



第39周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—写字楼商铺成交上涨 商业整体量价齐升



一、整体市场

商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆佛山信基广场拟12月28日开业 国美电器等抢先试业

坐落于广东省佛山市南海九江大正新城核心区域的佛山信基广场，是信基集团进军佛山、斥资10亿打造的首个综合体项目，也是九江镇“三旧”改造的重点项目。它包含有定位“社区时尚生活购物中心”的商场，主打社区、亲子、娱乐等体验业态。

信基广场是南海九江第一个大型商业综合体，总建筑面积约20万 m^2 ，包括5.6万 m^2 购物中心、6万 m^2 公寓式住宅及1.5万 m^2 酒店式公寓和四星级酒店。其中，购物中心共4层，定位“社区时尚购物中心”，主打社区、娱乐体验业态，以体验、邻里服务和社区化概念为主，以消费者体验为核心，致力于引领九江消费升级，推动九江步入一个现代、时尚、繁华的中心城镇。项目正式试业后，九江居民将实现在家门口逛购物中心的愿景。9月28日，国美电器及部分商家将抢先试业。



商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆佛山中海环宇城差异化“场景化营销” 开业一年客流增长超100%

尽管处于竞争激烈的佛山桂城商圈，但近来势头异常迅猛的佛山中海环宇城另辟蹊径，差异化打造“场景化营销”，开业仅仅一年时间便已所向披靡，客流增长超过100%，被大众点评、滴滴打车等权威数据方评选为佛山商圈之王。

佛山中海环宇城的场景化营销，通俗地讲就是“打卡”营销，利用自身空间优势，充分融合共享经济理念，在有限的项目场地内构建各具新意的创新空间，满足各类客群“打卡”需求。

作为是南海区唯一的地铁连通项目，其体量12万方，配备了2000余个停车位。在一年的时间里，佛山中海环宇城针对不同客群的休闲需求重点打造包括了慢时光街、爱情森林、Valcano滑板公园、波普公园艺术球场、海盗船儿童乐园、户外水系公园、城市车展、艺术画廊和玩宠吧等九大场景化免费空间。



商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆深圳万象天地正式开业 近千品牌亮相、旗舰高街区等吸睛

9月27日，深圳万象天地如期开业了。这家被称为华润置地对于商业地产最新思考的作品，定位“漫步式城市创作空间”。

万象天地以国际时尚、特色餐饮、儿童天地、人文生活四大特色业态构建着全客群的生活方式。项目总建面23万平方米，由若干个散落的“小盒子”构成的“街区+mall”的商业空间，规划了以独栋旗舰店构成的旗舰广场和独立潮牌店组成的高街区、餐饮品牌组成夜生活美食街区、大盒子购物中心，以及水广场、艺文广场、时光广场等公共休闲空间。

万象天地引进了近300个店铺、逾1000个品牌、12座独栋品牌旗舰店，以及超过2000平方米的室内儿童乐园和24小时不打烊的国际美食餐饮街。



土地供应市场：上周有3宗土地出让，均为商住地，合计占地13.08万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第39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)
顺德	大良	2017/9/26	TD2017 (SD) XG0021	顺德区大良顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块	商住	6.49	14.45	2017/10/26	121434
顺德	杏坛	2017/9/27	TD2017 (SD) XG0022	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧1号地块	商住	2.04	5.09	2017/10/27	30569
顺德	杏坛	2017/9/27	TD2017 (SD) XG0023	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块	商住	4.54	12.72	2017/10/27	76327

土地成交市场：上周共有3宗商住地成交，占地面积16.17万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第39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	乐从	TD2017(SD)XG0018	顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块	商住	5.07	14.19	156131	中交地产	11460	0.57	—	2017/9/27
顺德	乐从	TD2017(SD)XG0018	顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块	商住	6.01	16.84	150000	中交地产	8908	—	—	2017/9/27
三水	大塘	TD2017(SS)WG0037	三水区大塘镇中心城区“大岗”(土名)	商住	5.09	12.73	44720	佛山市南海区金地房地产开发有限公司	3513	—	—	2017/9/29

供应市场：上周商业共供应3332套单位，环比增加163%；其中高德商业中心推出1423套写字楼

SUCCESSFUL POWER

时间	名称	行政区	楼栋	商铺		公寓	
				套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
9月26日	泷景花园	禅城	10座,11座	12	704.97		
9月30日	绿岛湖金茂花园	禅城	2区三十八座、四十座、三十七座、三十九座、1区五座	28	1409.02		
9月30日	绿岛湖金茂花园	禅城	2区八座、十一座、十七座,十三座,十五座,七座,十六座,十座,十四座,九座,十二座,十八座、1区四座,三座	28	1625.7		
9月26日	金色诚悦花园	南海	2座	14	722.37		
9月26日	林和商业中心	南海	1号楼, 2号楼			764	46287.61
9月27日	尚观嘉园	南海	一期A区	4	760.61		
9月28日	中铁建水岸花园	南海	1座	18	1166.08		

时间	名称	行政区	楼栋	商铺		公寓	
				套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
9月28日	时代水岸尚苑	南海	19座商铺	15	900.03		
9月29日	湖岸豪庭	南海	16座商业	2	684.05		
9月29日	上林观湖苑	南海	6栋2座,6栋1座	14	649.72		
9月30日	富罗恩斯广场	南海	25座,30座,28座	41	5041.12		
9月30日	珠水豪庭	南海	1栋,9栋,2栋,8栋	32	1829.52		
9月27日	北滘雅居乐花园	顺德	17座	59	13739.93		
9月27日	乐汇公馆	顺德	乐汇公馆	45	2030.96	176	4200.94

时间	名称	行政区	楼栋	商铺		写字楼		公寓	
				套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
9月27日	高德商业中心	顺德	3栋			438	15727.87		
9月27日	高德商业中心	顺德	2栋			564	19690.14		
9月27日	高德商业中心	顺德	1栋			421	14936.8		
9月27日	美的领贤公馆	顺德	1-3座、13座	7	727.06				
9月28日	智汇广场	顺德	1栋	17	1214.69			350	11590.68
9月28日	云谷广场	顺德	A13座	6	262.1				
9月28日	顺德恒大御苑	顺德	10栋	15	521.92				
9月28日	顺德恒大御苑	顺德	3、5栋	21	2903.76				



时间	名称	行政区	楼栋	商铺	
				套数	面积(m ²)
9月29日	龙江碧桂园华府	顺德	24、25座	11	1034.5
9月25日	时代百盈达花园	三水	10座,23座, 8座,24座,22座,9座	98	6651.14
9月26日	富港汇广场	三水	3座, 2座	86	6180.44
9月28日	恒福新里程花园	三水	一区7座、8座	30	2352.56
9月27日	富隆湾家园	高明	2座	7	818.36
9月27日	瑞日天下花园	高明	5、6座	9	686.04

成交市场：上周商业成交1085套，环比增加10.9%；除公寓市场成交环比减少5.7%外，写字楼和商铺市场成交均有所增长

2017年第39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	663	3.25	45436.65	13994	61.1%	-5.7%
写字楼	120	1.26	15070.94	11939	11.1%	81.8%
商铺	302	1.65	45532.27	27627	27.8%	44.5%
合计	1085	6.16	106039.86	17222	100.0%	10.9%
环比	10.9%	18.7%	31.3%	10.6%		

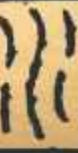


成交排行榜：商铺占据五席，公寓方面万科领衔，写字楼仅至壹大厦上榜

第39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	万科金域中央	185	12289.3	19996.70	16272
2	公寓	金色领域广场	165	4653.21	7939.69	17063
3	商铺	伦教碧桂园	42	1956.43	4428.64	22636
4	商铺	龙江协兴购物中心	40	630.62	3233.02	51267
5	写字楼	至壹大厦	35	2978.37	3611.61	12126
6	商铺	乐趣荟广场	35	664.45	697.67	10500
7	商铺	碧桂园新城之光花园	30	2815.77	6017.41	21370
8	公寓	万豪大厦	28	2643.08	1751.68	6627
9	商铺	伟业华誉豪庭	26	448.12	1479.75	33021
10	公寓	新南达大厦	25	1266.18	1047.12	8270

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

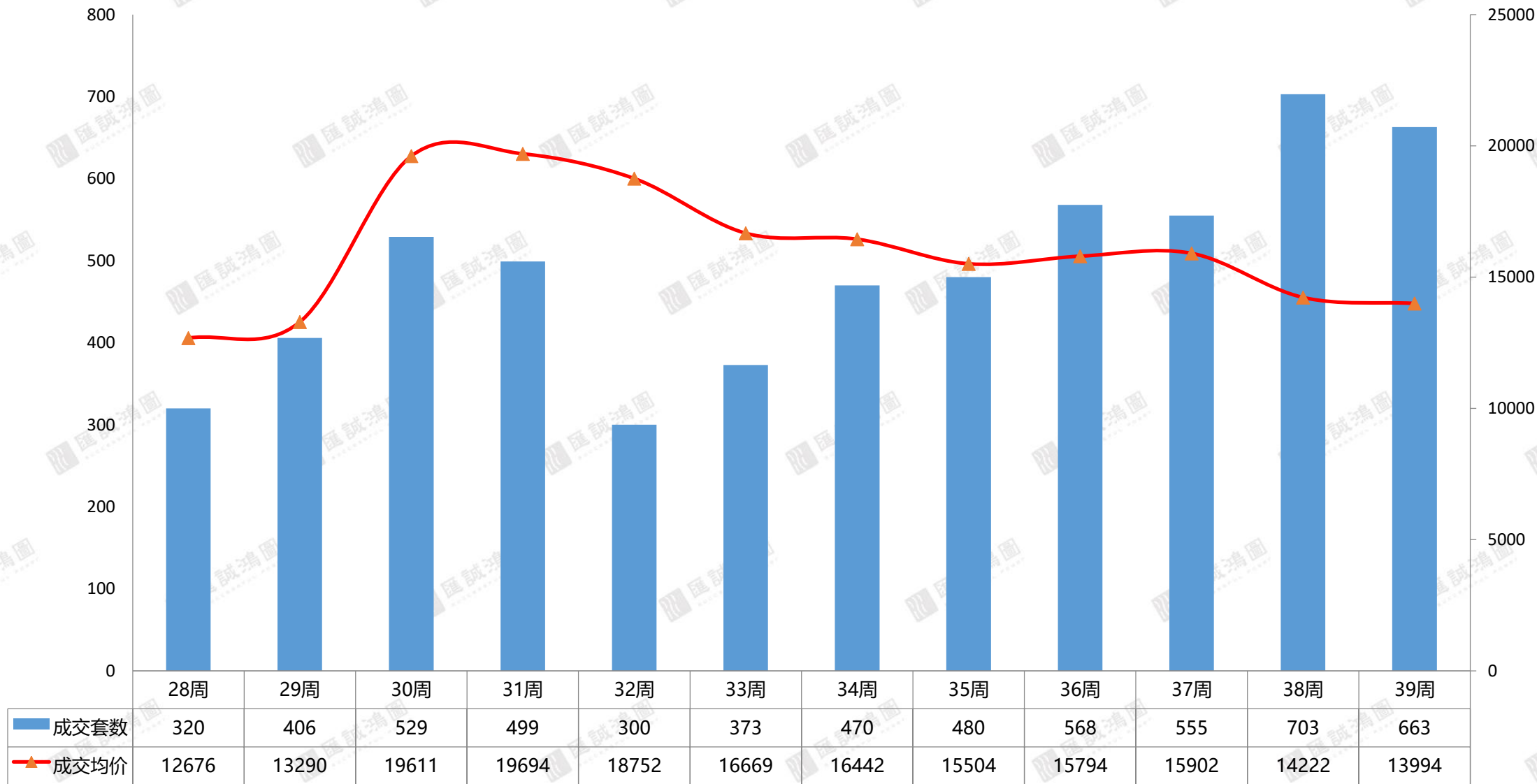


二、公寓市场



公寓区域市场：总成交663套，环比减少5.7%，成交均价为13994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：南海成交467套，均价为14727元/m²，占比70.4%

SUCCESSFUL POWER



2017年第39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	31	0.15	2131.82	14324	4.7%
南海	467	2.26	33259.68	14727	70.4%
顺德	108	0.43	7054.20	16275	16.3%
三水	53	0.39	2862.48	7329	8.0%
高明	4	0.02	128.46	8247	0.6%
合计	663	3.25	45436.65	13994	100%

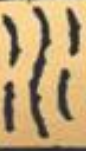
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：万科两项目继续领跑，合计成交350套，均价均高于16000元/m²

第39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	万科金域中央	185	12289.3	19996.70	16272
2	南海	金色领域广场	165	4653.21	7939.69	17063
3	三水	万豪大厦	28	2643.08	1751.68	6627
4	南海	新南达大厦	25	1266.18	1047.12	8270
5	南海	长华国际商业中心	20	1110.48	1470.03	13238
6	顺德	保利东湾	20	787.68	959.01	12175
7	三水	三水万达广场	18	982.5	800.40	8147
8	顺德	中国德国港	16	719.04	1642.49	22843
9	南海	南舜广场	16	667.84	679.40	10173
10	顺德	绿地尚品花园	14	459.37	697.79	15190

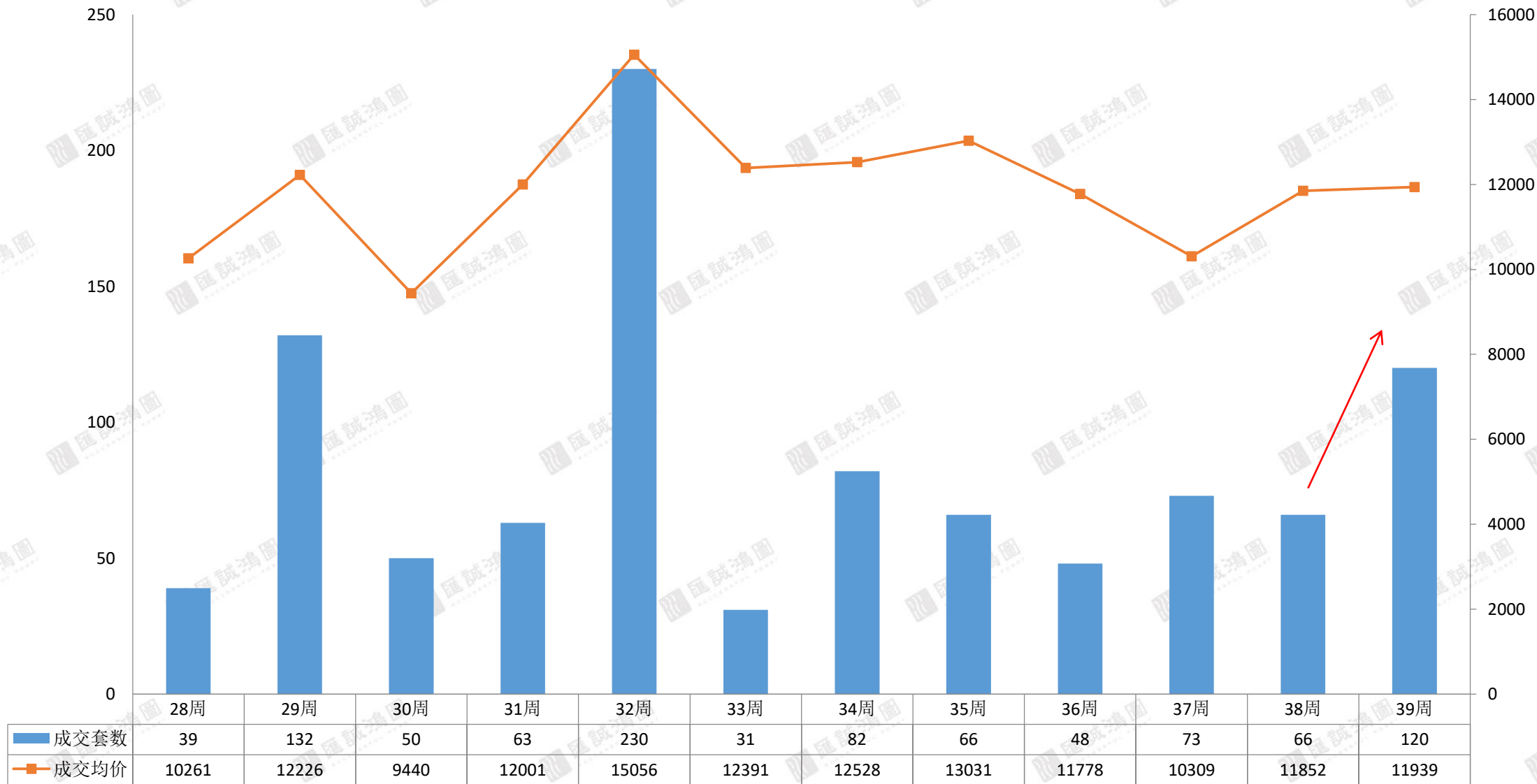
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



三、写字楼市场

写字楼区域市场：总成交120套，环比增加81.8%，成交均价为11939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73套领跑，顺德环比增加516.7%涨幅最大；高明三水持续无成交

SUCCESSFUL POWER

2017年第39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	10	0.17	2033.85	12195	233.3%
南海	73	0.78	9285.98	11839	28.1%
顺德	37	0.31	3751.11	12056	516.7%
三水	0	0	0	0	0
高明	0	0	0	0	0
合计	120	1.26	15070.94	11939	81.8%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：至壹大厦强势夺冠，嘉邦国金中心位居次席

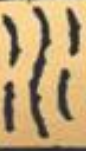
SUCCESSFUL POWER



第39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	顺德	至壹大厦	35	2978.37	3611.61	12126
2	南海	嘉邦国金中心	21	3187.56	3689.55	11575
3	南海	聚元商业中心	14	988.17	1392.42	14091
4	南海	南海万达广场	13	1531.35	1603.97	10474
5	南海	依云置地中心	9	673.58	879.08	13051
6	禅城	万科广场	8	1523.24	1849.81	12144
7	南海	奥园冠军城	3	187.94	203.46	10826
8	南海	星港国际广场	3	176.46	257.42	14588
9	南海	天安南海数码新城	2	247.62	300.64	12141
10	南海	御堡国际商务中心	2	234.83	276.54	11776

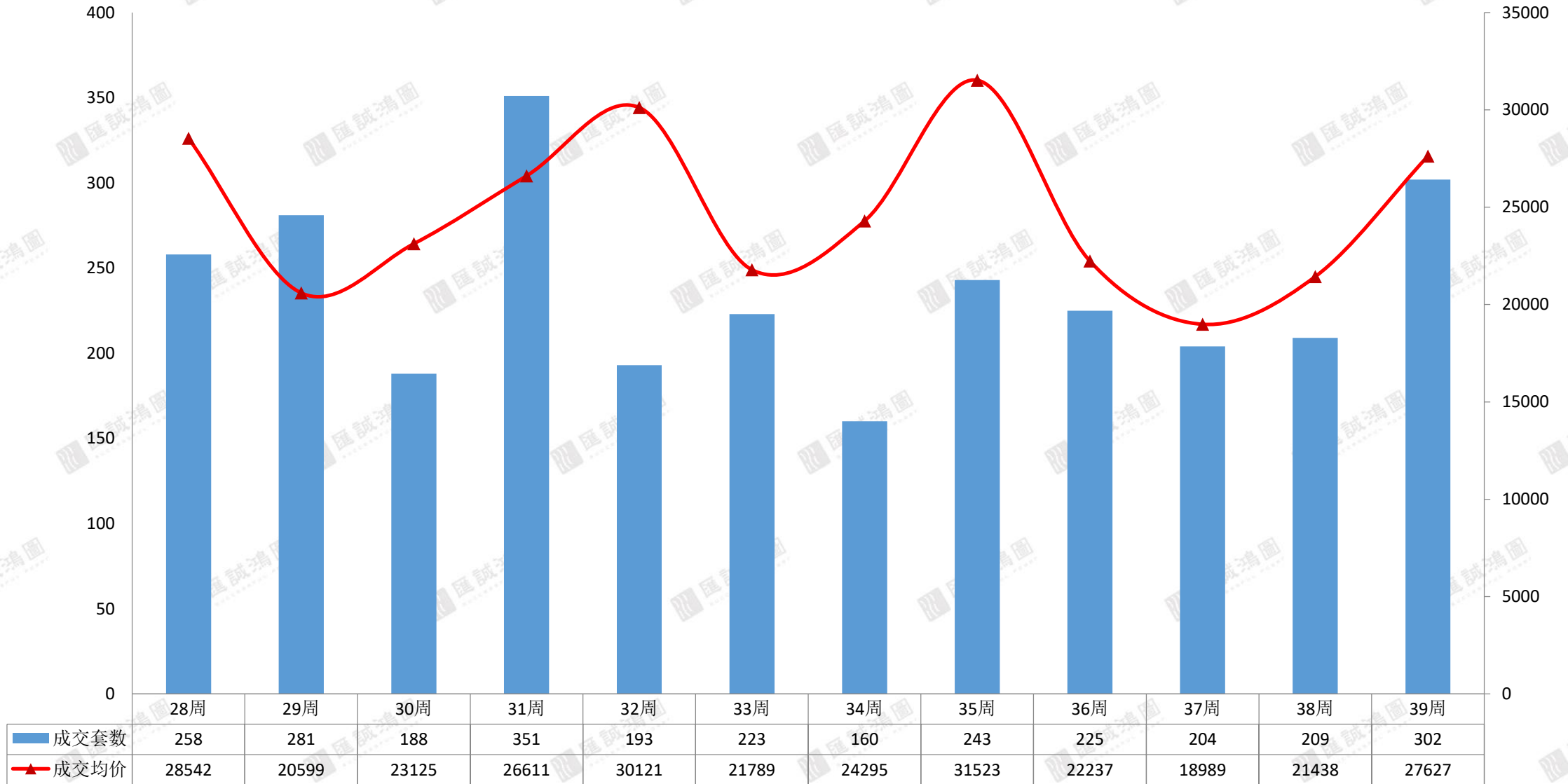
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



四、商铺市场

商铺区域市场：总成交302套，环比增加44.5%；受中铁建水岸公馆的拉升，成交均价环比上涨28%，达到27627元/m²

近期佛山商铺成交走势



商铺区域市场：禅城南海顺德成交均有所增长，其中顺德环比增加143.1%；而三水高明则出现下滑

SUCCESSFUL POWER



2017年第39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	23	0.14	5893.72	42073	7.6%	4.5%
南海	121	0.52	16018.57	30999	40.1%	57.1%
顺德	141	0.88	20502.62	23390	46.7%	143.1%
三水	11	0.07	2306.76	33429	3.6%	-21.4%
高明	6	0.05	810.60	17740	2.0%	-84.2%
合计	302	1.65	45532.27	27627	100%	44.5%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：伦教碧桂园力压龙江协兴购物中心夺得榜首

SUCCESSFUL POWER



第39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	顺德	伦教碧桂园	42	1956.43	4428.64	22636
2	顺德	龙江协兴购物中心	40	630.62	3233.02	51267
3	南海	乐趣荟广场	35	664.45	697.67	10500
4	顺德	碧桂园新城之光花园	30	2815.77	6017.41	21370
5	南海	伟业华誉豪庭	26	448.12	1479.75	33021
6	南海	保利滨湖花园	14	691.24	1995.70	28871
7	禅城	世博嘉园	13	305.15	630.54	20663
8	南海	中铁建水岸公馆	10	635.56	3813.36	60000
9	顺德	至壹大厦	4	534.67	1935.44	36199
10	南海	湖岸豪庭	4	499.32	1927.76	38608

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第39周商业市场总结

SUCCESSFUL POWER



结语

第39周，佛山市商业总成交**6.16万m²**，环比增加**18.7%**，共成交**1085套**，环比增加**10.9%**，成交均价环比上涨**10.6%**；

商业市场整体成交量继续增加，除公寓市场成交环比减少5.7%外，写字楼以及商铺市场成交均环比增加超过40%。从区域来看，禅城、南海和顺德成交量环比增加，而三水和高明成交继续减少。

商业土地市场方面，供求市场各有三宗商住地，市场出现回暖。

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