



# 第29周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖  
SUCCESSFUL POWER

—公寓新品扎堆入市 商业整体量升价稳



# 一、整体市场

# 商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



## ◆深圳彩生活时代广场即将启幕 打造一站式共享生活服务平台

7月12日，“与时代共精彩”彩生活服务集团彩生活时代广场招商大会暨主力商家签约仪式于深圳龙华豪派特华美达酒店隆重举行。作为坂雪岗科技城商业新坐标和彩生活生态圈深圳旗舰体验MALL，彩生活时代广场正式亮相，并与众多主力品牌商家举行战略签约仪式。

作为坂雪岗全新的商业坐标，彩生活时代广场自启动招商以来，广受诸多品牌商家关注，短短几个月时间，即与数十家品牌达成合作意向，项目主力店招商已经基本完成。

彩生活时代广场是彩生活社区生态圈体验MALL，首个项目已在上海开业。深圳彩生活时代广场位于坂雪岗科技城核心，无缝接驳地铁10号线岗头站，总建筑面积约3.5万平米，聚集时尚零售、亲子教育、美食餐饮、生活娱乐、都市配套等业态，潜心构筑坂雪岗科技新城一站式体验LIVING MALL。随着招商大会暨主力商家签约仪式的落幕，深圳彩生活时代广场很快将盛大启幕，届时，这座商业新坐标所主张的都市精彩生活将一一呈现。



# 商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



## ◆ 珠海首座奥园广场开业 二期预计2018年底亮相

7月21日，珠海奥园广场盛大开业。项目总体量45.6万 $m^2$ ，其中商业面积12.5万 $m^2$ ，作为奥园集团落子珠海的首个项目、珠海新香洲首个大型商业综合体、奥园商管在珠海的首个购物中心，凭借100%招商率和97%的店铺开业率，着力打造珠海全新的城市生活中心。

作为新香洲首个大体量综合性购物中心，珠海奥园广场集时尚零售、多元餐饮、儿童成长、健身体验、精品超市业态于一体，汇聚百余家国际国内一二线知名品牌，其中27%品牌首次进入珠海。通过清晰业态规划、优势品牌组合，结合“畅享美食”、“舒心购物”、“愉悦体验”三大运营理念，珠海奥园广场将为珠海市民提供无限想象的城市生活空间，打造全新生活方式和场景，打造城市生活中心。

珠海奥园广场二期规划五大主题楼层，引入潮流市集、嗨货、创意美食等，打造岭南、欧美文化主题街区，将于2018年底精彩亮相。



# 商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER

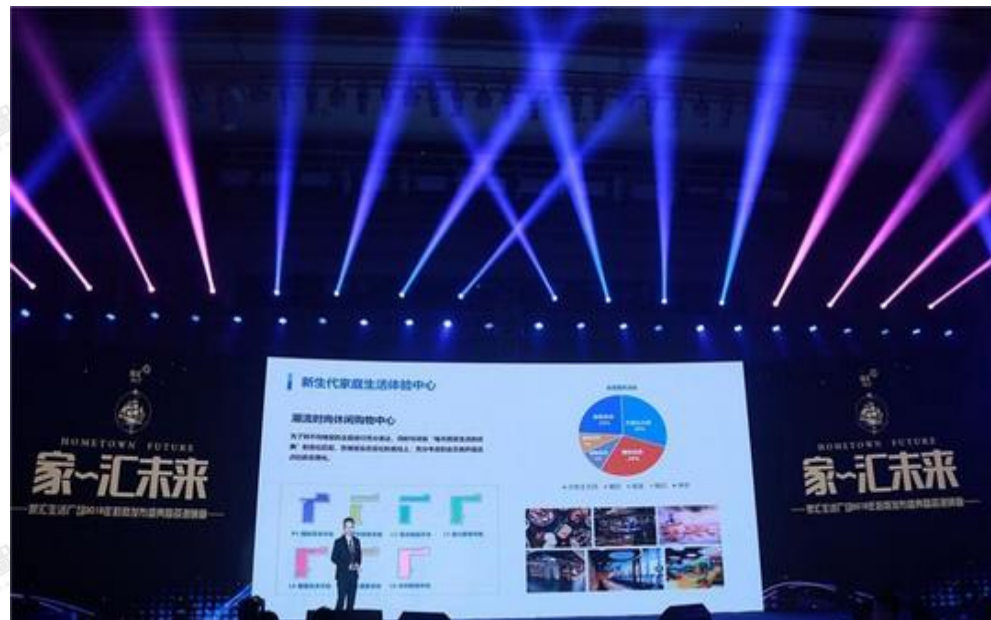


## ◆ 东莞家汇生活广场规划12大主题空间 欲造现象级景观mall

7月18日，东莞超大型商业综合体-家汇生活广场举行招商发布会，来自国内外知名快时尚、特色餐饮、休闲娱乐等领域的500余名品牌代表及莞深主流媒体齐聚一堂，共同见证这个41万m<sup>2</sup>的巨无霸商业体进入全新的发展阶段。

项目位于东莞万江新城，地铁R1线站点之上，坐拥65条公交线路可畅达东莞全城，在政府重点规划打造的新城文化商业区和中央CBD商业区交相辐射的区域，是中心城区发展核和水乡发展核的交汇中心。

项目将打造包括美丽的海螺咖啡屋，集装箱文创区，创意街区环绕，五大特色主题广场，九大下沉式广场，20000m<sup>2</sup>空中花园，打造休闲创意社区空间，将形成都市浪漫商业网红打卡之地。同时，家汇还规划了诸多独有业态包括东莞首座儿童剧场，首座屋顶水晶教堂，首个千米艺展厅+千米艺术长廊等。未来项目还将有超过200家国内外知名品牌入驻项目，其中30%以上为东莞首进品牌。



# 土地供应市场：大沥江厦立交桥旁商住地重新挂牌，起拍价较之前提高1.16亿

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第29周佛山房地产土地出让一览表

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m <sup>2</sup> )	可建面积 (万m <sup>2</sup> )	起始价 (万元)	成交日期
南海	大沥	2018/7/20	TD2018(NH)WG002 2	南海区大沥镇水头广佛路江夏 立交东地段	商住	2.32	7.92	94826	2018/8/20

# 土地成交市场：京企首创重返佛山，敏捷首入高明，碧桂园斩获九江地块

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第29周佛山房地产土地成交一览表

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/m <sup>2</sup> )	交易日期
高明	杨和	TD2018(GM)WG0029	高明区杨和镇三和路以南、好年路以西	商住	2.26	6.33	19080	敏捷	3015	2018/7/18
南海	九江	TD2018(NH)WG0016	南海区九江镇九江大道九江鱼苗场地段北侧	商住	6.29	16.36	108900	碧桂园	6657	2018/7/20
南海	狮山	TD2018(NH)WG0017	南海区狮山镇小塘三环西工业园区地段	商住	2.50005	6.50013	64026	首创	9850	2018/7/20

# 供应市场：本周商业供货以公寓为主，三个项目获批1238套单位，其中三水时隔半年再有公寓新品推出

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> )
7月17日	新福港鼎峰	禅城	魁奇一路9号一座	567	31299.16		
7月18日	绿地小平墅	禅城	昌荣路33号	120	12101.99		
7月19日	保利翡翠公馆	禅城	二十座			4	179.44
7月19日	三水冠军城	三水	5座			15	944.66
7月19日	融创三江府	三水	2座			11	1226.12
7月19日	碧桂园奥斯汀	三水	3座	551	22540.94	9	524.35

备注：万科项目预售数据将不做公示



# 成交市场：本周商业成交量强势回暖；三大物业类型成交均有所上升，其中写字楼

## 受天安中心集中网签拉升，成交量大涨接近17倍

### 2018年第29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	433	1.99	29258.60	14683	57%	<b>59.2%</b>
写字楼	124	1.50	15374.23	10234	16%	<b>1671.4%</b>
商铺	205	2.57	46144.67	17976	27%	<b>0.5%</b>
合计	762	6.06	90777.50	14975	100%	
环比	<b>57.8%</b>	<b>44.3%</b>	<b>46.2%</b>	<b>1.2%</b>		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德网签暂缺失金额，全市均价不包括顺德



# 成交排行榜：公寓占据榜单六席，商铺三盘上榜，写字楼独苗位列次席

## 第29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	联诚香堤水岸	125	4349.56	6982.04	16052
2	写字楼	天安中心	96	11979	10781.10	9000
3	公寓	金谷国际五金交易中心	38	1684.51	2220.38	13181
4	商铺	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
5	商铺	高德商业中心	25	1103.83	—	—
6	公寓	绿地小平墅	19	1696.36	1536.76	9059
7	公寓	碧桂园曼哈顿	17	734.94	1368.02	18614
8	公寓	兆阳大厦	15	745.15	1290.40	17317
9	公寓	三山智汇广场	14	659.19	1054.16	15992
10	商铺	联诚香堤水岸	13	1326.24	4412.00	33267

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

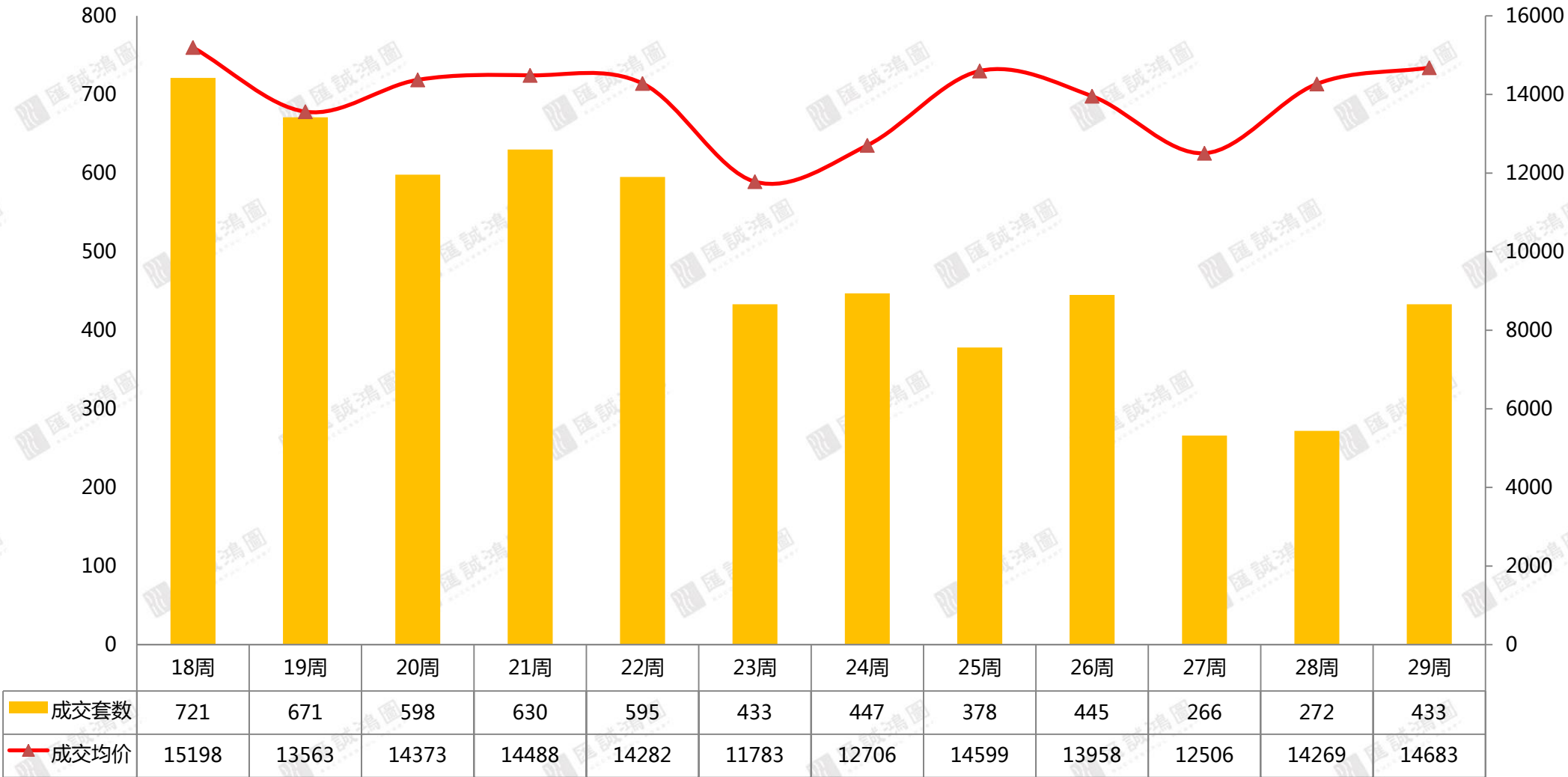


## 二、公寓市场



# 公寓区域市场：公寓市场总成交433套，环比增加近六成；全市成交均价维稳

### 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：禅城南海连续两周成交环增领跑，顺德高明成交跌幅显著

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第29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	144	0.73	9738.50	13355	33.3%	46.9%
南海	216	0.89	14330.52	16160	49.9%	254.1%
顺德	60	0.33	—	—	13.9%	-38.8%
三水	9	0.03	240.05	7397	2.1%	28.6%
高明	4	0.02	130.03	8128	0.9%	-50.0%
合计	433	1.99	29258.60	14683	100%	<b>59.2%</b>

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德网签暂缺失金额，全市均价不包括顺德

# 成交排行榜：禅城六盘霸榜，里水联诚香堤水岸首登顶

SUCCESSFUL POWER



## 第29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	南海	联诚香堤水岸	125	4349.56	6982.04	16052
2	禅城	金谷国际五金交易中心	38	1684.51	2220.38	13181
3	禅城	绿地小平墅	19	1696.36	1536.76	9059
4	禅城	碧桂园曼哈顿	17	734.94	1368.02	18614
5	禅城	兆阳大厦	15	745.15	1290.40	17317
6	南海	三山智汇广场	14	659.19	1054.16	15992
7	顺德	怡翠晋盛花园	12	705.49	——	——
8	禅城	旭辉公元	10	431.11	661.25	15338
9	顺德	利保米兰公馆	8	364.9	——	——
10	禅城	绿岛湖壹号	7	346.05	524.37	15153

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

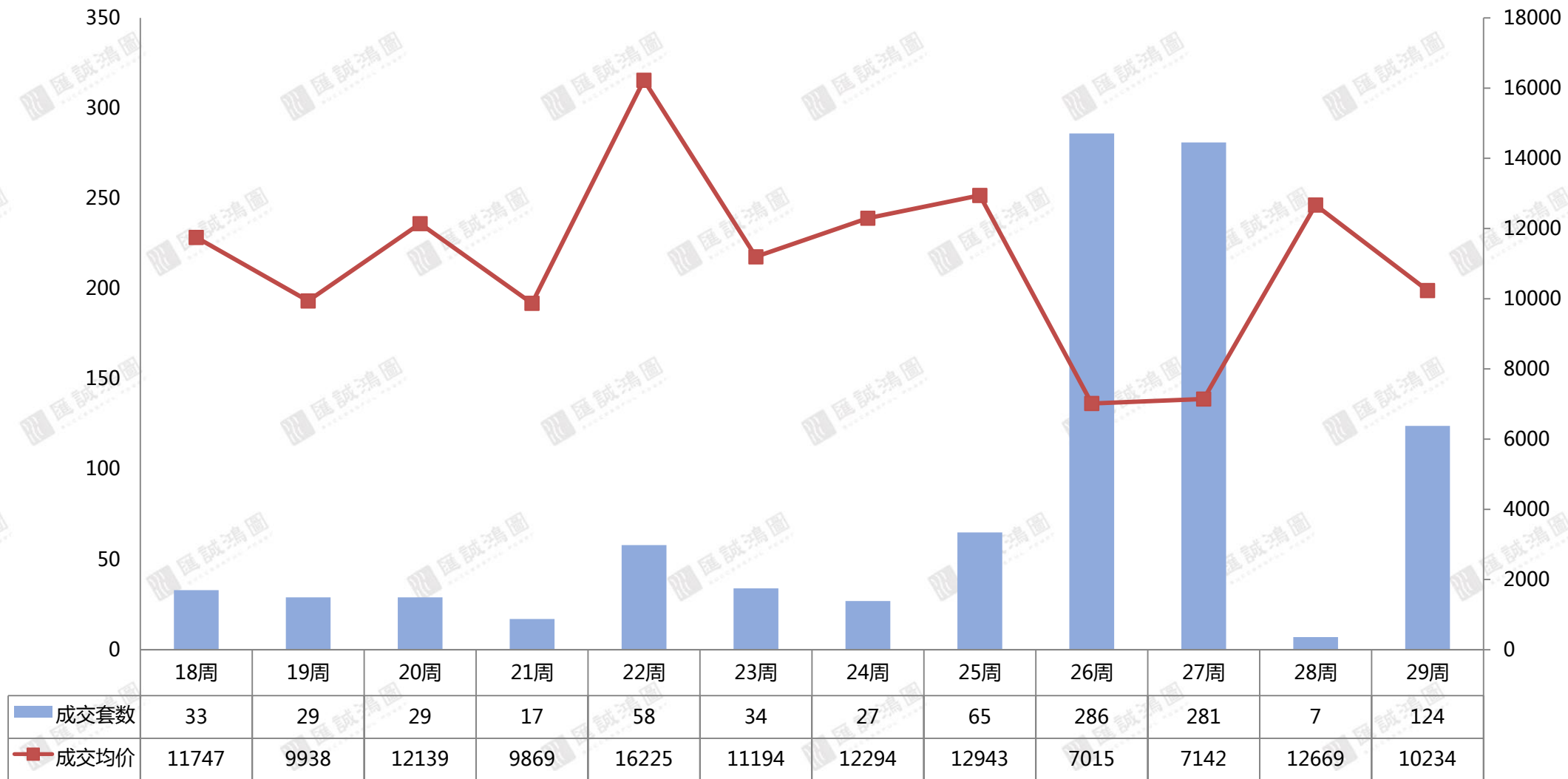


# 三、写字楼市场



# 写字楼区域市场：写字楼成交大幅回升，本周成交124套，环比涨幅近17倍；受天安中心网签大量低价单位的影响，全市均价下跌近20%

## 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：天安中心集中网签助力南海成交大涨领跑

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第29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	10	0.10	1471.69	14037	——
南海	112	1.38	13695.58	9944	2140%
顺德	2	0.02	——	——	0%
三水	0	0	0	0	——
高明	0	0	0	0	——
合计	124	1.50	15374.23	10234	<b>1671.4%</b>

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德网签暂缺失金额，全市均价不包括顺德

# 成交排行榜：天安中心低价单位交投活跃夺榜首

SUCCESSFUL POWER



## 第29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	天安中心	96	11979	10781.10	9000
2	南海	华南国际金融中心	6	823.61	1603.38	19468
3	禅城	安东尼商务大厦	5	208.89	——	——
4	禅城	禅城绿地金融中心	4	551.7	774.41	14037
5	南海	嘉邦国金中心	3	363.58	482.01	13257
6	南海	新凯广场	3	294.6	451.31	15320
7	南海	龙汇大厦	3	209.05	242.92	11620
8	顺德	德富置业大厦	2	202.23	——	——
9	禅城	源海国金广场	1	287.86	——	——
10	南海	西樵纺织科技大厦	1	102.45	90.89	8872

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

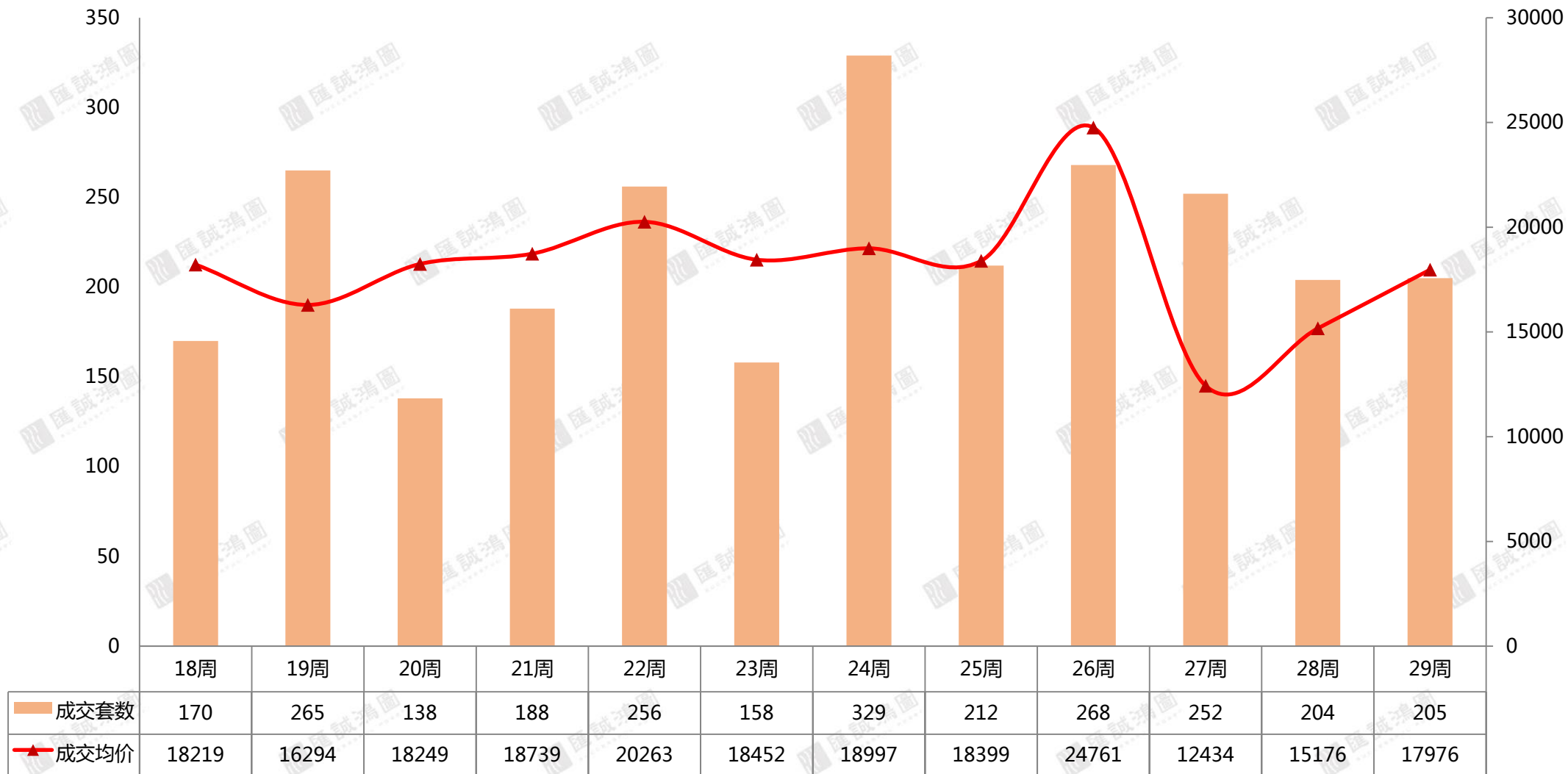
备注：统计不含万科个盘数据



## 四、商铺市场

# 商铺区域市场：商铺市场总成交205套，与上周基本持平；全市均价保持上升趋势

## 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：顺德成交增长超一倍居首，高明成交下滑位居次席

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第29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	16	0.13	3956.02	29955	8%	78%
南海	45	0.42	10540.10	25383	22%	-44%
顺德	81	0.62	—	—	40%	113%
三水	6	0.08	1353.92	16975	3%	50%
高明	57	1.32	19083.41	14498	28%	-22%
合计	205	2.57	46144.67	17976	100%	<b>0.5%</b>

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德网签暂缺失金额，全市均价不包括顺德

# 成交排行榜：顺德四盘入围，高明能信水岸华庭持续上榜

SUCCESSFUL POWER



## 第29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	25	1103.83	—	—
3	南海	联诚香堤水岸	13	1326.24	4412.00	33267
4	顺德	峰汇豪庭	12	441.09	—	—
5	顺德	保利海德公园	9	407.42	—	—
6	顺德	龙江协兴购物中心	7	295.51	—	—
7	禅城	融创望江府	6	454.39	1415.11	31143
8	高明	美的明湖花园	6	423.35	—	—
9	南海	长华国际商业中心	6	396.56	1122.20	28298
10	南海	海逸锦绣誉峰苑	5	582.63	1073.12	18418

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

# 第29周商业市场总结

S U C C E S S F U L P O W E R



## 结语

第29周，商业总成交**762套**，环比涨幅近六成，共成交**6.06万m<sup>2</sup>**，环比增加**44.3%**，成交均价相对维稳。

商业市场成交量强势回暖；其中天安中心低价单位交投活跃，助力写字楼市场成交大涨；商铺市场量稳价升，顺德成交增加超一倍领跑；公寓成交显著回升，禅城南海保持增长势头。

商业土地出让市场，大沥江夏立交桥旁商住地重新挂牌，起拍价较之前提高1.16亿；成交方面，京企首创重返佛山，敏捷首入高明，碧桂园斩获九江地块。

# 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