



# 第18周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖  
SUCCESSFUL POWER

—旭辉雅居乐迎新布局 商业整体量价齐跌



# 一、整体市场

# 商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



## ◆佳兆业商业业态孵化落地 广州佳兆业广场喜迎十周年庆

5月4日，佳兆业商业集团旗下首个购物中心广州佳兆业广场举行开业十周年庆典。这一天，不仅广州佳兆业广场完成从内到外的重装升级，场内业态及品牌级次也完成重大调整——佳兆业商业集团自主孵化的超市品牌“CASA MIA”和书店品牌“心居地”同步开业。

通过这一系列调整，为广州佳兆业广场的品牌定位注入更多年轻、新零售元素，同时也使商场更加聚焦写字楼白领及周边高端社区家庭客群，优化了其打造消费者工作与生活之外第三空间的功能属性。

佳兆业商业集团相关负责人表示，商业地产运营管理已进入存量时代。佳兆业商业集团将发挥精细化运营管理和多资源整合的核心优势，伴随佳兆业地产集团步伐，夯实基础；稳健拓展轻资产管理输出，做大做强；线上流量和线下平台汇聚，完善产业，为中国商业地产的繁荣贡献佳兆业的力量。







## ◆深圳湾万象城将于2018年内开业 三大主题场景区曝光

在华润置地2018年商业年会上，深圳湾万象城作为本年度备受瞩目的待开业项目首次对外正式亮相。

华润方面透露了该项目的业态规划以及其探索多元零售生活场景的成果，规划的三大主题区：东方美学生活区—“MIXC COLLECTION”，以东方精神打造思想交流，知识积累的文化新平台；全新食物场景探索—“MIXC KITCHEN”，规划含集市、餐饮精品店、趣味商店、餐饮活动等于一体的主题餐饮社交空间；都市文化艺术空间—“MIXC ARTS”，用艺术的语言与消费者进行关于“生活美学”的全方位对话。

深圳湾万象城地处深圳湾畔—高端豪宅、总部基地聚集地，比邻深圳湾第一高楼-中国华润大厦（春笋），注定其在项目定位上不仅是一座高端品质购物目的地，更是一座高端生活社交中心，其更关注都市高端人群生活场景需求与生活方式变化。





## 2018年第18周（4.30-5.6）佛山房地产市场无（住宅、商业性质）土地出让

# 土地成交市场：雅居乐首入高明实现佛山五区全面布局，旭辉夺北滘马村地块首入顺德

SUCCESSFUL POWER

## 2018年第18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)	溢价率	交易日期
顺德	北滘	TD2018(SD)XG0005	顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路以西地块	商住	8.15	20.36	198000	旭辉	9723	55.8%	2018/5/3
高明	西江	TD2018(GM)WG0016	高明区西江新城荷富大道以西、丽景东路以北	商住	8.11	24.34	149000	雅居乐	6121	49%	2018/5/4

# 供应市场：本周商业暂缓推货步伐，仅获批46套商铺，环比跌幅93%

SUCCESSFUL POWER



时间	名称	行政区	楼栋	商铺	
				套数	面积(m <sup>2</sup> )
5月4日	恒福容悦园	顺德	1座	17	906.6
5月4日	颐安·灏景湾	顺德	1、2、3、5、6、15、17座	12	595.55
5月4日	万顺华府	三水	1座	17	1896.57

备注：万科项目预售数据将不做公示



# 成交市场：商业市场成交放缓，整体量价齐跌；三大物业类型成交跌幅均超过40%

## 2018年第18周各类型商业成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额(万 元)	签约均价 (元)	占比	签约套数环 比
公寓	721	3.05	46370.35	15198	78%	-47.2%
写字楼	33	0.34	3981.48	11747	4%	-64.5%
商铺	170	2.11	38402.52	18219	18%	-51.4%
合计	924	5.50	88754.36	16143	100%	-48.9%
环比	-48.9%	-47.6%	-49.1%	-2.9%		



# 成交排行榜：公寓包揽八席，商铺两盘入榜，写字楼无缘榜单

SUCCESSFUL POWER



## 第18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	利保米兰公馆	166	5282.19	5764.60	10913
2	公寓	碧桂园曼哈顿	135	6443.41	13188.67	20468
3	公寓	万科金色里程	80	2587.75	3569.20	13793
4	公寓	金色领域广场	52	1519.03	2827.95	18617
5	公寓	南国东汇	32	1079.92	2014.93	18658
6	商铺	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
7	商铺	高德商业中心	26	374.18	952.51	25456
8	公寓	绿岛湖壹号	25	1276.44	2089.58	16370
9	公寓	京华广场	23	1375.44	2480.86	18037
10	公寓	怡翠晋盛花园	22	715.54	1320.72	18458

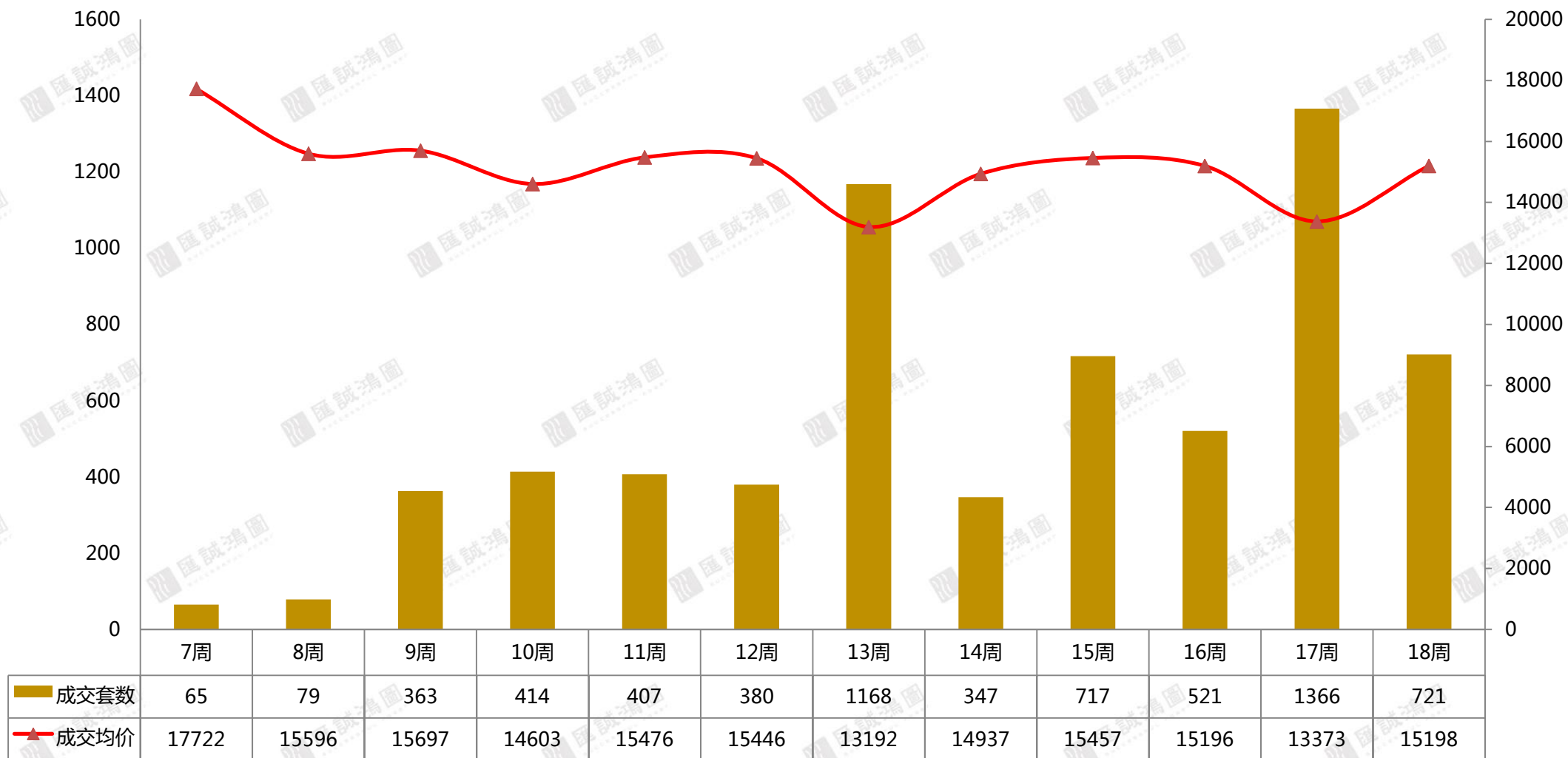
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 二、公寓市场

# 公寓区域市场：公寓市场总成交721套，环比跌幅47.2%；受碧桂园曼哈顿签约均价超2万/m<sup>2</sup>的拉升，全市均价环比上涨13.6%

## 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：禅城公寓集中网签放量，其它四区成交跌幅明显

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第18周各区域公寓成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	占比	签约套数环比
禅城	304	1.45	24252.36	16739	42.2%	81.0%
南海	117	0.54	9119.05	17031	16.2%	-55.7%
顺德	268	0.91	12095.44	13294	37.2%	-69.2%
三水	29	0.14	811.01	5603	4.0%	-51.7%
高明	3	0.01	92.50	7565	0.4%	-25.0%
合计	721	3.05	46370.35	15198	100%	-47.2%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】





# 成交排行榜：禅城占据榜单半数席位，利保米兰公馆持续网签领跑

SUCCESSFUL POWER

## 第18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	利保米兰公馆	166	5282.19	5764.60	10913
2	禅城	碧桂园曼哈顿	135	6443.41	13188.67	20468
3	禅城	万科金色里程	80	2587.75	3569.20	13793
4	南海	金色领域广场	52	1519.03	2827.95	18617
5	顺德	南国东汇	32	1079.92	2014.93	18658
6	禅城	绿岛湖壹号	25	1276.44	2089.58	16370
7	南海	京华广场	23	1375.44	2480.86	18037
8	顺德	怡翠晋盛花园	22	715.54	1320.72	18458
9	禅城	旭辉公元	20	987.08	1186.95	12025
10	禅城	卓远广场	19	557.6	904.34	16218

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

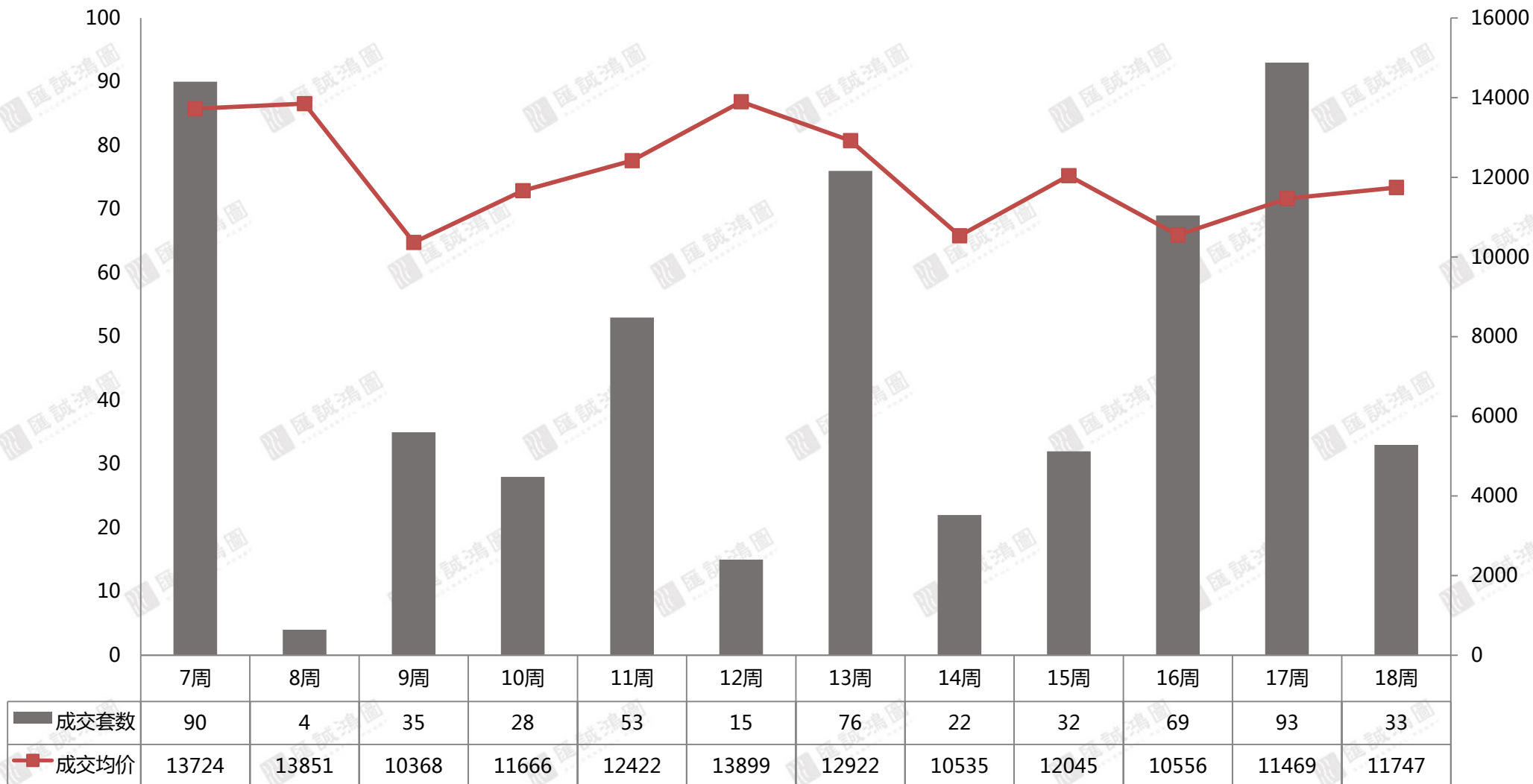


# 三、写字楼市场

# 写字楼区域市场：写字楼总成交33套，环比减少64.5%；全市均价保持稳定



## 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：禅城南海成交冷淡，顺德两盘成交支撑市场

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第18周各区域一手写字楼成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万 m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	签约套数环比
禅城	2	0.02	226.71	10130	-33%
南海	8	0.09	1092.31	11730	-88%
顺德	23	0.22	2662.47	11916	0%
三水	0	0	0	0	—
高明	0	0	0	0	—
合计	33	0.34	3981.48	11747	-64.5%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 成交排行榜：顺德两盘成交上双，恒实置业广场夺得榜首

SUCCESSFUL POWER



## 第18周佛山市一手写字楼成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

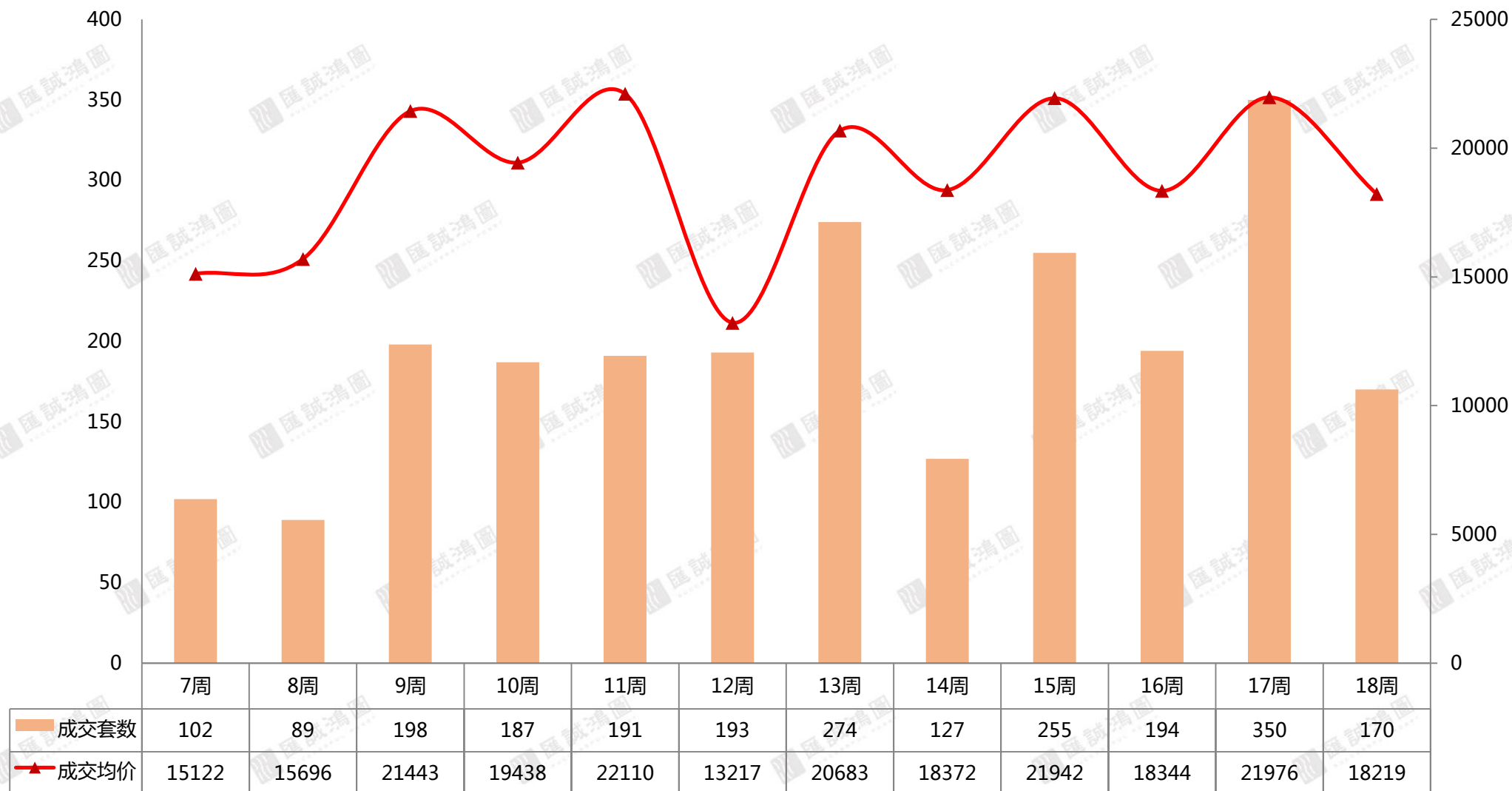
排名	区域	项目名城	签约套数	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	顺德	恒实置业广场	13	1175.35	1369.44	11651
2	顺德	信保广场	10	1059.01	1293.03	12210
3	南海	嘉邦国金中心	3	352.23	479.84	13623
4	南海	国际创智园	2	283.21	234.29	8273
5	南海	创越时代文化创意园	2	181.19	243.74	13452
6	禅城	磐石大厦	1	146.48	148.38	10130
7	南海	御堡国际商务中心	1	114.61	——	——
8	禅城	佛山雄盛王府广场	1	77.32	——	——



## 四、商铺市场

# 商铺区域市场：商铺市场总成交170套，环比跌幅超五成；受能信水岸华庭均价较低的影响，全市均价下跌17%

## 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：禅城成唯一成交环增区域，其它四区成交齐齐下滑，高明成交领跑

SUCCESSFUL POWER

## 2018年第18周各区域商铺成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	占比	签约套数环比
禅城	21	0.17	3932.38	23397	12%	110%
南海	44	0.49	12124.52	24592	26%	-76%
顺德	41	0.10	2370.08	24667	24%	-50%
三水	15	0.10	2695.88	27457	9%	-25%
高明	49	1.25	17279.66	13797	29%	-11%
合计	170	2.11	38402.52	18219	100%	-51.4%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 成交排行榜：高明能信水岸华庭力压高德商业中心登顶

SUCCESSFUL POWER



## 第18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	顺德	高德商业中心	26	374.18	952.51	25456
3	南海	珑门广场	19	1601.65	7747.63	48373
4	南海	领地海纳豪苑	7	443.8572	693.57	15626
5	禅城	越秀可逸诚品广场	6	864.45	1623.59	18782
6	禅城	龙光玖珑湾	6	397.55	1138.31	28633
7	顺德	龙江协兴购物中心	6	98.77	451.16	45678
8	南海	山林水语新城	5	1939.33	1008.78	5202
9	禅城	御东公寓	5	257.57	495.48	19237
10	高明	丽柏广场	4	8990.73	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 第18周商业市场总结

SUCCESSFUL POWER



## 结语

第18周，商业总成交**924套**，**环比下跌48.9%**，共成交**5.5万m<sup>2</sup>**，**环比减少47.6%**，**成交均价环比下降2.9%**。

商业市场成交放缓，整体表现量价齐跌；其中公寓市场网签放缓，成交量环比下跌，均价受碧桂园曼哈顿的拉升小幅上涨；写字楼成交遇冷，顺德两盘支撑市场；商铺市场则量价齐跌；从区域来看，顺德商业成交不俗连夺榜首，禅城受公寓放量拉升位居次席，南海成交乏力位列第三。

商业土地出让方面，本周无土地出让；成交方面，雅居乐首入高明实现佛山五区全面布局，旭辉夺北滘马村地块首入顺德。

# 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