



第4周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—中铁建再入顺德北滘 商业整体量价齐跌



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



◆天虹携手招商蛇口深耕佛山市场 管理输出首秀助力佛山IPARK升级

2018年1月23日，天虹与招商蛇口佛山公司的IPARK项目合作签约仪式在佛山招商置地中心举行，双方就佛山IPARK项目以“租赁+管理输出”模式进行合作。

据了解，天虹将为佛山IPARK提供招商、营销策划、运营管理、培训等服务，同时天虹sp@ce超市也将入驻该项目。双方战略合作，将通过优势互补为项目升级，未来双方还将联手积极开发更多项目。

佛山IPARK项目位于佛山桂城商圈，毗邻桂澜路、海八路等主干道，建筑面积达4.5万平方米，项目预计2018年开业。有别于传统的大型购物中心，佛山IPARK项目突破了传统“快”商业模式，并定位为“慢生活·叹时光”，通过美食、亲子、生活、体验等方面体现项目的魅力。



商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆ 雄峰城B1馆正式开业 广州南站商圈首个购物中心亮相

2018年1月28日，集合餐饮、零食、娱乐、超市、服装等业态于一体的雄峰城B1馆迎来正式开业，为广州南站商圈带来首个一站式玩乐新体验。

雄峰城位于广州南站商圈核心，项目总占地面积40万㎡，以“家天下，玩天下，食天下”三大概念为主题，涵盖餐饮、娱乐、购物、运动、儿童等体验类业态，以及配套公寓，以开放式的商业布局，数十栋低层商业建筑错落分布，形成了独具特色的乐活小镇，为南站商圈及钟村生活圈注入全新活力与丰富体验的消费场景。

时尚在此汇聚，潮流从此开启，雄峰城引领消费者感受全新的缤纷生活，场内进驻国际连锁品牌24家，进驻品牌数量超过350家。今后，雄峰城还将在北区二期将打造番禺独一无二的“星光大道”、“星光广场”、以及“星座天街”，打造广州首个全业态智能商城系统，补全南站商圈的商业空白。





2018年第4周 (01.22-01.28) 佛山房地产市场无 (商住、商服类) 土地出让

土地成交市场：上周中铁建以楼面价11000元/m²加返租137元/月/m²竞得龙涌商住地

SUCCESSFUL POWER

2018年第4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	楼面价(元)	提留物业(平米)	返租价格	交易日期
顺德	北滘	TD2017 (SD) XG0031	顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路东侧地块	商住	6.41	16.03	176355	中铁建	11000	5400	137元/m ² /月 返租8年	2018/1/24

供应市场：上周商业新供应443套单位，环比暴增近7倍；其中绿地慧谷广场新推336套公寓

SUCCESSFUL POWER

时间	名称	行政区	楼栋	公寓		商铺	
				套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
1月26日	恒大御湖湾花苑	南海	30座			10	374.41
1月26日	恒大御湖湾花苑	南海	29座			14	627.14
1月26日	富罗恩斯广场	南海	23座			9	1656.79
1月12日	绿地慧谷广场	禅城	白坭路5号	204	8323.38	29	1184.14
1月24日	绿地慧谷广场	禅城	白坭路7号	132	13176.9		
1月26日	恒福新里程花园	三水	二区22座、23座			15	1047.18
1月26日	恒福水岸南苑	三水	2座,4座,5座			30	842.65

备注：万科项目预售数据将不做公示

成交市场：商业市场成交低迷，各物业类型均呈现下滑趋势，其中写字楼跌幅最大，环比下跌超过七成

2018年第4周各类型商业成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	占比	签约套数环比
公寓	370	1.74	28441.19	16360	60%	-10.4%
写字楼	8	0.10	1337.28	14042	1%	-75.8%
商铺	240	2.99	55830.92	18704	39%	-45.9%
合计	618	4.82	85609.38	17766	100%	-30.6%
环比	-30.6%	-22.4%	-29.3%	-8.9%		

成交排行榜：公寓商铺平分商业排行榜，写字楼网签冷淡无缘上榜

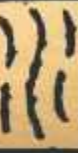
SUCCESSFUL POWER



第4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	南国东汇	84	3319.17	7132.88	21490
2	公寓	保利中环广场	62	3250.67	4405.91	13554
3	商铺	桂丹颐景园	49	20833.1	31249.65	15000
4	商铺	星港国际广场	38	838.99	4891.89	58307
5	公寓	保利东湾	32	1401.55	1717.02	12251
6	公寓	智汇广场	29	1561.77	1856.98	11890
7	商铺	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
8	商铺	龙江协兴购物中心	28	419.71	2107.12	50204
9	公寓	旭辉公元	27	1224.6	1739.50	14205
10	商铺	高德商业中心	22	321.26	797.13	24813

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

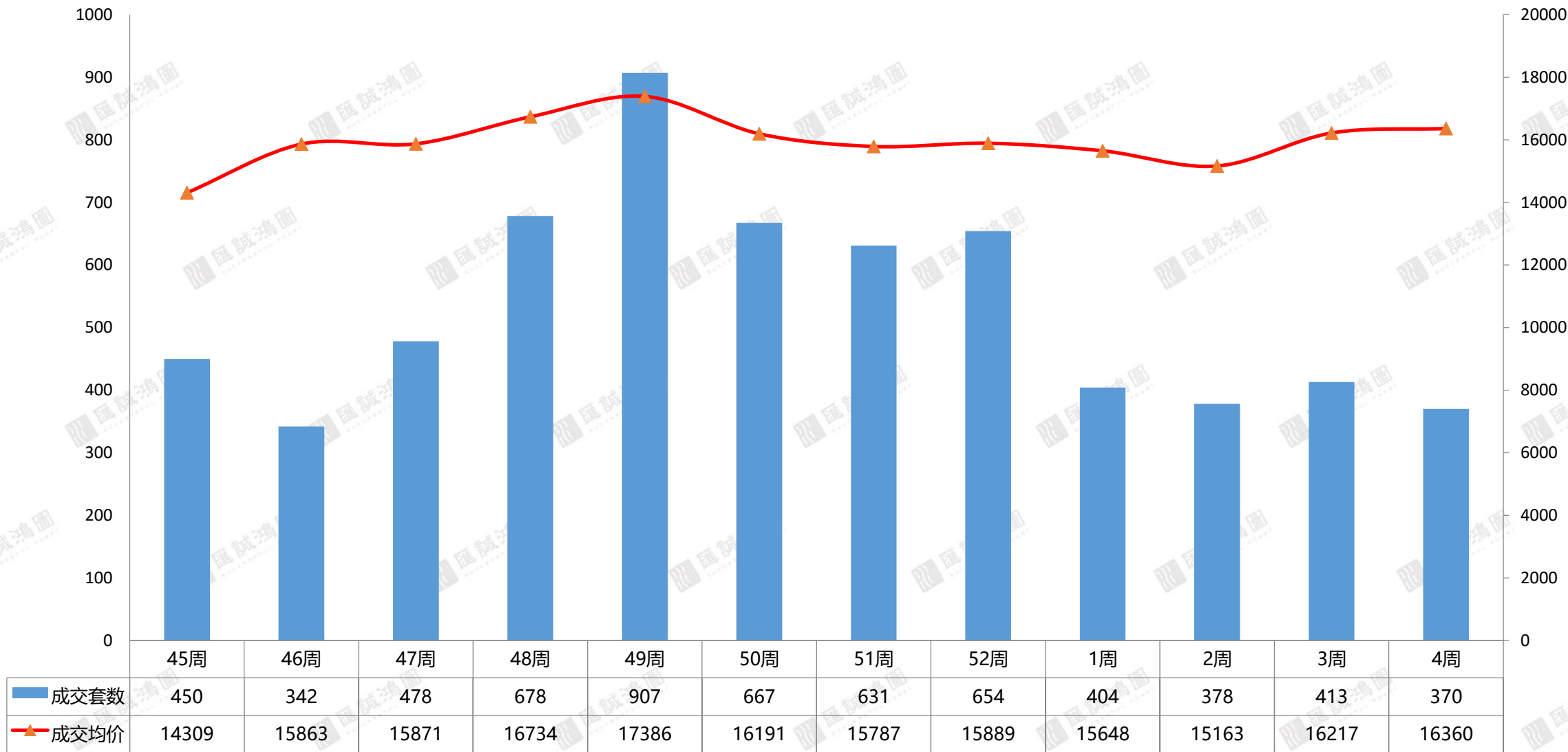


二、公寓市场



公寓区域市场：公寓市场总成交370套，环比减少10.4%，成交均价维稳

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：顺德公寓网签放量领跑，南海公寓成交量骤减

SUCCESSFUL POWER



2018年第4周各区域公寓成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	占比
禅城	81	0.34	5125.20	15165	22%
南海	38	0.27	5175.11	19320	10%
顺德	243	1.09	17864.23	16328	66%
三水	3	0.01	91.42	7179	1%
高明	5	0.03	185.23	7176	1%
合计	370	1.74	28441.19	16360	100%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：顺德项目包揽前四席位，南国东汇首次登顶

SUCCESSFUL POWER



第4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	顺德	南国东汇	84	3319.17	7132.88	21490
2	顺德	保利中环广场	62	3250.67	4405.91	13554
3	顺德	保利东湾	32	1401.55	1717.02	12251
4	顺德	智汇广场	29	1561.77	1856.98	11890
5	禅城	旭辉公元	27	1224.6	1739.50	14205
6	禅城	碧桂园曼哈顿	15	629.9	1135.41	18025
7	南海	华南国际金融中心	12	1130.6	3145.71	27823
8	禅城	卓远广场	11	342.89	496.94	14493
9	禅城	万科金色里程	8	252.16	373.77	14823
10	禅城	滨海御庭	8	248.71	298.08	11985

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

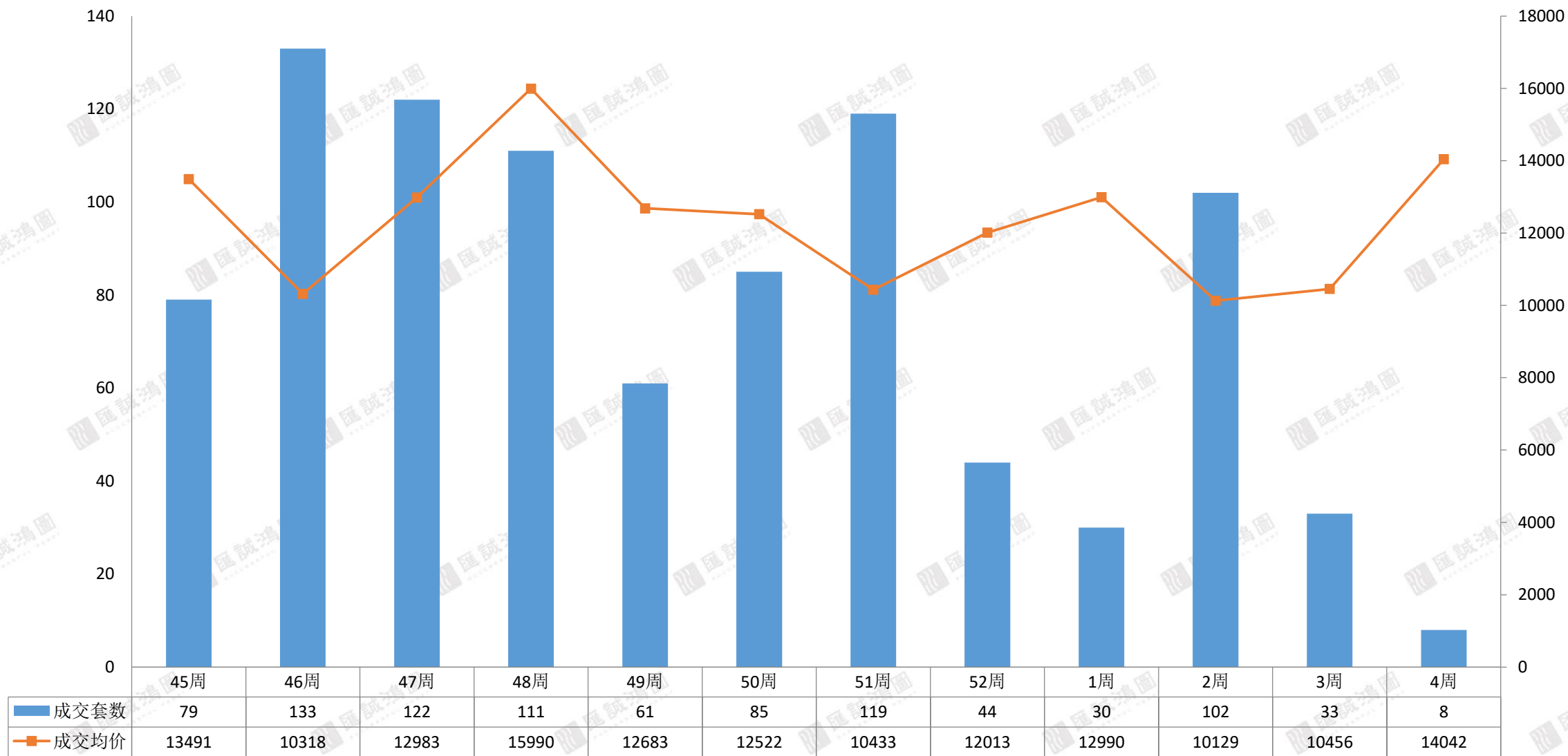


三、写字楼市场



写字楼区域市场：写字楼市场仅网签8套，跌至近年最低值；受各项目成交量少，均价较高的拉升，整体均价上涨到14042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：禅南顺三区皆零星成交，环比跌幅均超六成

SUCCESSFUL POWER



2018年第4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 ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	签约套数环比
禅城	1	0.02	270.70	15016	-80%
南海	5	0.06	702.97	12735	-78%
顺德	2	0.02	363.61	16522	-60%
三水	0	0	0	0	——
高明	0	0	0	0	——
合计	8	0.10	1337.28	14042	-75.8%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：御堡国际商务中心网签面积和金额均领跑榜单

SUCCESSFUL POWER



第4周佛山市一手写字楼成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

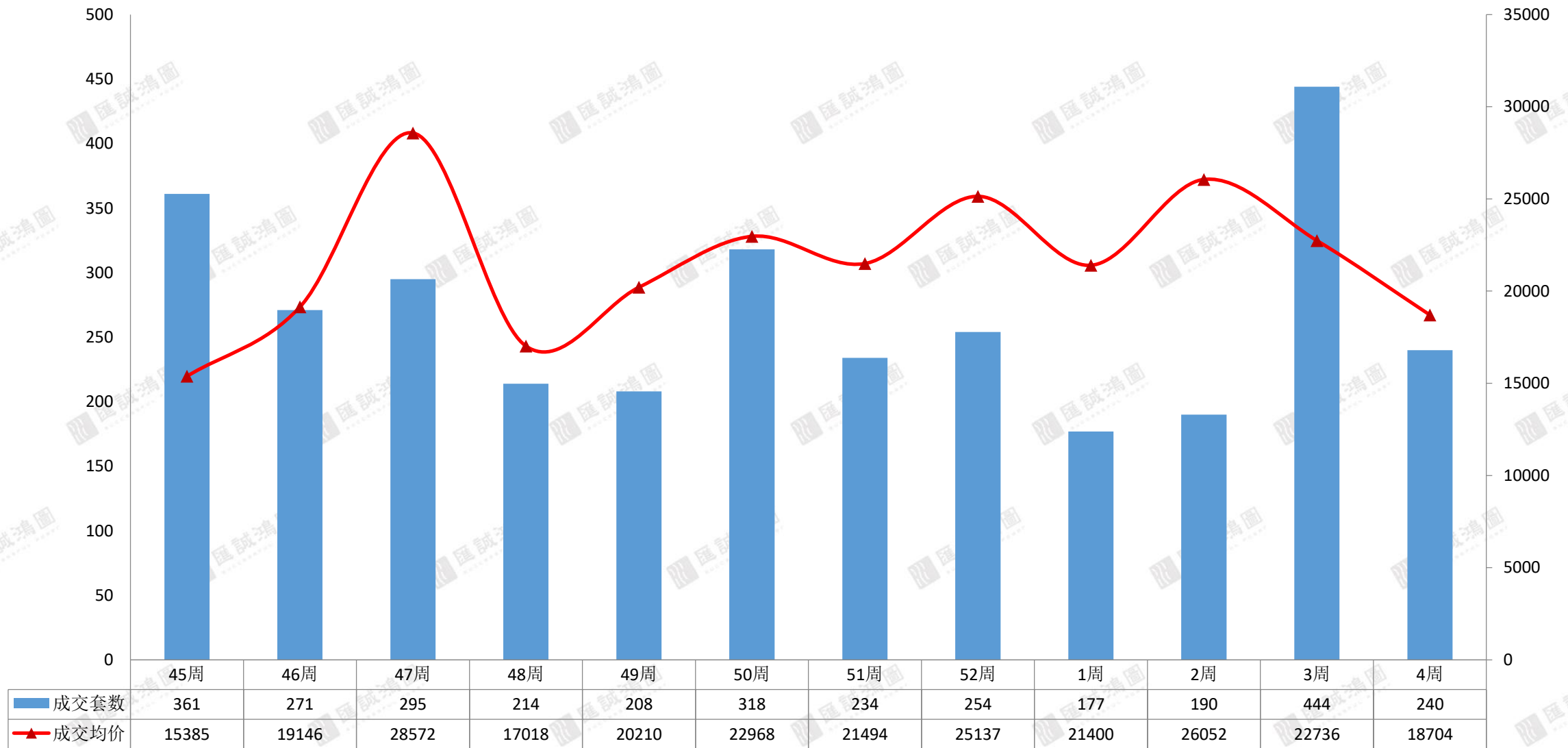
排名	区域	项目名城	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)
1	南海	御堡国际商务中心	2	268.66	347.41	12931
2	南海	聚元商业中心	2	165.94	202.12	12181
3	禅城	禅城绿地金融中心	1	180.27	270.70	15016
4	南海	嘉邦国金中心	1	117.41	153.43	13068
5	顺德	天晋商业大厦	1	111.93	202.89	18127
6	顺德	信保广场	1	108.15	160.72	14861



四、商铺市场

商铺区域市场：商铺市场总成交240套，环比跌幅45.9%；受部分项目量多价低影响，整体均价连续回落到18704元/m²

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：禅城高明成交环比增加，禅城网签均价最高

SUCCESSFUL POWER



2018年第4周各区域商铺成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万 m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	占比	签约套数 环比
禅城	26	0.17	6060.84	36477	11%	24%
南海	103	2.26	39068.51	17257	43%	-62%
顺德	63	0.18	5116.12	29209	26%	-31%
三水	2	0.01	256.12	27083	1%	-90%
高明	46	0.37	5329.33	14391	19%	15%
合计	240	2.99	55830.92	18704	100%	-45.9%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



成交排行榜：桂丹颐景园连续两周占据榜首，星港国际广场网签均价最大

第4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	南海	桂丹颐景园	49	20833.1	31249.65	15000
2	南海	星港国际广场	38	838.99	4891.89	58307
3	高明	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
4	顺德	龙江协兴购物中心	28	419.71	2107.12	50204
5	顺德	高德商业中心	22	321.26	797.13	24813
6	禅城	绿地璀璨家园	8	453.68	2180.44	48061
7	禅城	东海银湾豪园	7	553	1659.67	30012
8	禅城	龙光玖珑湾	7	482.67	1767.65	36622
9	顺德	万科金域滨江广场	4	185.9	471.81	25380
10	高明	银豪锦湾家园	3	335.66	——	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第4周商业市场总结

SUCCESSFUL POWER



结语

第4周，商业总成交**4.82万m²**，**环比减少22.4%**，共成交**618套**，**环比减少30.6%**，**成交均价环比下跌8.9%**。

商业市场成交遭遇低迷，各物业类型均呈现下滑趋势，公寓市场量跌价稳；写字楼成交量跌至近年最低；商铺市场下跌趋势明显，表现量价齐跌。从区域来看，顺德公寓网签放量助力顺德总成交排名第一，南海整体网签放缓位居次席，其余三区成交较低迷。

商业土地市场方面，中铁建再入北滘，竞得龙涌6.4万平商住地。

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