



# 第51周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖  
SUCCESSFUL POWER

—商业供应量大幅缩水 整体成交量价齐跌



# 一、整体市场

# 商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



## ◆招商局置地21.1亿出售佛山商住项目50%股权予九龙仓

招商局置地有限公司12月18日发布公告称，佛山招商房地产有限公司（公司间接全资附属公司）作为卖方与买方佛山依云房地产有限公司（公司间接非全资附属公司）订立股权转让协议。据公告显示，招商局置地通过招商广州及九龙仓通过广州九龙仓分别持有买方50%权益。

根据协议，卖方已有条件同意出售，而买方已有条件同意购买销售权益，总代价约为人民币21.1亿元。于转让事项完成后，买方将直接持有佛山招商光华房地产全部股权，而招商局置地将通过买方间接持有佛山招商光华房地产50%股权。估计招商局置地自转让事项录得除税前收益约人民币1030.28万元。

公告显示，佛山招商光华房地产从事地块开发，主要资产为位于佛山市南海区九江镇沙龙路南金村委会地段的地块。地块占地面积为81,356.9平方米，指定作商住用地，年限分别为商业40年、住宅70年。



# 商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



## ◆永旺梦乐城佛山大沥迎开业 华南最大的AEON MALL携手多个品牌亮相

12月21日，位于佛山大沥广佛智城地块的永旺梦乐城正式盛大开业，作为永旺梦乐城佛山首店，项目倡导“以顾客为主角的新生活方式”，涵盖餐饮、娱乐、儿童、服装、运动等全方位业态。

资料显示，永旺梦乐城佛山大沥项目地处广东省佛山市大沥镇，项目占地约8.3万m<sup>2</sup>、总建筑面积约19.8万m<sup>2</sup>，提供约2700个停车位。作为华南地区最大的永旺梦乐城，永旺选址佛山大沥，正是看中区域位于广州市中心与佛山市之间的中间地带。而购物中心毗邻东西主要交通干道--广佛路及广佛高速，二十分钟辐射商圈人口大概210万，从广州市以及佛山市中心来店的交通也十分便利。

值得一提的是，2017年永旺在华南加快开店的步伐，正在以每年4-5家新店的速度扩张，预计在2020年总店铺数达40家。其中主打购物中心的永旺梦乐城在2018年华南区域还将迎来永旺梦乐城广州金沙的开业。



# 商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER

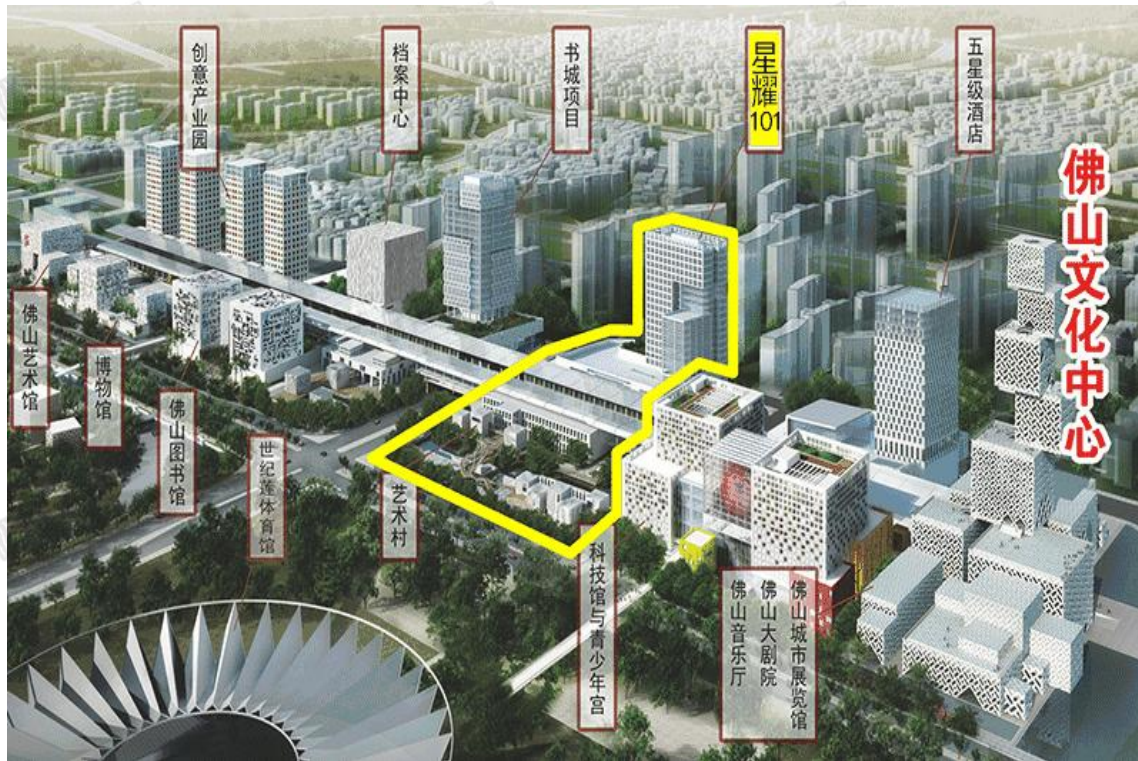


## ◆ 星耀101于12月23日降临佛山新城

星耀101，2017年12月23日盛大开业。星耀101作为广东星星集团首个具有艺术人文价值和公益效应的主题商业综合体，是佛山唯一的影视主题商场和艺术文化商业MALL，开创佛山文化商业的先河。

星耀101位于佛山的都市核心——佛山新城，政府斥资过几百亿打造的“未来CBD”，交通区位得天独厚：双城轨双地铁交汇于此，半小时无缝接驳广佛同城，一小时内辐射珠三角和港澳地区，区位优势明显。

人文配套价值显著：星耀101包含有佛山新城影城、SOHO公寓、文化商业综合体、艺术村、雕塑园等，涵盖坊塔、科技馆、青少年宫、图书馆、档案中心、博物馆与艺术馆等社会公益项目，立足佛山丰富的自然取景资源及优秀的人文历史，无缝衔接影视取景胜地--8公里滨河绿道，独享70万方佛山文化中心百亿人文超级配套。





# 2017年第51周 (2017.12.18-2017.12.24) 佛山土地无出让

# 土地成交市场：上周阳光城竞得高明杨和商住地， 瑞兴医药拿下顺德陈村商服地， 合计占地3.98万m<sup>2</sup>

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第51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	陈村	TD2017 (SD) WG0050	顺德区陈村镇 新城南区南片区 06-C-25地块	商服	0.99	3.76	9774	广东瑞兴 医药股份 有限公司	2601	——	——	2017/12/21
高明	杨和	TD2017(GM) WG0052	高明区杨和镇 三和路南侧、 杨西大道东侧、 好年路西侧	商住	2.99	8.98	27420	阳光城	3052	——	——	2017/12/21

# 供应市场：上周商业供应环比暴跌96%，只供应65套商铺单位

SUCCESSFUL POWER

时间	名称	行政区	楼栋	商铺	
				套数	面积(m <sup>2</sup> )
12月20日	顺德恒大御苑	顺德	7栋	17	1157.26
12月20日	顺德恒大御苑	顺德	4、6栋	18	2691.11
12月22日	招商铂岸花园	顺德	18座	4	606.99
12月22日	泰禾佛山院子	顺德	6栋	10	323.7
12月21日	中铁建水岸花园	南海	3座	10	761.72
12月21日	中铁建水岸花园	南海	4、5座	6	579.86

备注：万科项目预售数据将不做公示



# 成交市场：商业整体成交量持续两周下滑；除写字楼市场保持增长外，公寓和商铺市场成交均呈下跌状态

SUCCESSFUL POWER

## 2017年第51周各类型商业成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交金额 (万元)	成交均价 (元)	占比	成交套数环比
公寓	631	3.00	47377.31	15787	64%	-5.4%
写字楼	119	1.28	13393.71	10433	12%	40.0%
商铺	234	1.90	40859.23	21494	24%	-26.4%
合计	984	6.19	101630.25	16430	100%	
环比	-8.0%	-9.9%	-18.9%	-9.9%		

# 成交排行榜：公寓项目位居前列，写字楼商铺占据半数

SUCCESSFUL POWER



## 第51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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	公寓	碧桂园曼哈顿	179	7118.68	11921.22	16746
2	公寓	万科金域中央	109	7437.22	11870.79	15961
3	公寓	旭辉公元	68	2947.8	3984.76	13518
4	写字楼	至壹大厦	33	2760.41	2604.46	9435
5	公寓	智联电商采购中心	30	1213.21	——	——
6	商铺	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
7	写字楼	新凯广场	27	2464.28	3233.50	13121
8	公寓	绿地尚品花园	26	857.06	1213.04	14153
9	商铺	丹灶碧桂园	22	1291.84	2505.79	19397
10	商铺	龙江协兴购物中心	22	249.88	1276.16	51071

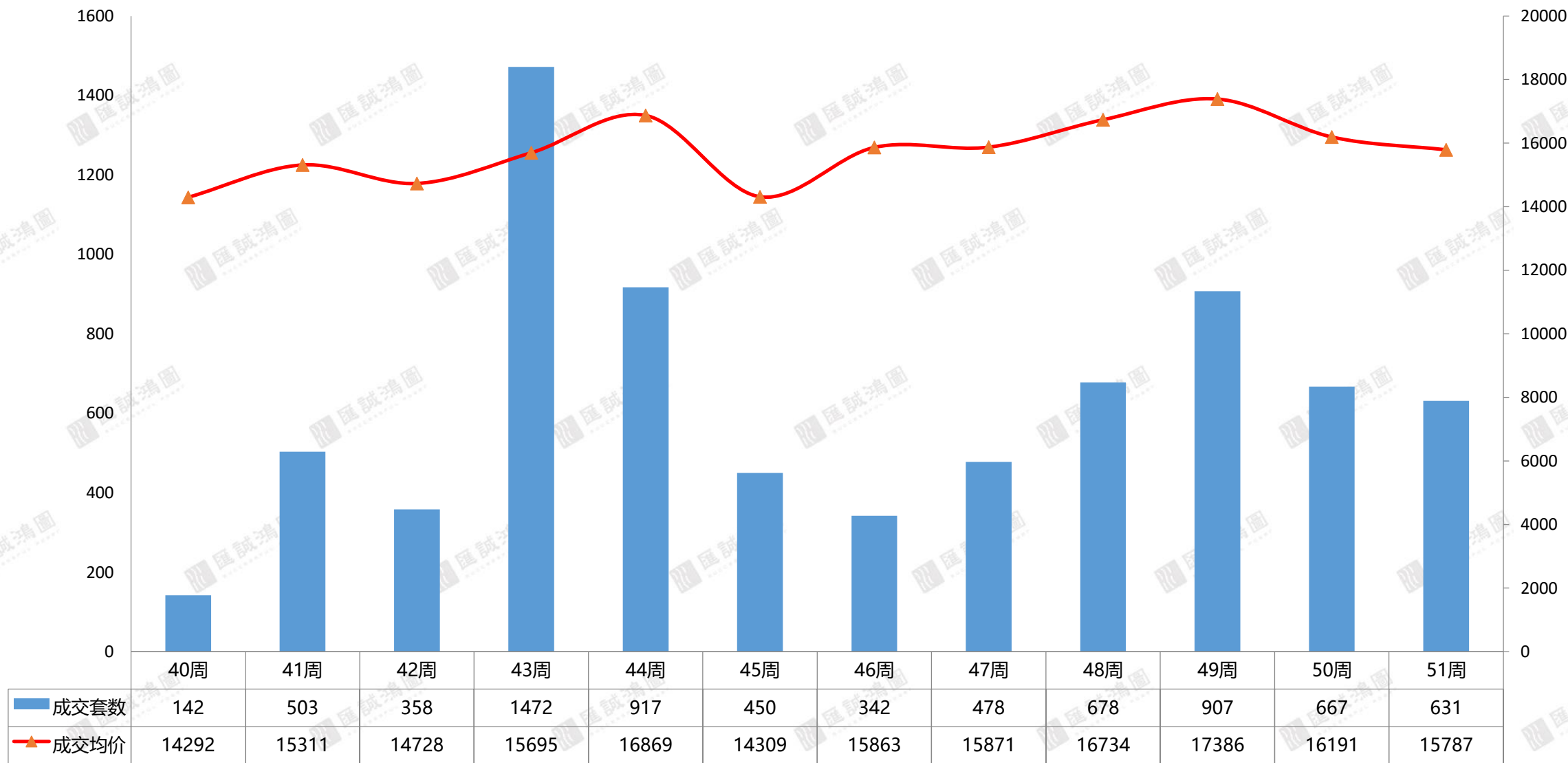
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 二、公寓市场

# 公寓区域市场：公寓成交保持稳定，总成交631套，成交均价为15787元/m<sup>2</sup>，整体量价维稳

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：碧桂园曼哈顿持续放量助力禅城登顶，南海成交稳定位居第二

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第51周各区域公寓成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交金额 (万元)	成交均价 (元)	占比
禅城	274	1.10	17249.04	15671	43%
南海	224	1.39	22450.07	16167	35%
顺德	105	0.40	6647.44	16802	17%
三水	24	0.10	904.80	8935	4%
高明	4	0.01	125.97	8561	1%
合计	631	3.00	47377.31	15787	100%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 成交排行榜：碧桂园和旭辉排名前列，万科两项目上榜

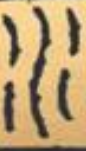
S U C C E S S F U L P O W E R



## 第51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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	禅城	碧桂园曼哈顿	179	7118.68	11921.22	16746
2	南海	万科金域中央	109	7437.22	11870.79	15961
3	禅城	旭辉公元	68	2947.8	3984.76	13518
4	南海	智联电商采购中心	30	1213.21	——	——
5	顺德	绿地尚品花园	26	857.06	1213.04	14153
6	南海	万科壹都荟	20	1156.4	1987.24	17185
7	禅城	卓远广场	19	565.07	770.00	13627
8	三水	三水新动力广场	17	737.72	677.48	9183
9	南海	三山智汇广场	16	780.54	1547.14	19821
10	顺德	保利东湾	15	631.46	782.76	12396

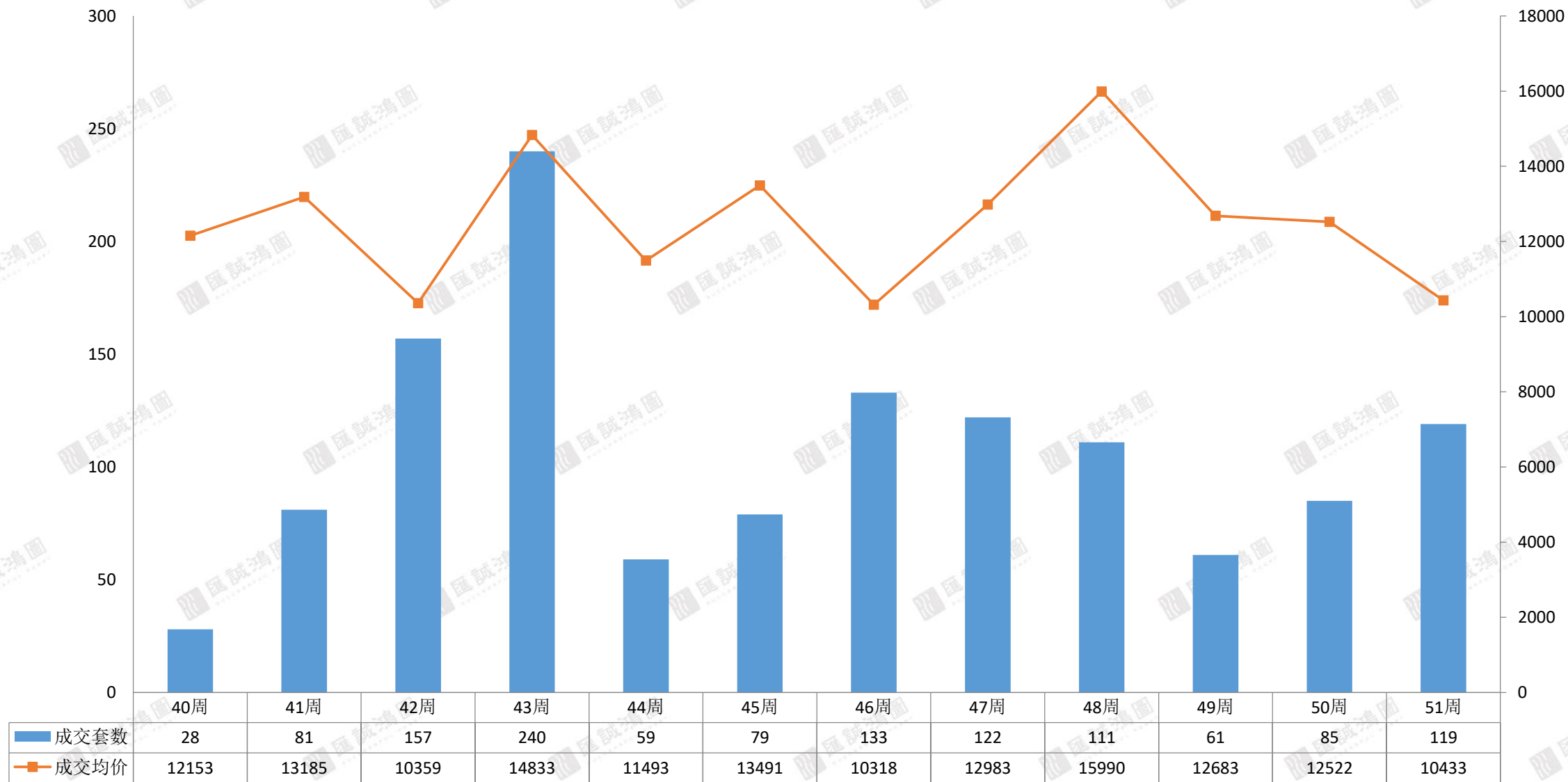
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 三、写字楼市场

# 写字楼区域市场：写字楼成交量持续冲高，总成交119套，环比增长40%，均价小幅跌至10433元/m<sup>2</sup>

## 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：至壹大厦支撑顺德成交，南海小幅增加继续领跑

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第51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 <sup>2</sup> )	成交金额 (万元)	成交均价 (元)	成交套数环比
禅城	0	0	0	0	-100%
南海	79	0.92	9557.09	10373	22%
顺德	40	0.36	3836.62	10586	700%
三水	0	0	0	0	——
高明	0	0	0	0	——
合计	119	1.28	13393.71	10433	40%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 成交排行榜：至壹大厦网签放量夺走榜首，星港国际广场均价较高

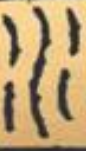
SUCCESSFUL POWER



## 第51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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	顺德	至壹大厦	33	2760.41	2604.46	9435
1	南海	新凯广场	27	2464.28	3233.50	13121
3	南海	大正小成广场	18	2177.18	1895.09	8704
4	南海	聚元商业中心	8	582.74	756.01	12973
5	南海	三山科创中心	6	1922.45	1561.57	8123
6	南海	星港国际广场	5	373.96	723.54	19348
7	顺德	德富置业大厦	4	529.03	710.36	13428
8	南海	嘉邦国金中心	4	469.64	636.35	13550
9	南海	智联电商采购中心	3	281.78	239.51	8500
10	南海	创越时代文化创意园	3	266.68	363.29	13623

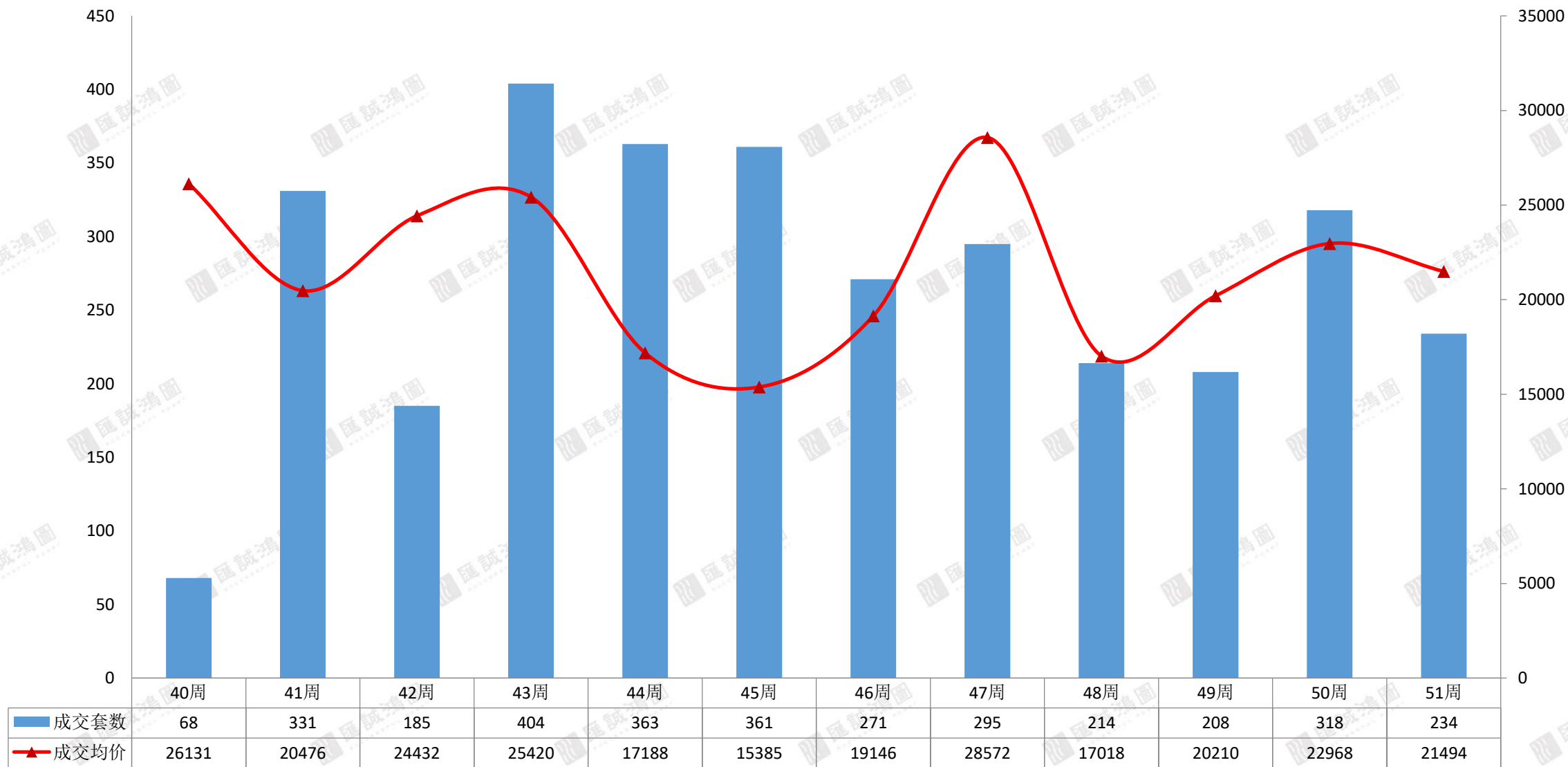
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 四、商铺市场

# 商铺区域市场：商铺市场成交量回落，上周只成交234套，环比下滑26.4%，整体均价为21494元/m<sup>2</sup>

## 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：除高明成交增长外，其余四区均有不同程度下滑，整体量价齐跌

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第51周各区域商铺成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	成交金额 (万元)	成交均价 (元)	占比	成交套数 环比
禅城	22	0.13	2779.74	22006	9%	-21%
南海	89	0.68	18650.09	27376	38%	-1%
顺德	54	0.50	9496.75	18897	23%	-59%
三水	25	0.23	5111.02	22313	11%	-11%
高明	44	0.36	4821.63	13329	19%	13%
合计	234	1.90	40859.23	21494	100%	-26%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 成交排行榜：能信水岸华庭跃升头名

SUCCESSFUL POWER



## 第51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 <sup>2</sup> )	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	南海	丹灶碧桂园	22	1291.84	2505.79	19397
3	顺德	龙江协兴购物中心	22	249.88	1276.16	51071
4	南海	观心山居	11	654.32	——	——
5	南海	华南国际金融中心	7	465.37	1940.11	41690
6	三水	富港汇广场	7	387.35	1669.33	43096
7	南海	保利心语花园	6	1168.46	987.14	8448
8	南海	中铁建水岸公馆	6	437.67	2307.27	52717
9	顺德	嘉德尚层公寓	5	1187.71	1737.68	14631
10	南海	灯湖华府	5	346.92	2111.79	60873

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 第51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51周，商业总成交**6.19万m<sup>2</sup>**，**环比减少9.9%**，共成交**984套**，**环比减少8%**，**成交均价环比下跌9.9%**。

商业市场整体成交量持续呈下滑状态；从各市场来看，写字楼市场保持增长，成交量升价跌；公寓和商铺成交则双双下跌；整体成交量价齐跌。从区域来看，禅城基于公寓放量助力跃升次席，南海稳固榜首，顺德成交缩水无缘前二。

商业土地市场方面，阳光城首度布局高明，瑞兴药业底价拿下陈村新城商服地。

# 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建设局、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