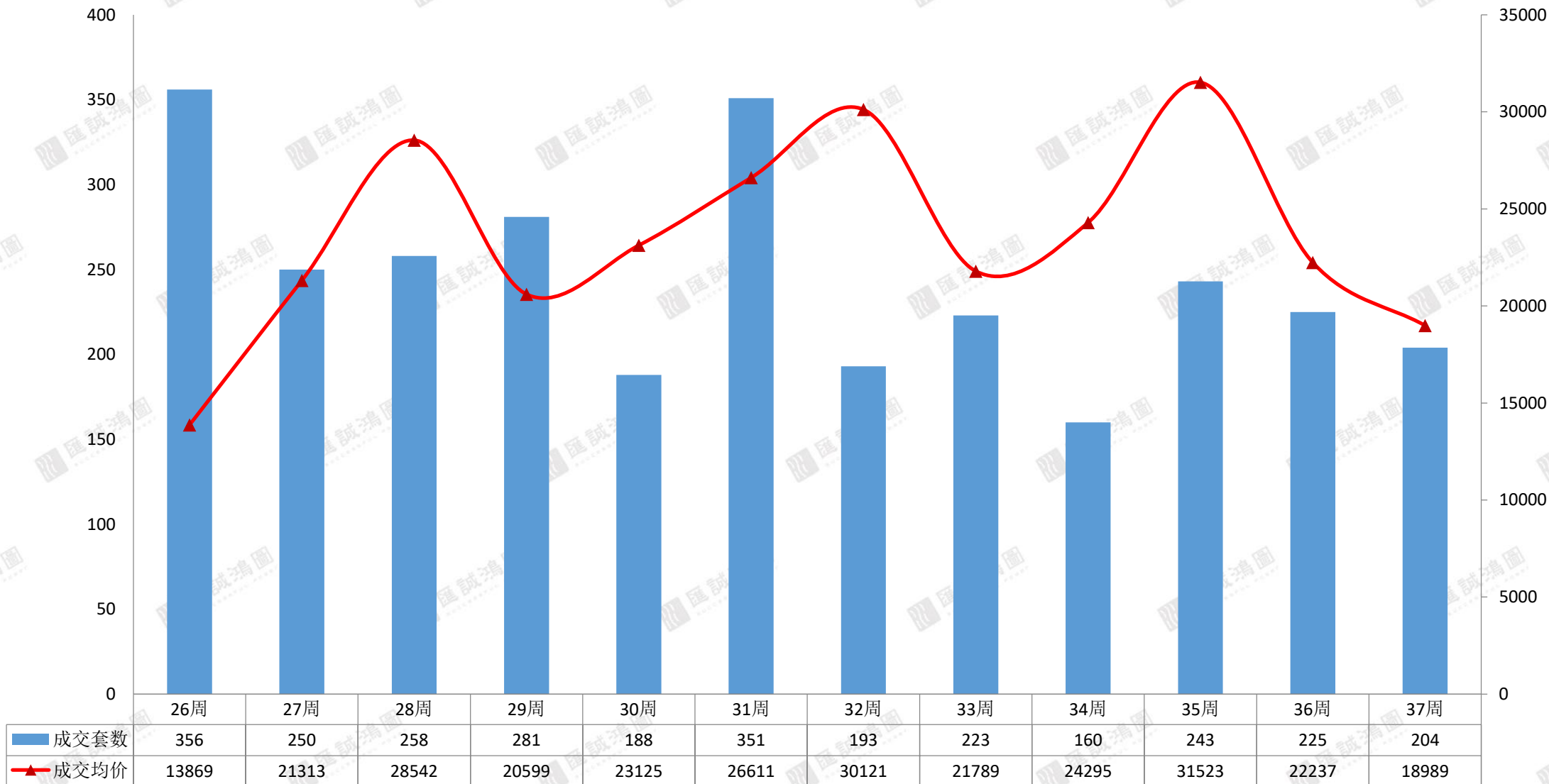
四、商铺市场

商铺区域市场：受西荣花园均价过低的影响，均价持续下跌到18989元/m²

SUCCESSFUL POWER



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：高明成交71套商铺，环比增加65%，占比34.8%

SUCCESSFUL POWER



2017年第37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
禅城	10	0.35	6344.33	18014	4.9%
南海	51	0.46	7701.26	16874	25.0%
顺德	58	0.27	8385.78	31437	28.4%
三水	14	0.09	2824.11	33139	6.9%
高明	71	0.57	7651.93	13369	34.8%
合计	204	1.73	32907.42	18989	100%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：高明能信水岸华庭占据榜首，三水禅城各一个项目上榜

SUCCESSFUL POWER



第37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	54	3857.6	4928.86	12777
2	顺德	龙江协兴购物中心	25	419.71	1999.55	47641
3	南海	中盛大厦	12	2358.99	2318.23	9827
4	顺德	银钻广场	9	218.08	849.93	38973
5	南海	御堡国际商务中心	8	840.96	1733.05	20608
6	高明	美的西海岸花园	6	543.84	1598.40	29391
7	三水	谊泰雅苑	6	471.25	1311.64	27833
8	顺德	紫悦台花园	5	371.77	1230.95	33111
9	禅城	磐石大厦	4	3242.667	5322.94	16415
10	高明	西荣花园	4	246.04	190.20	7731

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第37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37周，佛山市商业总成交**5.41万m²**，**环比增加3.6%**，**成交均价环比下跌7.1%**；上周只有一宗商住地出让，位于高明杨和，占地4.34万m²；上周共有三宗商业性质的土地成交，其中两宗为商住地，一宗为商服地，合计占地12.01万m²。商业市场整体成交量小幅上升，写字楼市场成交环比增加52.1%，公寓和商铺市场则出现小幅下滑，商业整体表现为量升价跌。从区域来看，高明区总成交73套，环比增加约70%，而南海和顺德的总占比继续下滑。

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