

市场

Market Monthly Report

月报

佛山商业市场月报（2017.5.1-2017.5.31）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



- 1 宏观市场
- 2 公寓市场
- 3 写字楼市场
- 4 商铺市场

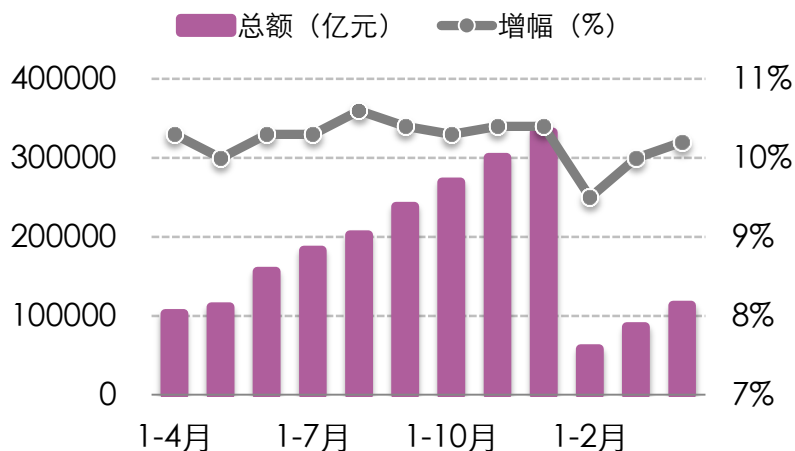


宏观资讯

Macro information

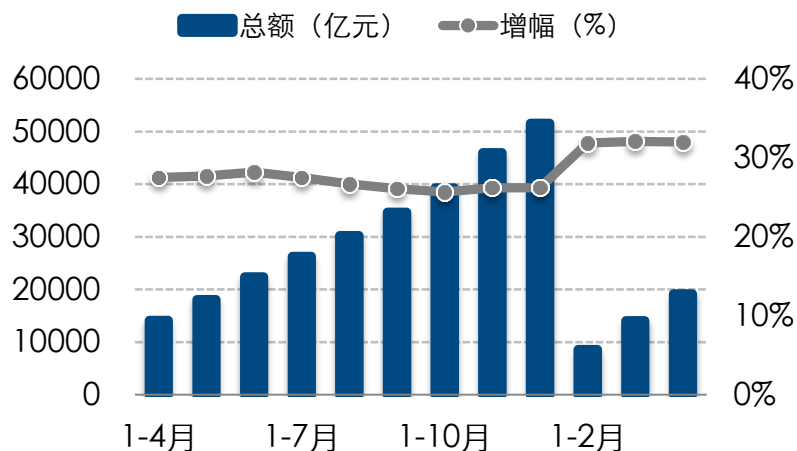
1-4月社会消费品零售总额和网上零售额增长平稳。

近1年全国社会消费品零售总额



1-4月全国社会消费零售总额同比 **↑ 10.2%**

近1年全国网上零售额



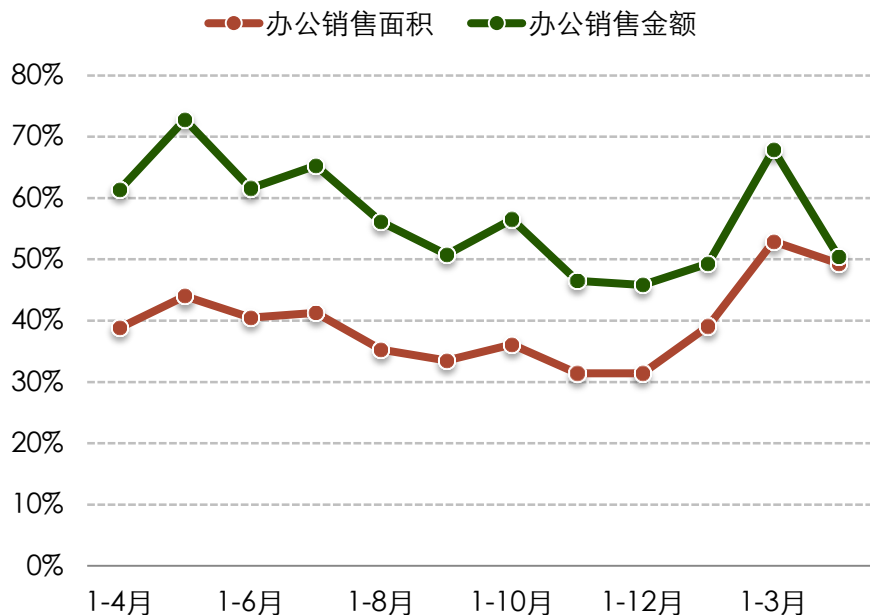
1-4月全国网上零售额同比 **↑ 32%**

社会消费零售总额：2017年1-4月，全国社会消费品零售总额为 113102亿，同比 **↑ 10.2%**。

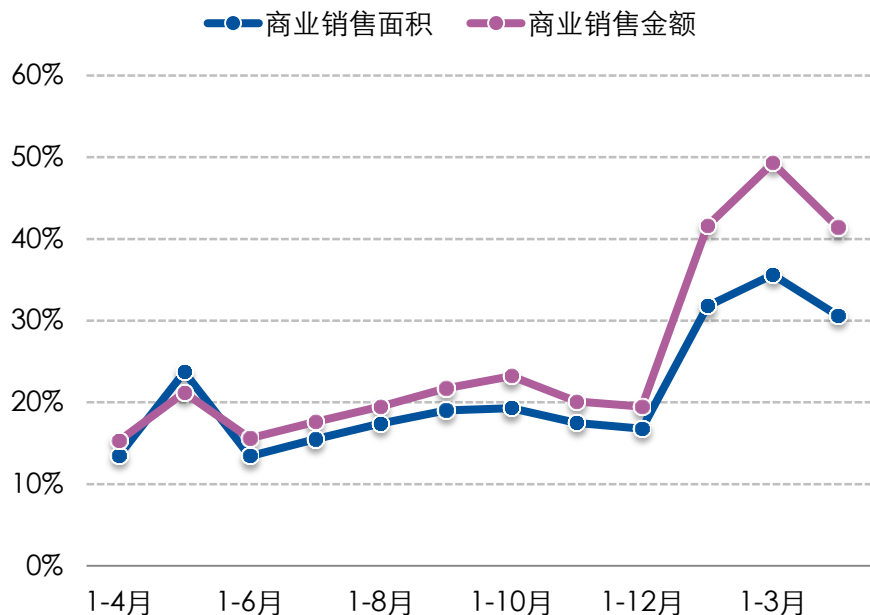
网上零售额：2017年1-4月，全国网上零售总额为 19180亿，同比 **↑ 32%**。

1-4月全国办公物业及商业经营用房销售增幅明显放缓。

2016年全年全国办公楼销售数据
同比变化月度走势



2016年全年全国商业经营用房销售数据
同比变化月度走势



2017年1-4月，全国办公楼销售面积同比↑49.3%，销售金额同比↑50.4%。

2017年1-4月，全国商业用房销售面积同比↑30.6%，销售金额同比↑41.4%。

新昌:三水奥特莱斯开业，MANGO、爱蹦客等400余品牌进驻

2017年5月29日，由香港新昌集团打造的广东省佛山三水新昌奥特莱斯正式开业。这座建筑面积超10万㎡的“轻奢”风格奥特莱斯项目涵盖奥莱零售、儿童乐园、冰雪世界等八大业态，吸引MANGO旗舰店、GLAMOUR轻奢名品集合店、Belle、爱蹦客等超400多家国内外知名品牌进驻。

据悉，2017年4月28日试营业后首个周末，已吸引超过50万人次到访。

整个项目规划总占地面积约4550亩，总建筑面积约192万，汇集了大型购物广场、温泉度假酒店、品牌酒店群、高尔夫球场、儿童游艺、总部经济商务圈、长寿养生度假、生态宜居区等全业态功能区，形成一个集时尚购物、休闲度假、生态宜居为一体的全新生活体验小镇。



佛山新昌奥特莱斯（部分）业态介绍

名称	所处区域	简介
新昌奥莱冰雪世界	C区	为室内展馆，由冰雕馆、戏雪管和佛堂馆三部分组成，主要经营：戏雪公园、滑雪公园及各类大众参与性冰雪娱乐项目；总占地面积约2000㎡，一年四季对外开放；场馆保持零下15度极度寒冷状态，提供儿童滑梯、急速滑梯等基础游乐设施及人工飘雪。
丹尼熊小镇	D区	面向3-12岁的儿童及家人，以家庭休闲、能文化、亲子餐厅与顾客互动为主题，向儿童及其家人提供安心安全、尽情游乐的儿童配套项目。
乐仕堡	D区	通过模拟和构架一个充满趣味的自然生态环境，将运动、拓展、教育、智能开发集合到玩耍过程中，使孩子们通过运动智能拓展训练，促进左右脑均衡发育，使其逻辑思维能力、空间感知能力以及肢体平衡能力都得到锻炼提升。
特拉蒙科技体验馆	D区	提供VR体验和无人机竞技、航拍、操控等服务，种类包含射击、益智、恐怖、密室逃脱、赛车等，游戏的同时结合运动，让不同年龄阶段的玩家近距离接受先锋科技，享受VR游戏带来的虚拟现实空间体验。
爱蹦客	D区	拥有全球最新的蹦床游乐模式可全方位满足各个年龄段人群娱乐、社交、健身的多种需求，让其在绝对安全的环境下，完成各项高难度动作体验失重的感觉。

佛山信基广场：9月开业 嘉荣、中影等进驻九江首个社区购物中心

2017年5月18日上午，广东省佛山市南海区九江信基广场启动开业倒计时，商铺正式交付并开始进场装修，预计今年9月对外开业。据悉，这是信基集团首进佛山、斥资10亿打造的城市综合体，商场定位于“社区时尚生活购物中心”，主打社区、亲子、娱乐等体验业态，以体验、邻里服务和社区化理念为主。

目前已吸引维也纳国际酒店、中影星汇电影院、纯K量贩KTV、大海豚儿童乐园、嘉荣超市、威力斯健身房，肯德基、必胜客、六福珠宝、以纯等品牌进驻，整体招商率达80%。



中海环宇城：玩跨界 与ofo共享单车引领行业新风向

佛山中海环宇城本次主办“城市拼图”活动，就力求传递“旅游让生活更美好”的理念，倡导绿色出行、文明旅游，吸引更多市民成为城市旅游的参与者、支持者；通过鼓励文明出行方式，让大家去探索这座城市的魅力，去感受城市的微风，去发现佛山珍贵的文化旅游宝藏，以提升整座城市的人文内涵。

环宇城与ofo联合举办的这一场城市骑行，并不只是单纯的 brand 合作，更是要展现一种健康的生活态度，践行环宇城作为“城市欢乐所在”的理念，为大家提供“佛山食货天地，亲子游乐天堂”的快乐空间。





公寓市场

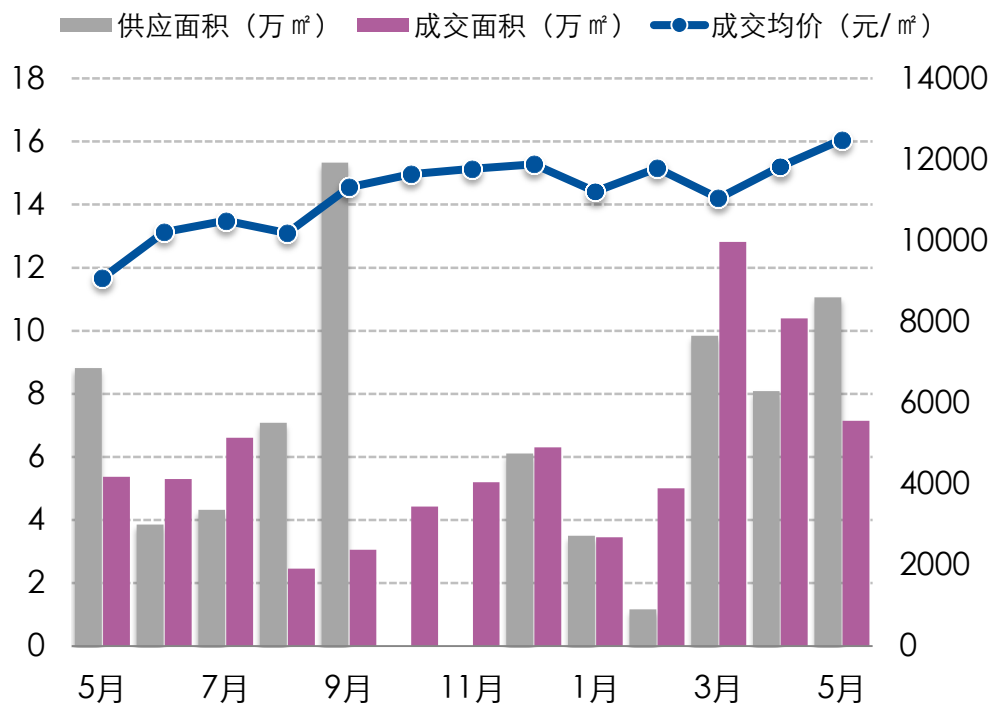
Apartment market

该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

中心城区商业公寓供求情况

中心区公寓新增供应上升，成交量持续下滑，成交均价攀升。

2016年至今中心城区商业公寓供求走势



2017年5月中心城区商业公寓供求情况

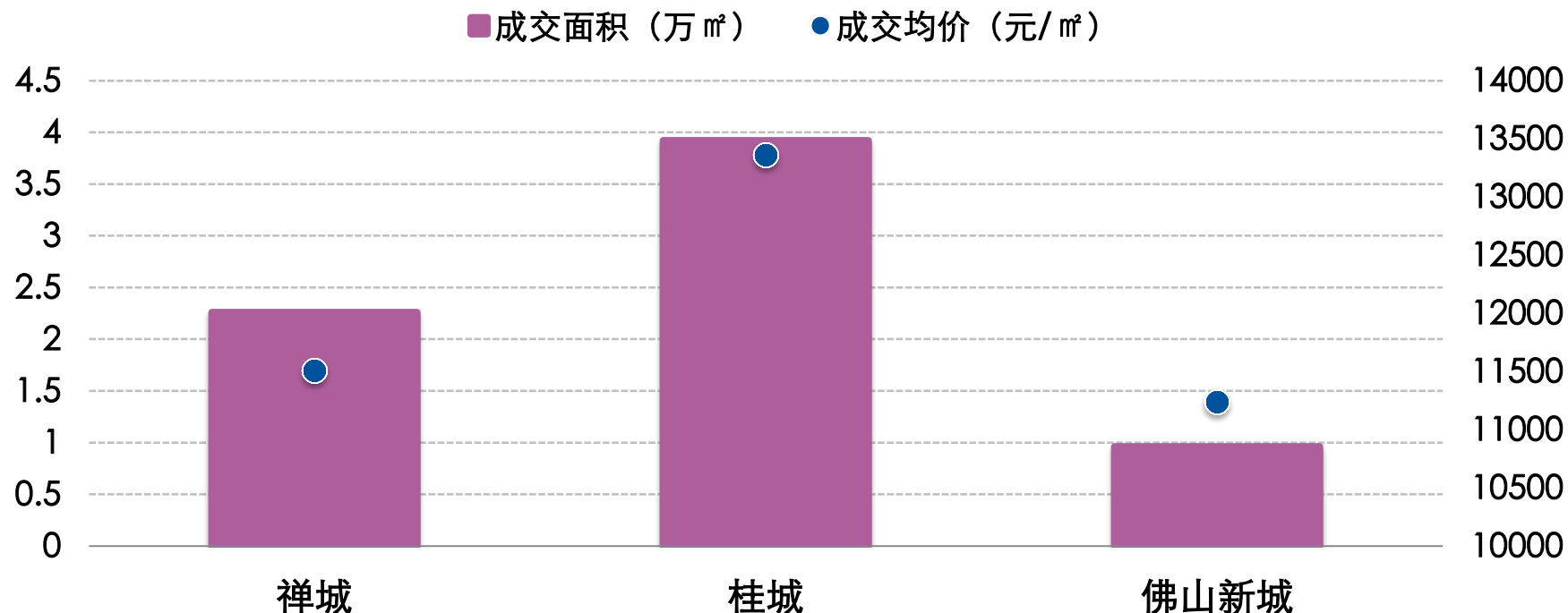
分项	指标	同比	环比
供应面积	11.06万㎡	↑ 25%	↑ 37%
成交面积	7.14万㎡	↑ 33%	↓ 31%
成交金额	8.92亿元	↑ 83%	↓ 27%
成交均价	12490元/㎡	↑ 38%	↑ 6%

本月受到禅城区非凡领域1.7万方以及桂城万科金色领域接近5.7万方公寓产品入市影响，中心区公寓新增继续高企，环比上月增加37%；相反成交量则连续第三个月下滑，对比4月下跌31%；成交均价继续攀升，上升6%至12490元/㎡新高位。

中心城区各板块商业公寓成交情况

广佛交界公寓项目成交活跃，桂城板块本月成交量价均居首。

2017年5月中心城区各板块商业公寓成交情况



本月中心区公寓成交桂城板块量价居首，共成交3.92万㎡，均价为13363元/㎡，从网签数据显示，联海国际成交达到358套，万科金色领域及金域中央均接近100套成交；禅城区南庄兴发大厦以及祖庙越秀可逸新势力均接近130套成交；佛山新城以高端项目为主，成交总量相对平稳，成交总量不足1万方。



中心城区商业公寓月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	联海国际	358	21843	12164
2	禅城	兴发大厦	129	6491	9290
3	禅城	越秀可逸新势力	128	6315	11311
4	桂城	万科金色领域	98	3009	15453
5	桂城	万科金域中央	94	5969	14757
6	乐从	智汇广场	89	4636	9680
7	桂城	星星大厦	74	4819	12291
8	禅城	兆阳大厦	66	3245	17309
9	桂城	第壹时区	62	3308	18646
10	乐从	保利东瑞广场	46	2622	9104
11	禅城	卓远广场	44	1279	14533
12	禅城	绿岛明珠花园	41	1609	7472
13	乐从	宗德服务中心	36	2178	17020
14	禅城	苹果公馆	33	1210	13742
15	禅城	东方新天地公馆	8	373	13713
16	禅城	美誉紫薇花园	8	409	9023
17	禅城	盛南公馆	8	321	9106
18	禅城	金谷国际五金	7	323	7615
19	禅城	佛山雄盛王府广场	6	389	10315
20	桂城	丽日世纪·金鼎	5	227	10949



写字楼市场

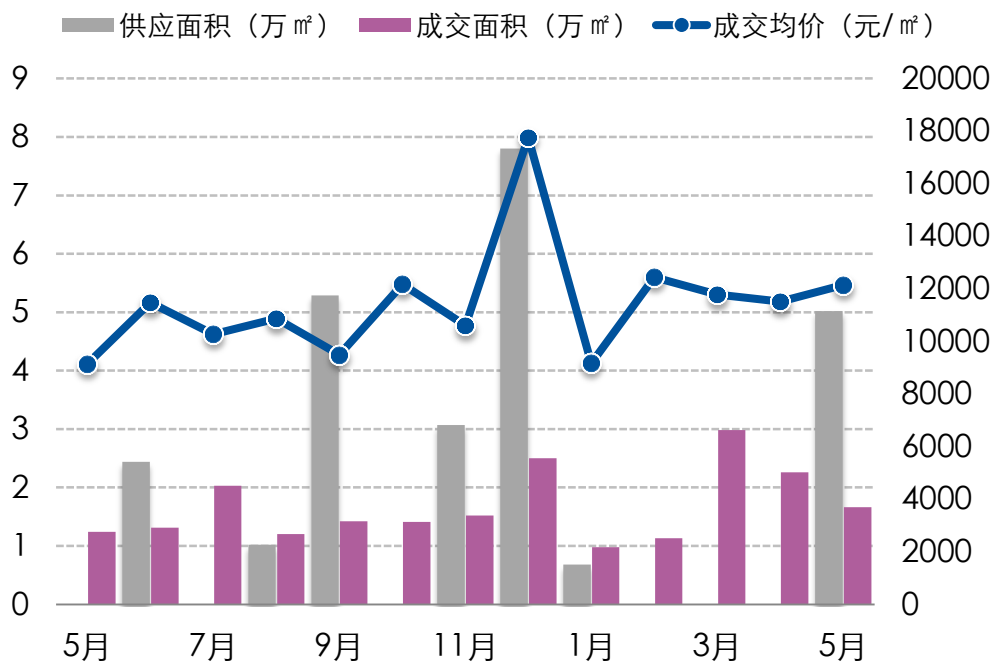
Office market

该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

中心城区写字楼供求情况

本月中心城区写字楼重新录得新增供应，成交总量持续下跌。

2016年至今中心城区写字楼供求走势



2017年5月中心城区写字楼供求情况

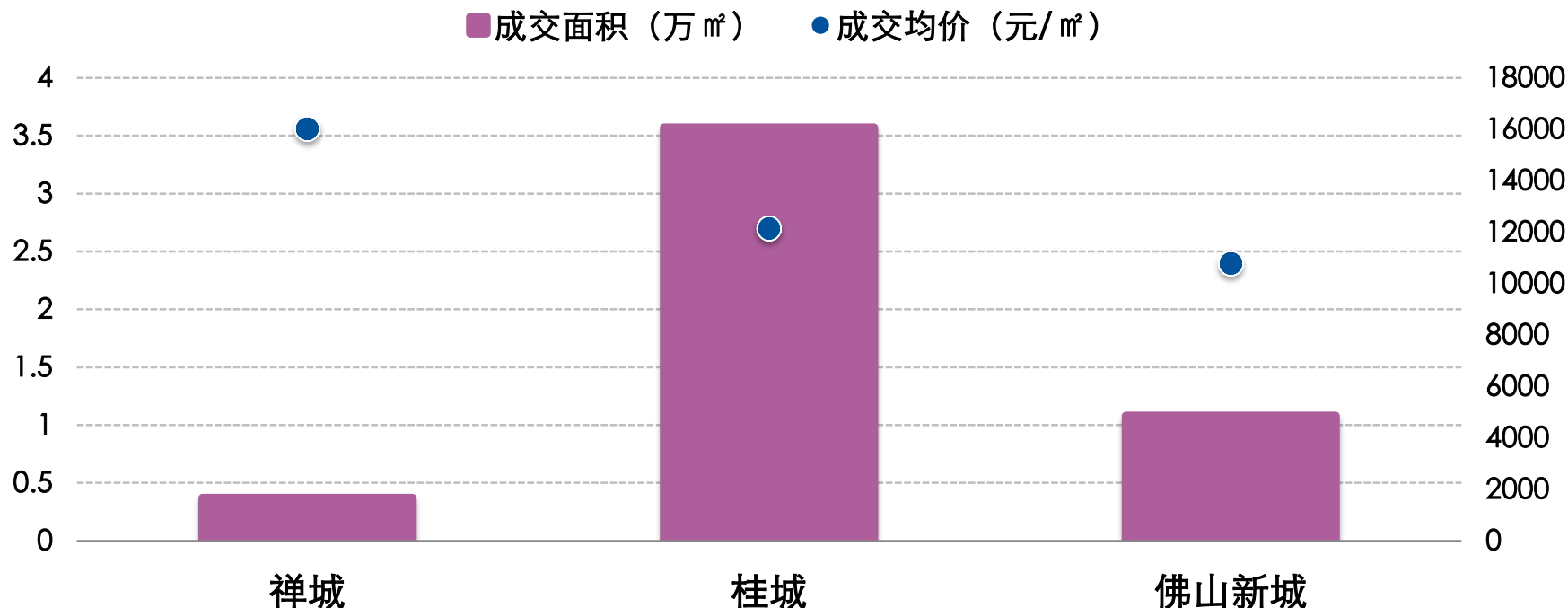
分项	指标	同比	环比
供应面积	4.16万㎡	—	—
成交面积	1.66万㎡	↑ 34%	↓ 27%
成交金额	2.02亿元	↑ 78%	↓ 23%
成交均价	12148元/㎡	↑ 33%	↑ 5%

中心区写字楼市场经过连续3个月无新增供应后，本月重新录得禅城区南庄兴发大厦4.16万方写字楼物业入市；成交方面，随着桂城部分高端写字楼物业成交带动，本月写字楼成交均价微升5%至12148元/㎡，成交总量则连续第三个月下滑。

中心城区各板块写字楼成交情况

中心区写字楼成交集中在桂城板块，禅城成交均价居首。

2017年5月中心城区各板块写字楼成交情况



本月桂城招商置地成功与海天酱油完成本项目写字楼物业的大宗成交，带动桂城板块本月写字楼物业成交以总量3.57万方居首；而禅城高端个盘佛山万科广场接近3000方成交，把禅城板块均价推高至16029元/㎡，新城板块则以中低端项目德富置业大厦成交为主。

中心城区写字楼月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	桂城	招商置地中心	110	8159	11900
2	乐从	德富置业大厦	59	10655	10779
3	桂城	智富大厦	38	13389	14166
4	桂城	嘉邦国金	27	4411	9333
5	桂城	南海万达广场	22	3020	15800
6	禅城	佛山万科广场	17	2821	16649
7	桂城	中盛大厦	14	1562	9238
8	桂城	方舟建筑产业中心	6	896	7096
9	桂城	御宝国际中心	6	842	14071
10	桂城	三山科创中心	5	983	8067
11	桂城	国际创智园	5	1517	6928
12	桂城	天安中心	4	691	7827
13	禅城	禅城绿地中心	4	589	15597
14	桂城	天晨商业大厦	2	151	8683
15	桂城	天安南海数码新城	1	109	9016
16	乐从	信保广场	1	150	11850
17	禅城	华夏中央广场	1	117	10958
18	禅城	磐石大厦	1	146	9850

04

PART FIVE

商铺市场

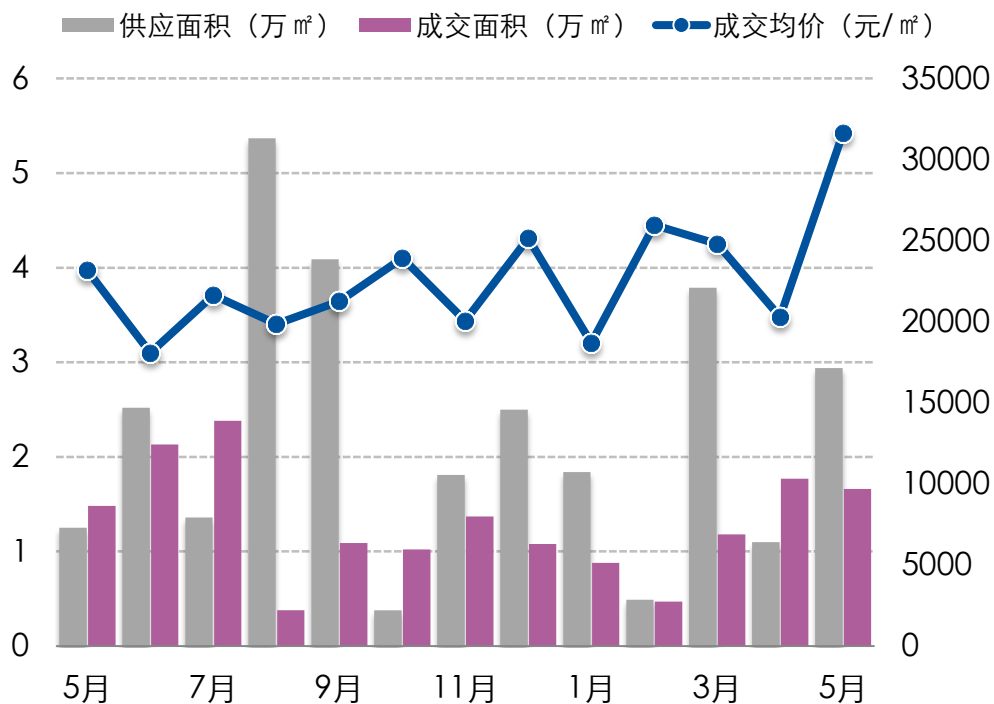
Shops market

该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

中心城区商铺供求情况

中心区商铺新增供应大幅上升，成交均价创历史新高。

2016年至今中心城区商铺供求走势



2017年5月中心城区商铺供求情况

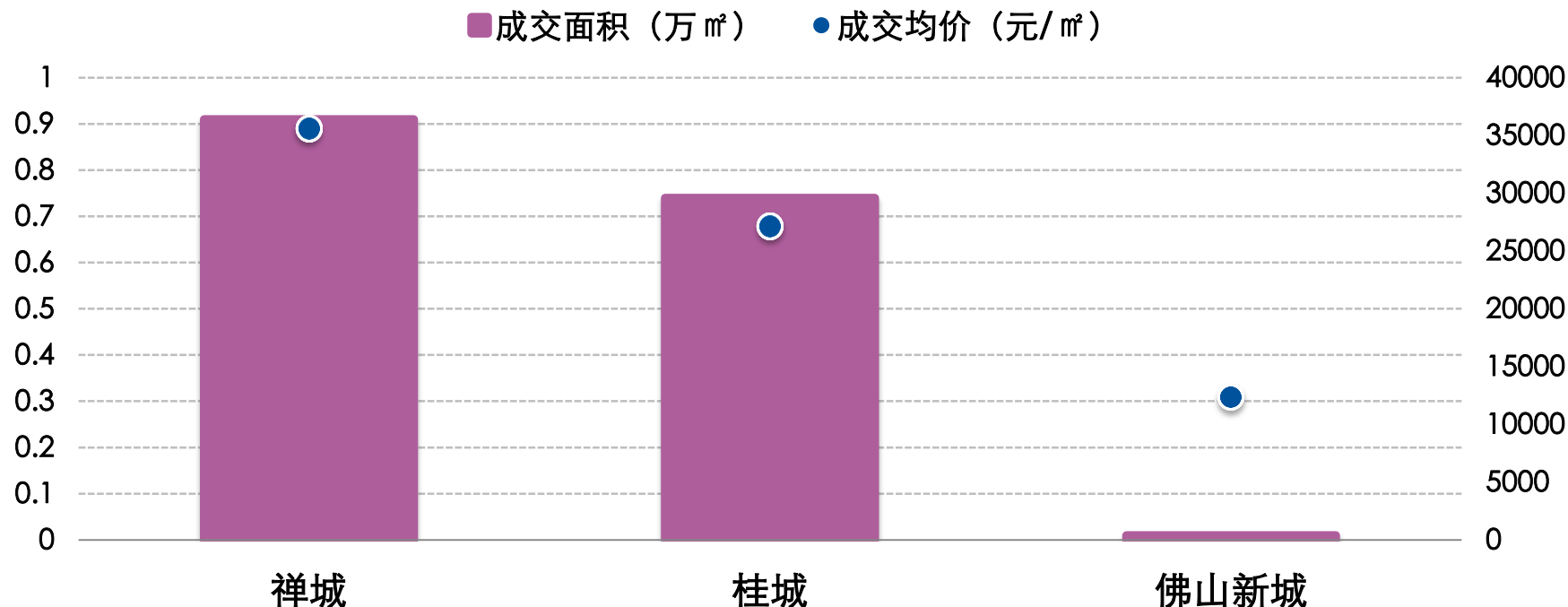
分项	指标	同比	环比
供应面积	2.94万㎡	↑ 135%	↑ 167%
成交面积	1.66万㎡	↑ 12%	↓ 6%
成交金额	5.26亿元	↑ 53%	↑ 46%
成交均价	31662元/㎡	↑ 37%	↑ 56%

中心区商铺供应经过上月大幅回落，本月禅城区星星凯旋国际及桂城万科金色领域均有商铺产品入市，新增总量环比上升167%接近3万方；而随着如保利碧桂园天汇、绿地璀璨天城、招商臻园多个高端个盘项目成交带动，本月中心区商铺成交均价突破3万元/方，创历史新高。

中心城区各板块商铺成交情况

中心区商铺成交集中在禅城板块，以高端项目成交为主。

2017年5月中心城区各板块商铺成交情况



从本月中心区各个板块录得的商铺成交数据可知，禅城区的世博广场出现大批量签约，同时受到绿地璀璨天城、招商臻园、保利碧桂园天汇等项目推动，禅城区商铺成交均价突破3.5万元/㎡，成交总量超过9千方，其量价均位居中心区首位；桂城以万科金域中央商铺成交为主；佛山新城则紧录得金威丽都有成交。

中心城区商铺月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	禅城	世博广场	106	1648	29912
2	桂城	万科金域中央	79	4491	26961
3	禅城	中海凤凰熙岸	38	1716	28743
4	禅城	保利碧桂园天汇	17	982	62521
5	桂城	御堡国际	13	1147	15841
6	桂城	中海寰宇天下	9	733	26669
7	桂城	保利西雅图	6	412	29916
8	禅城	东海银湾	5	331	49024
9	禅城	凯德·城脉	5	409	24947
10	禅城	绿地璀璨天城	5	280	48646
11	禅城	越秀可逸新势力	5	492	32913
12	禅城	龙光天湖华府	3	641	38691
13	禅城	盛南公馆	2	162	33675
14	禅城	招商臻园	2	77	42096
15	桂城	奥园1号	2	144	42296
16	桂城	保利诺丁山	2	115	26755
17	桂城	丽日世纪·金鼎	2	119	13021
18	禅城	君悦华府	1	281	8063
19	禅城	领地海纳珑庭	1	37	28000
20	禅城	磐石大厦	1	110	39500



佛山中原地产代理有限公司策略研究中心

地址Add: 佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1605-1606室

邮编P.C.: 528000

电话Tel: 0757-82625583

传真Fax: 0757-82625586

中原(中国)网址Web: www.centaline.com.cn

