



# 第48周佛山市商业周报



——年末再掀拍地热潮 商业整体量升价跌



# 一、整体市场

# 商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



## ◆ 国瑞升平商业中心进驻品牌首度曝光 打开佛山“行古蒲今”新方式

2017年11月30日，一场招商发布会的召开终于揭开了国瑞升平商业中心的神秘面纱，首度曝光了国瑞升平商业中心入驻品牌。而从这场招商会上更窥见到，国瑞升平通过“行古蒲今”，给拥有独特岭南文化的佛山带来了一次商业革新。

国瑞升平商业中心项目地块位于佛山市禅城区中心地脉的祖庙商圈核心区莲升片区，见证着佛山商业及文化起源及繁华昌盛。国瑞升平项目整体定位为“文化、旅游、商业城市综合体”，预计总投资额接近45个亿，占地面积约9万平方米，总建筑面积约35万平方米。项目更聘请世界顶级设计公司“美国凯里森建筑事务所”，呈现集岭南建筑特色、时尚、艺术等元素于一体的高品质体验场景。据悉，国瑞升平商业中心两期同时开发，分期开业：一期为岭南水系文化主题商业街区——国瑞升平里；二期为现代新型购物中心——国瑞购物中心。







## ◆ 广州佳兆业广场开展年度大改 打造天河北商务生活佳

11月28日，广州佳兆业广场内部升级装修正式动工，拉开了年度大改的大幕。定位为“天河商务生活家”的新型购物中心即将在2018年全面呈现。

2008年开业之初定位于天河北综合性一站式购物中心，零售、餐饮、休闲、生活配套占比均衡。随着天河北商业的不断发展，广州佳兆业广场定位跟随天河北商圈定位、顾客群体、生活方式的改变亦不断做出主动调整。2017年，广州佳兆业广场决定聚焦服务写字楼白领、周边高端社区家庭客群，将广场内餐饮商户比例提升至60%，降低零售、金融及休闲配套业态占比至40%。

佳兆业商业集团相关负责人表示，集团将坚持商业调改和自主品牌孵化同步进行，力争将广州佳兆业广场打造成写字楼商业的新标杆，新领地，为佳兆业商业集团战略规划落地，新兴市场拓展提供全面支撑。



# 土地供应市场：上周共有五宗商住地出让，合计占地33.08万m<sup>2</sup>，年末再掀拍地热潮

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第48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	可建面积(万平方米)	成交日期	起始价(万元)
三水	云东	2017/11/28	TD2017(SS)WG0054	三水区云东海街道云庭大道北侧地块五	商住	14.33	40.11	2017/12/28	61500
高明	更合	2017/11/28	TD2017(GM)WG0053	高明区更合镇(合水)蛇塘村以北、更合大道以南	商住	7.31	15.57	2017/12/29	27410
顺德	容桂	2017/11/29	TD2017(SD)XG0027	顺德区容桂容里居委会容奇大道东27号地块	商住	2.20	6.59	2017/12/29	40840
顺德	勒流	2017/11/29	TD2017(SD)XG0028	顺德区勒流街道南国西路冲鹤段南侧商住区D-XB-07-01-02-04之一地块	商住	5.87	18.32	2017/12/29	93448
高明	荷城	2017/11/29	TD2017(GM)WG0054	高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	商住	3.37	7.41	2018/1/10	25265

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 土地成交市场：上周仅桂城成交一宗商服地，占地面积1.50万m<sup>2</sup>

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第48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
南海	桂城	TD2017(NH) WG0010	南海区桂城广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-12地块	商服	1.50	7.94	17115	佛山维尚家具有限公司	2157	——	——	2017/11/30

# 供应市场：上周商业供应缩水，只新出257套单位；龙江金紫广场推出公寓

SUCCESSFUL POWER

时间	名称	行政区	楼栋	公寓		商铺	
				套数	面积(m <sup>2</sup> )	套数	面积(m <sup>2</sup> )
11月29日	金色诚光花园	南海	7栋			10	511.24
11月30日	花谷水岸花园	高明	5座,4座			11	1257.99
12月1日	江滨香格里拉花园	高明	9座1梯			9	415.54
12月1日	龙江金紫广场	顺德	1栋	162	5192.87	14	1020.15
12月1日	容桂碧桂听涛苑	顺德	6、9座			6	365.17
11月27日	保利中韵花园	三水	31座			14	864.59
11月29日	旭辉华祥花园	三水	7座、13座、17座			9	518.19
11月30日	旭辉华祥花园	三水	4座、15座、16座、21座、14座			13	671.05
12月1日	三江园	三水	3座			9	655.72

备注：万科项目预售数据将不做公示



# 成交市场：上周商业成交量继续攀升，环比再增12.1%；公寓市场成交强势再迎涨潮，写字楼和商铺市场下滑趋势明显

## 2017年第48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	678	2.79	46740.88	16734	68%	41.8%
写字楼	111	1.46	23379.81	15990	11%	-9.0%
商铺	214	1.76	29937.37	17018	21%	-27.5%
合计	1003	6.01	100058.06	16636	100%	12.1%
环比	12.1%	-5.9%	-22.8%	-18.0%		



# 成交排行榜：公寓包揽榜单前四，写字楼商铺各占两席

SUCCESSFUL POWER



## 第48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	银钻广场	123	2898.56	7397.79	25522
2	公寓	碧桂园新翼广场	108	3492.84	5921.20	16952
3	公寓	万科金域中央	71	4828.3	7625.14	15793
4	公寓	金色领域广场	32	960.59	1761.35	18336
5	写字楼	聚元商业中心	31	2341.01	2983.38	12744
6	商铺	长信公馆	31	1686.79	1611.56	9554
7	公寓	保利东湾	30	1144.63	1382.61	12079
8	商铺	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
9	写字楼	华南国际金融中心	25	4036.78	11154.26	27632
10	公寓	长华国际商业中心	25	1700.3	2500.78	14708

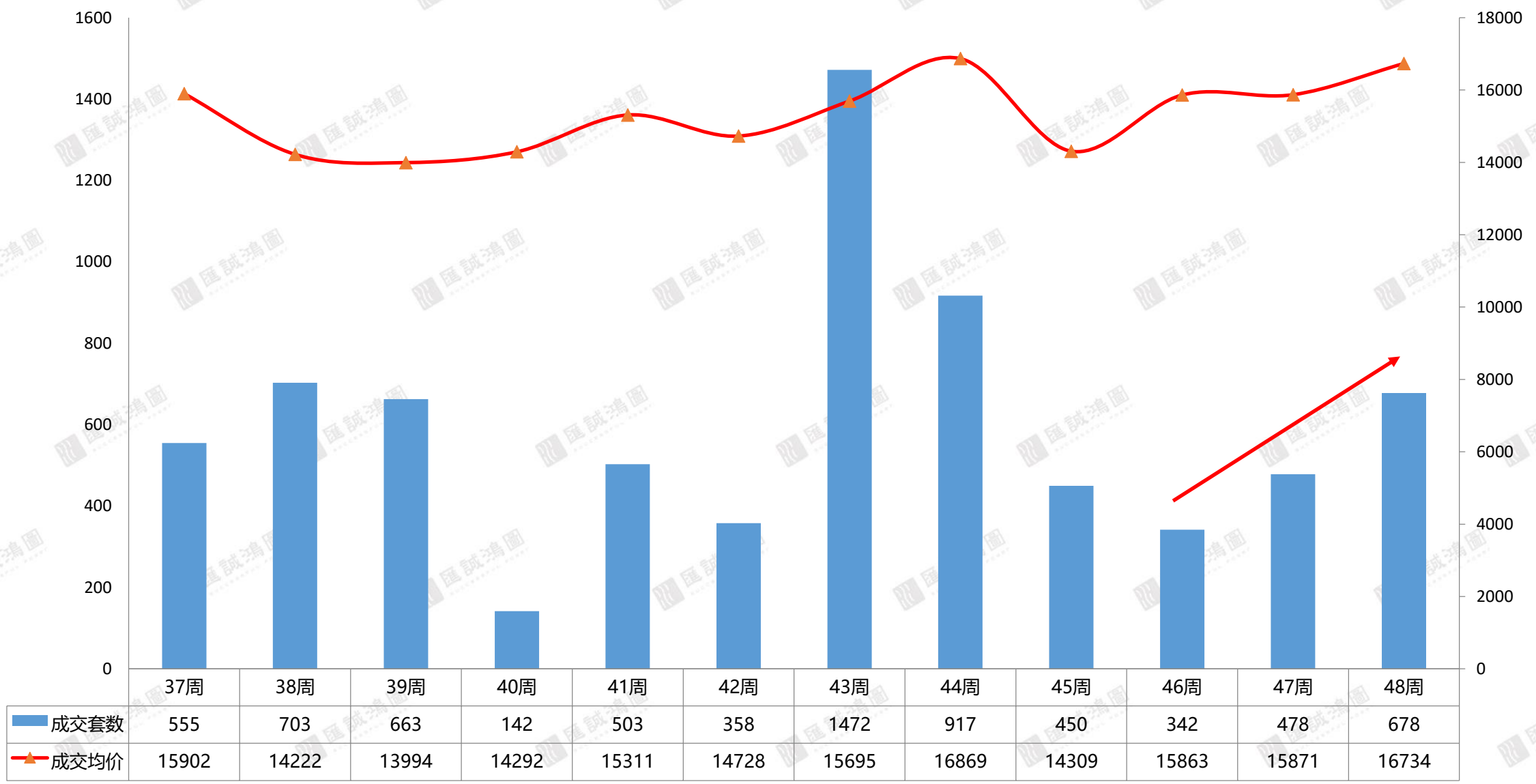
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 二、公寓市场

# 公寓区域市场：公寓市场迎涨潮，总成交678套，环比增加41.8%，成交均价为16734元/m<sup>2</sup>

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：银钻广场和新翼广场助力顺德成交占比超六成

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第48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	19	0.07	1024.01	13774	2.8%
南海	220	1.20	18433.11	15303	32.4%
顺德	412	1.40	26256.04	18782	60.8%
三水	24	0.10	933.13	8936	3.5%
高明	3	0.01	94.58	7879	0.4%
合计	678	2.79	46740.88	16734	100%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 成交排行榜：银钻广场和新翼广场携手领跑榜单

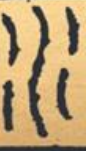
SUCCESSFUL POWER



## 第48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	顺德	银钻广场	123	2898.56	7397.79	25522
2	顺德	碧桂园新翼广场	108	3492.84	5921.20	16952
3	南海	万科金域中央	71	4828.3	7625.14	15793
4	南海	金色领域广场	32	960.59	1761.35	18336
5	顺德	保利东湾	30	1144.63	1382.61	12079
6	南海	长华国际商业中心	25	1700.3	2500.78	14708
7	顺德	智汇广场	25	867.82	1537.79	17720
8	南海	京华广场	21	1181.16	2062.58	17462
9	顺德	绿地尚品花园	20	656.49	961.90	14652
10	顺德	宏汇广场	19	601.25	1296.46	21563

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

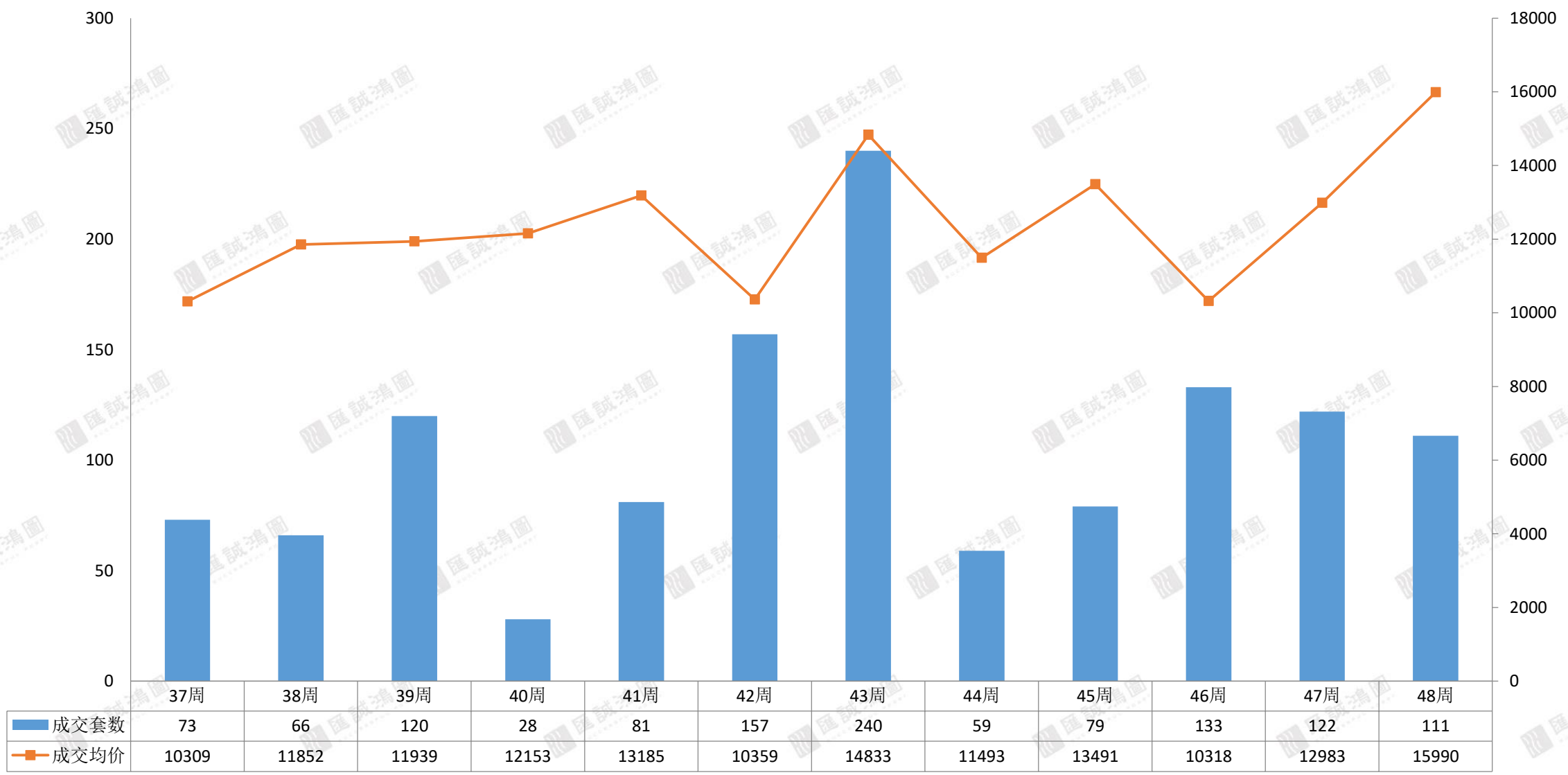


## 三、写字楼市场



# 写字楼区域市场：写字楼市场继续小跌，总成交111套；受华南国际金融中心量多价高的影响，整体均价上涨至15990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：南海为绝对成交主力，禅城顺德成交量基本持平

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第48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	14	0.24	2844.89	11860	0
南海	94	1.18	19855.32	16797	-11.3%
顺德	3	0.04	679.61	16892	50.0%
三水	0	0	0	0	0
高明	0	0	0	0	0
合计	111	1.46	23379.81	15990	-9.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 成交排行榜：聚元商业中心领衔，禅城万科广场成唯一非南海项目

SUCCESSFUL POWER



## 第48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	南海	聚元商业中心	31	2341.01	2983.38	12744
1	南海	华南国际金融中心	25	4036.78	11154.26	27632
3	禅城	万科广场	14	2398.78	2844.89	11860
4	南海	智富大厦	6	2115.66	2004.91	9477
5	南海	创越时代文化创意园	6	410.21	556.51	13567
6	南海	天安南海数码新城	5	733.52	885.71	12075
7	南海	华南国际医疗器材产业中心	4	554.63	327.23	5900
8	南海	嘉邦国金中心	4	491.99	649.52	13202
9	南海	三山科创中心	3	320.08	247.20	7723
10	南海	龙汇大厦	3	252.33	261.23	10353

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

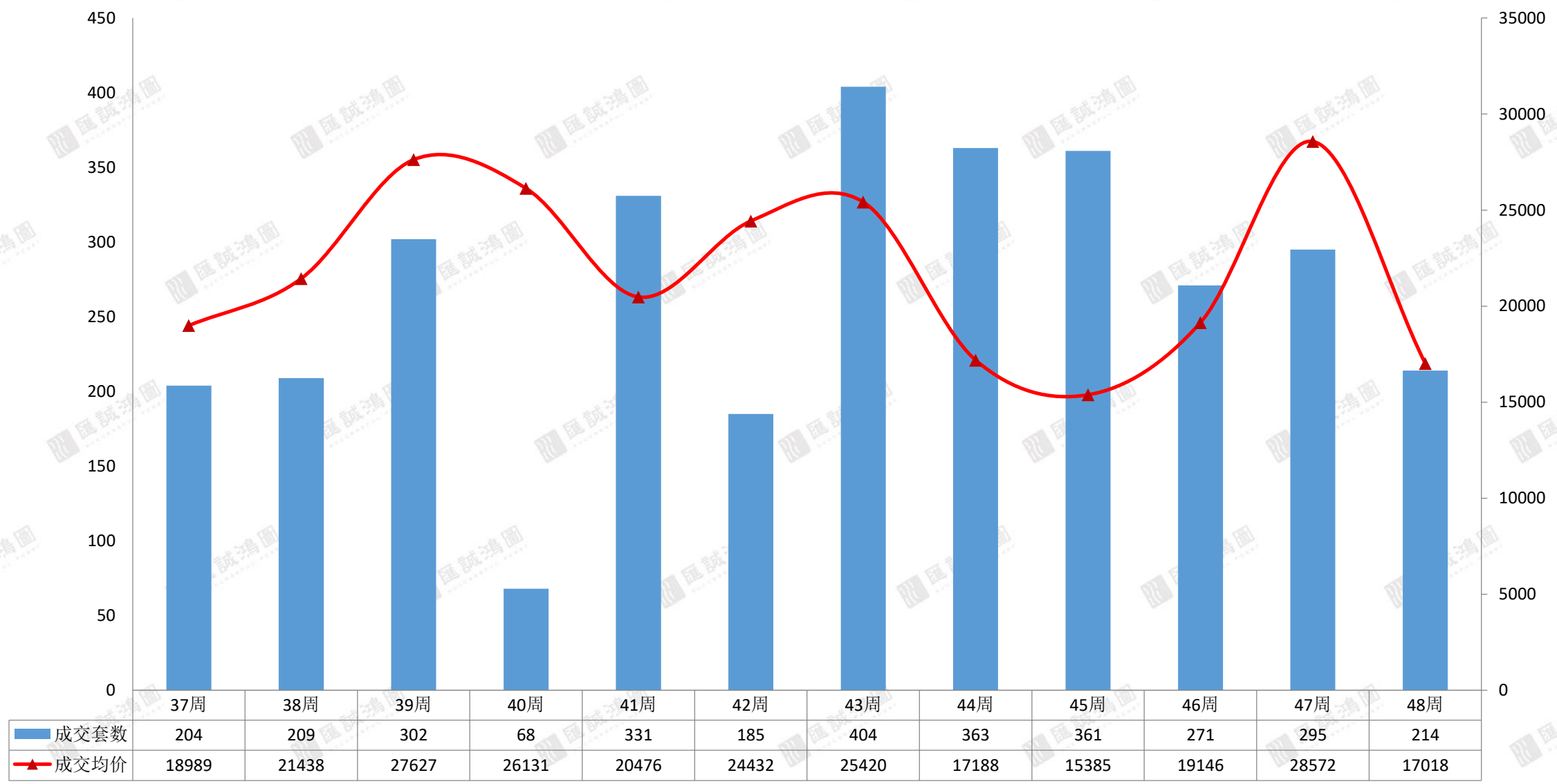


## 四、商铺市场



# 商铺区域市场：商铺市场总成交214套，环比下跌近30%；长信公馆和保利东湾的低价商铺导致整体均价大幅度下滑，跌至17018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：高明环比微涨，其余四区齐齐下跌，整体量价同跌

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第48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	29	0.12	4688.31	39775	14%	-25.6%
南海	66	0.39	8744.58	22665	31%	-45.0%
顺德	65	0.81	9446.81	11691	30%	-13.3%
三水	11	0.09	2328.12	26352	5%	-42.1%
高明	43	0.36	4729.56	13172	20%	2.4%
合计	214	1.76	29937.37	17018	100%	-27.5%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 成交排行榜：长信公馆首登榜首，龙江协兴购物中心持续上榜

SUCCESSFUL POWER



## 第48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	南海	长信公馆	31	1686.79	1611.56	9554
2	高明	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
3	顺德	龙江协兴购物中心	23	309.63	1556.19	50260
4	禅城	粤晖富居	13	469.9	1512.88	32196
5	南海	樵山明珠花园	12	957.44	3918.65	40928
6	顺德	保利碧桂园中滨花园	12	396.55	1037.75	26169
7	禅城	绿地璀璨家园	9	475.87	2481.72	52151
8	顺德	高德商业中心	7	207.22	444.33	21442
9	顺德	保利东湾	5	1772.96	1764.47	9952
10	三水	三水万达广场	4	495.44	1536.86	31020

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 第48周商业市场总结

SUCCESSFUL POWER



## 结语

第48周，商业总成交**6.01万m<sup>2</sup>**，**环比减少5.9%**，共成交**1003套**，**环比增加12.1%**，**成交均价环比下跌18%**。

商业市场整体成交量呈上升趋势；从各市场来看，公寓市场迎来上涨潮，成交量价齐升；写字楼和商铺市场则均出现小幅下跌，整体成交差强人意。从区域来看，顺德成交强势跃升榜首，南海商业网签放缓位居次席。

商业土地市场方面，供应市场五宗商住地引领年末拍地热潮。

# 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