

市场

Market Monthly Report

月报

佛山商业市场月报（2017.1.1-2017.1.31）

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

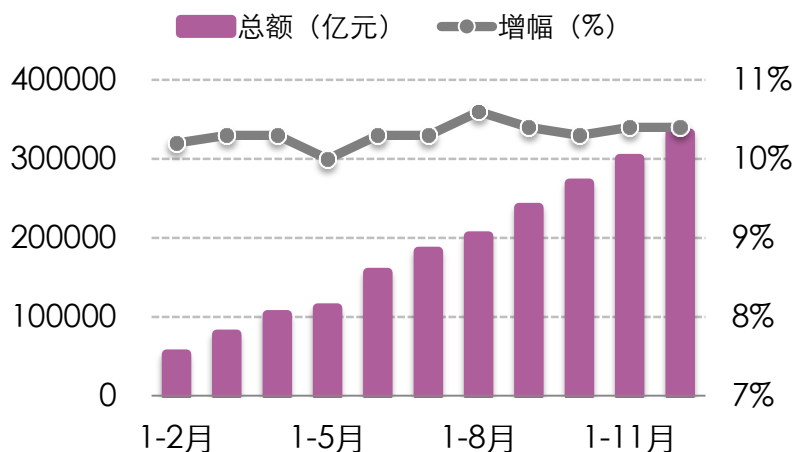


宏观资讯

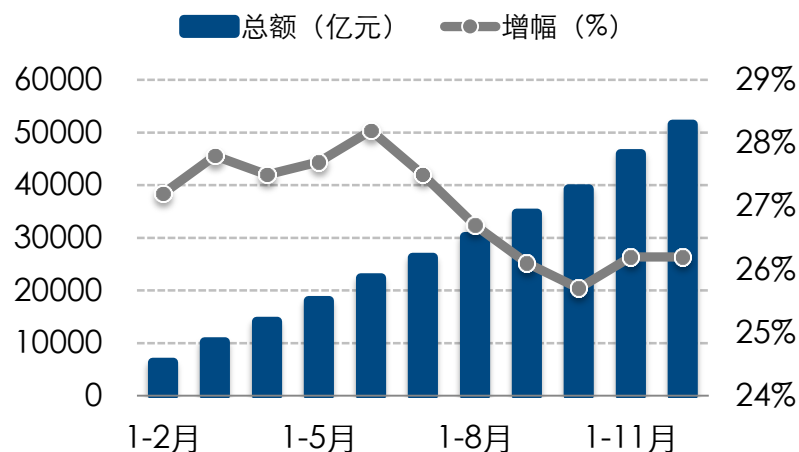
Macro information

1-12月社会消费品零售总额及网上零售额增长平稳

近1年全国社会消费品零售总额



近1年全国网上零售额



1-12月全国社会消费零售总额同比 **↑ 10.4%**

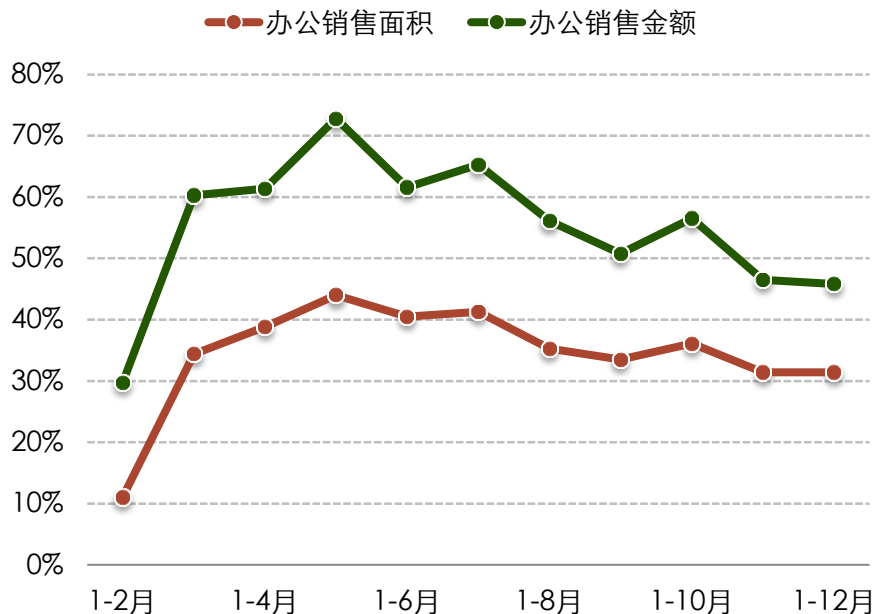
1-12月全国网上零售额同比 **↑ 26.2%**

社会消费零售总额：2016年1-12月，全国社会消费品零售总额为 332316亿，同比 **↑ 10.4%**。

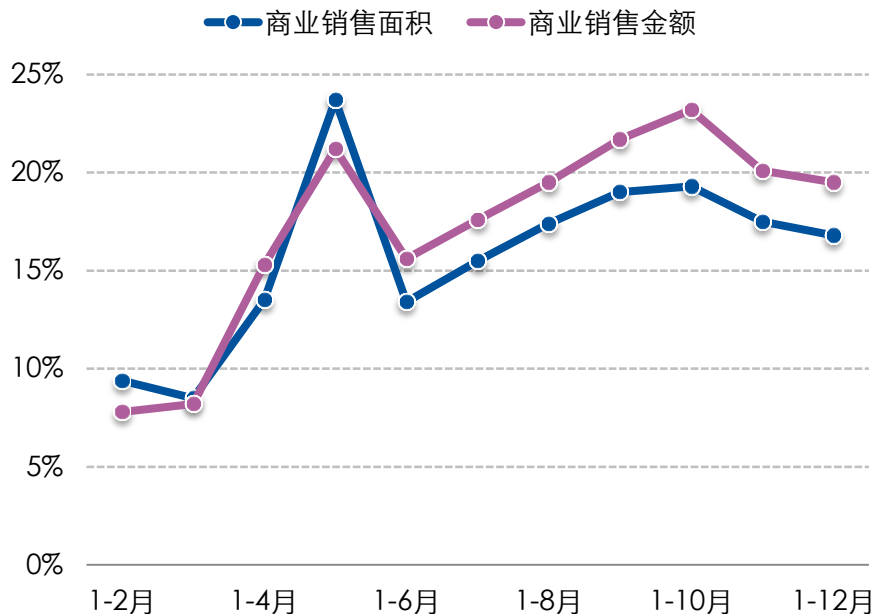
网上零售额：2016年1-12月，全国网上零售总额为 50556亿，同比 **↑ 26.2%**。

1-12月全国办公物业销售平稳，商业经营用房增幅有所收窄

2016年至今全国办公楼销售数据
同比变化月度走势



2016年至今全国商业经营用房销售数据
同比变化月度走势



2016年1-12月，全国办公楼销售面积同比↑31%，销售金额同比↑45.8%。

2016年1-12月，全国商业用房销售面积同比↑16.8%，销售金额同比↑19.5%。

万达：万达集团旗下AMC9.3亿美元并购北欧最大院线集团

万达集团旗下院线美国AMC宣布以9.3亿美元并购北欧最大院线北欧院线集团（Nordic Cinema Group）。

这是AMC继并购欧洲最大院线欧典院线

（Odeon&UCI）之后，再次在欧洲并购大型院线，使得万达在欧洲电影市场影响力进一步扩大。

北欧院线集团在北欧地区拥有118家影院、664块屏幕，影院遍布北欧50个主要大中城市，在瑞典、芬兰、爱沙尼亚、挪威、拉脱维亚和立陶宛等国市场份额排名第一。并购后，AMC在北美和欧洲15个国家拥有1000家影院、11000块屏幕，其作为全球最大单一院线的领先优势进一步扩大。



南海怡丰城：注重年轻家庭 逐步加强体验业态

作为新加坡房地产龙头企业丰树产业私人有限公司在华南开发的首个商业项目，佛山南海怡丰城开业至今已有2年，在定位上它仍旧坚持以**亲子家庭为主题**，主要目标客户群除了锁定在接地气的家庭群体外，更将目光投向了一群18-35岁喜欢新生事物，乐于享受人生的**年轻白领、年轻家庭群体**；业态规划上仍以**零售餐饮消费为主、体验消费为辅**，而儿童等体验业态正逐步加强。



南海怡丰城开业2周年入驻品牌统计				
楼层	楼层主题	业态类型	入驻品牌	空店数量
负二楼	/	停车场	停车场	
负一楼 (吸引你的是环境, 影响你的是氛围)	时尚生活	美食/餐饮, 生活/服务, 超市, 时尚/配饰	美食/餐饮: 85度C, 徐其修凉茶, 过桥娘米线, 茶魔师, 陈怡顺担担面 生活/服务: 千和堂, 中国移动通信·翰田专营店, 生活炒游馆, 大胜通讯, 小米苹果手机专卖店, TF品潮发型定制, 苹果、VIVO手机专卖店 超市: 卜蜂莲花 时尚/配饰: 周六福珠宝, 香港金六福珠宝, 高明眼镜, 红粉佳人, 凌韵电子、恒绍电子, 久久印象婚纱摄影, ZXM真美美, 港行珠宝, 易视眼镜	1家
一楼 (吸引你的是橱窗, 影响你的是品牌)	品质之城	餐饮/美食, 生活/服务, 儿童/教育, 时尚/配饰	餐饮/美食: 大家乐, 味干拉面, 面包新语, Pizza Hut, 布菜葱炸鸡, 快乐一厨, 我很懒, A-OK果色 生活/服务: 屈臣氏, 思意美妆, MINISO名创优品, 7-Eleven, 汉久珍品全球购, 平易尚品 儿童/教育: Mothercare 时尚/配饰: MJ Style, adidas outlet, La Chapelle, G2000, V-men威曼, Hotwind, Nike, Kozen, 時計钟表表, 钜信钟表(卡西欧CASIO), 哥哥, 周六福, 六福珠宝, 高雅眼镜, 老凤祥, 以纯, 大东, FULLTEAM, URU, 天梭 TISSOT, 时光zakka, Lawman, 达芙妮, Cindy&Chloe, HEAT WAVE, 卓洋水晶王, 玉慧, Skechers, BOTRE佰草源, Sanrui, In Shop, Kenki, SUZANNE BETRO, 贝妃妮BerFeeely, 韩束, 苹果体验店, 华为, 中国移动	1家
二楼 (吸引你的是服饰, 影响你的是时尚)	潮流风尚	餐饮/美食, 生活/服务, 儿童/教育, 时尚/配饰	餐饮/美食: 贡茶, 万岁日本料理, 面点王, 红厨牛扒, 城央咖啡餐桌, 一本零食, 趣食壹品, 菓树, 茗记甜品, 沙湾糖水&芭克·闪冰 生活/服务: 阿玛仕im's, 东方书城, 美奈儿美甲, 自然醒, 悦闻美妆 儿童/教育: Balabala, MEGAFUN/儿童乐园(美+纷), AR魔法学校, 青蛙皇子生活馆 时尚/配饰: MJ Style, La Chapelle, Baleno, Gaingree/歌瑞尔, 缤慕 Binman, NO.22号仓库, 红云名典, 艾莎, 莎跟LVKG, ALT, 佐丹奴 Giordano, 檀氏翡翠, 玩加(PLAY STAGE), MAKU STORE, 海爵·蓝正龙, 廓伯男装HK.SAMBRA, 森马, 百诗雅兰, 李宁, 公牛世家, 臻尚女装, 唐帛衣奢, eaimen, BRMR, mybody, True, 多良见	3家
三楼 (吸引你的是现在, 影响你的是未来)	乐童童趣	餐饮/美食, 生活/服务, 儿童/教育, 时尚/配饰	餐饮/美食: 台北天母甜甜圈, 樱花贝寿司, 通通鱼, 义湘楼, 尚捞港式回转火锅 生活/服务: 维意定制WAYES, 富安娜, 苏宁易购, 圆邦家居, 伊蕾雅家纺, 科凡定制, 海马牌床垫, 欢唱量贩式KTV, 爱健物语, 大自然环保家装, 八音琴行弦乐器, 黄俊英艺术中心 儿童/教育: 莫莉幻想, 小Q反斗城, 小小王国, JOJO童装, 萌玩家, OK100, 宾悦公仔, 涂来涂去少儿艺术教育 时尚/配饰: 美思内衣, 莱特妮丝	10家
四楼 (吸引你的是画面, 影响你的是情绪)	光影饕餮	餐饮/美食, 电影, 生活/服务, 儿童/教育, 时尚/配饰	餐饮/美食: 雅思堂, 时光隧道, 四海他地, 凤麟酒家, 表叔茶餐厅, 咕咕咕噜, 四喜茶餐厅, 非诚勿扰, 乐意可乐主题餐厅, 重庆德庄火锅, 五里屯麻辣香锅, 高顺行海味, 仁记甜品, 喜鱼着, 面东家, 林小娜甜品店, 杨国福, 吉喜仁川韩国炸鸡, 台派, A CUP悦茶、探蟹(待开业) 电影: 英皇UA电影城 生活/服务: 阳光海岸健身, 靓家居, 自助图书馆, 美源久久养生馆, 桦桦 MUSE 儿童/教育: 宾悦公仔, 美奇乐园电玩城 时尚/配饰: 九机网	0家

维亚康姆传媒集团：中国首家海绵宝宝乐园在佛山开工 预计2020年营业

1月4日，维亚康姆传媒集团（Viacom）在中国的第一个乐园尼克罗顿（Nickelodeon）主题公园正式动工。尼克罗顿是美国最大传媒集团之一维亚康姆旗下的儿童频道，海绵宝宝是它原创出的最经典的卡通形象。朵拉、忍者神龟等卡通也都在该频道播出过。这些角色都会出现在尼克罗顿的主题公园里。

题公园的地点在佛山市三水新城云东海，有望2020年营业。维亚康姆授权香港卓越环球集团有限公司兴建。

主题公园是佛山文化生态海岸项目建设的一部分。项目总投资17.1亿美元，主要建设内容为：文化生态旅游区、MTV流行音乐世界、中国文化创意基地。它将按照“金、木、水、火、土”设置五个主题区，37个景点。每个景点都是一个卡通故事或一部电影的浓缩。佛山文化生态海岸项目预计在第一年可以吸引到670万游客。





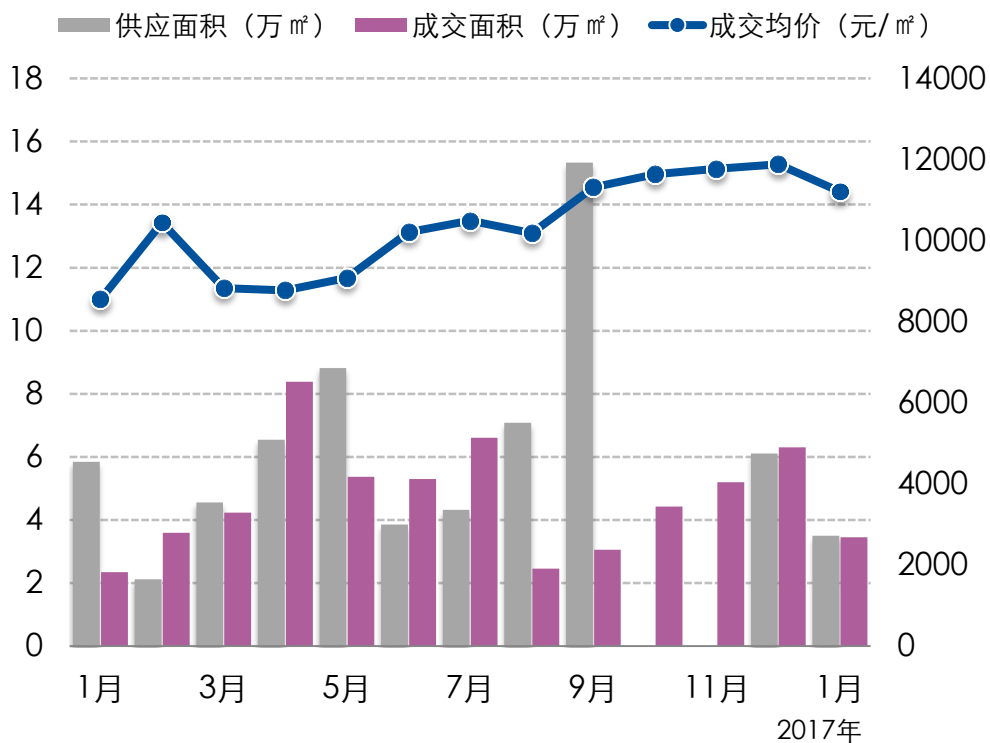
公寓市场

Apartment market

该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

春节期间，中心区公寓供求大幅减少。

2016年至今中心城区商业公寓供求走势



2017年1月中心城区商业公寓供求情况

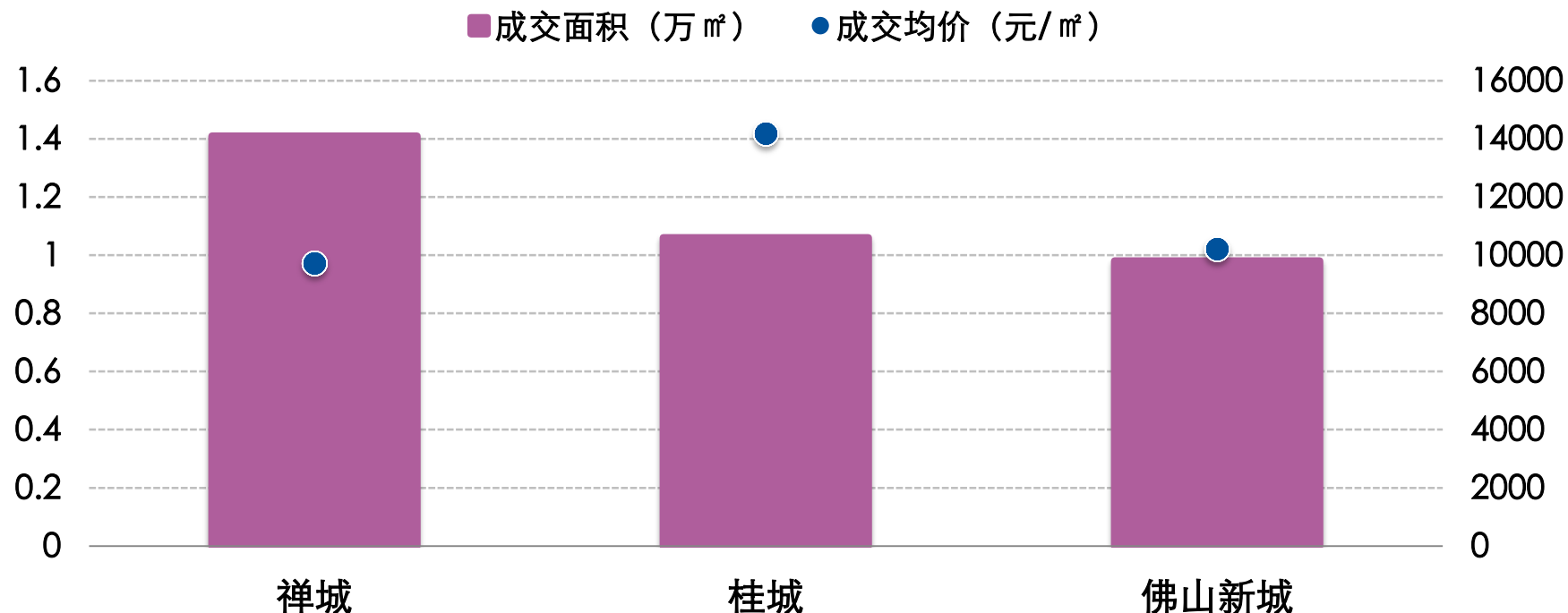
分项	指标	同比	环比
供应面积	3.5万㎡	↓ 40%	↓ 43%
成交面积	3.45万㎡	↑ 47%	↓ 45%
成交金额	3.87亿元	↑ 93%	↓ 48%
成交均价	11211元/㎡	↑ 31%	↓ 6%

中心区公寓仅桂城板块南舜广场有3.5万方新增供应入市，1月末进入春节假期，成交量环比上月大幅下跌45%，中心区总成交为3.45万㎡；成交均价轻微下滑6%，至11211元/㎡；中心区均价经过一年持续上升，使本月成交总额相比去年同期大幅上升93%，总成交达3.87亿元。

中心城区各板块商业公寓成交情况

禅城板块成交总量居首，广佛交界成交均价超1.4万。

2017年1月中心城区各板块商业公寓成交情况



本月禅城多个公寓项目如市区兆阳O立方、世博广场，镇街华夏中央等公寓项目录得较多网签记录，使禅城区以1.41万方成交总量居首；桂城板块本月总成交1.06万方，成交均价达到14194元/m²居首；而佛山新城随着年末新入市的智汇广场和保利东湾纷纷录得成交，整体成交总量接近1万方，与桂城板块基本持平。



中心城区商业公寓月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	均价 (元/㎡)
1	新城	智汇广场	70	9233
2	新城	保利东瑞广场	59	9762
3	禅城	华夏陶瓷中央广场	56	8163
4	桂城	第壹时区	56	17661
5	新城	宗德服务中心	54	11473
6	禅城	世博广场	53	10950
7	禅城	兆阳大厦	48	11121
8	桂城	星星大厦	46	11714
9	桂城	联海国际	28	12609
10	禅城	佛山雄盛王府广场	19	9988
11	禅城	汇博国际广场	19	9798
12	禅城	同向新力商业大楼	16	6932
13	新城	依云国际财富中心	16	9323
14	禅城	佛山华强广场	15	8773
15	禅城	美誉紫薇花园	14	9060
16	桂城	新凯广场	14	14803
17	禅城	御东公寓	12	10145
18	禅城	广东零壹科技产业园	8	6238
19	禅城	万通国际大厦	6	10210
20	桂城	金色领域广场	4	13503



写字楼市场

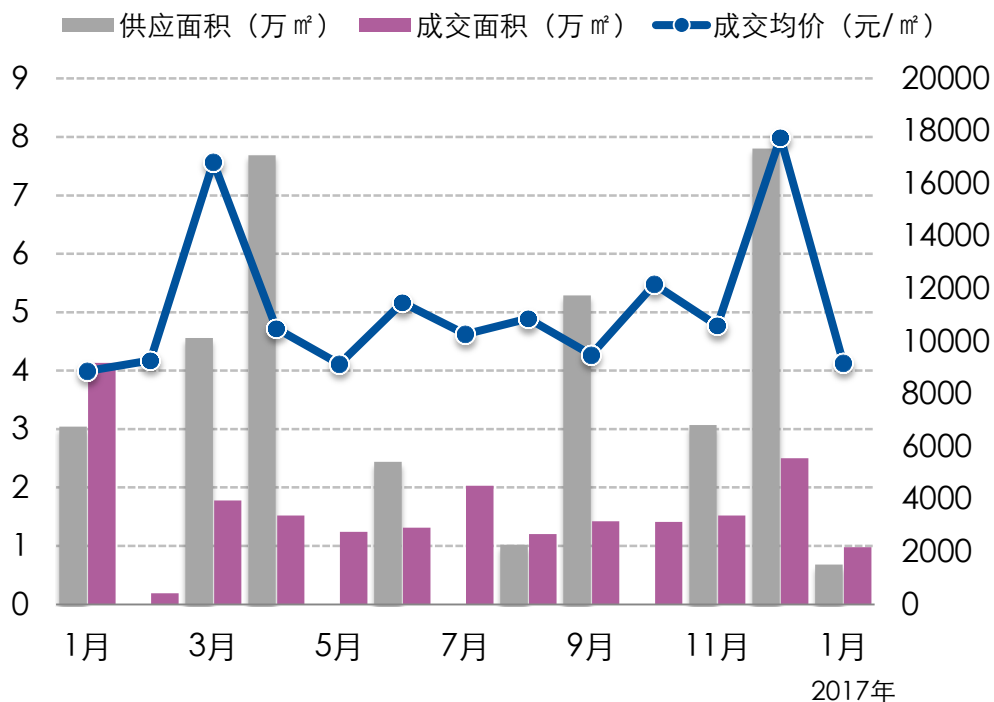
Office market

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新增供应锐减，总体成交呈现量价齐跌。

2016年至今中心城区写字楼供求走势



2017年1月中心城区写字楼供求情况

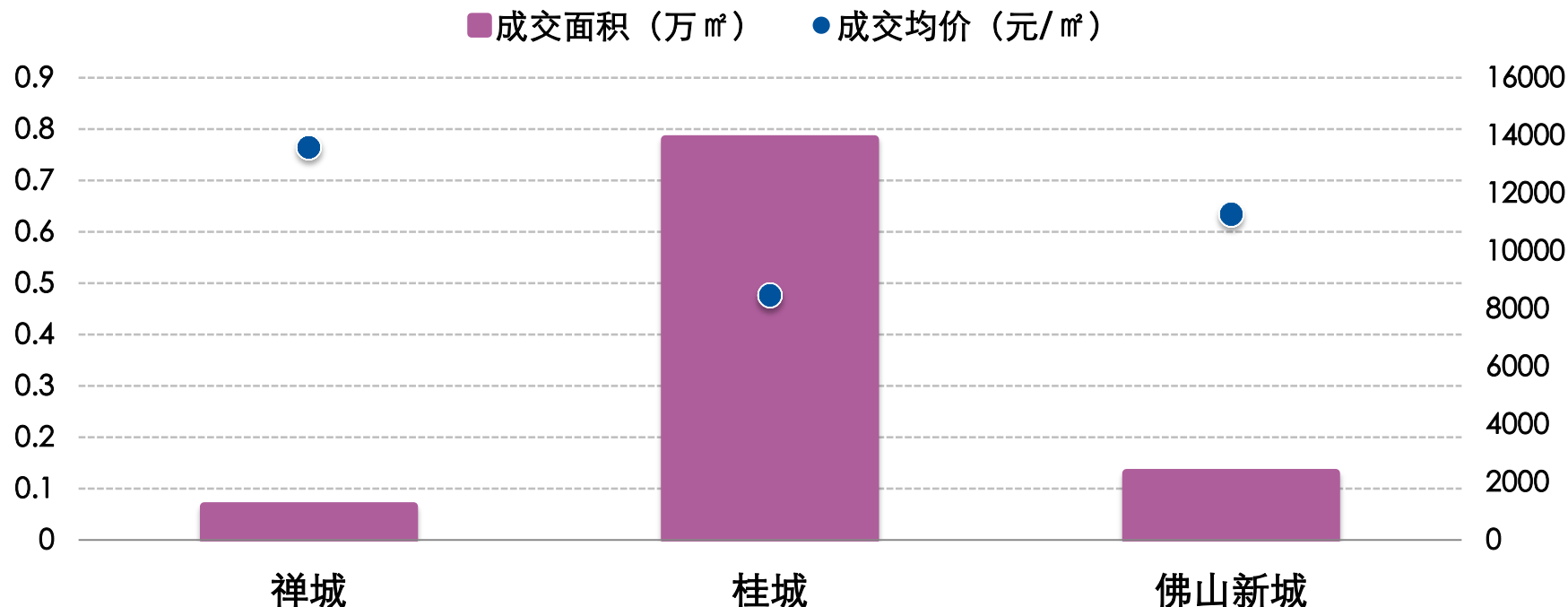
分项	指标	同比	环比
供应面积	0.68万㎡	↓78%	↓91%
成交面积	0.98万㎡	↓76%	↓61%
成交金额	0.9亿元	↑3%	↓48%
成交均价	9163元/㎡	↓76%	↓80%

中心区写字楼供应经过2016年年末井喷式增长后，本月锐减至0.68万方，环比跌幅达到91%；中心区总成交接近1万方，同比下跌61%；由于部分高端个盘本月未录得成交，成交均价以9163元/㎡，回落至平均水平。

中心城区各板块写字楼成交情况

中心区桂城板块写字楼成交量居首，禅城板块成交均价达到1.3万。

2017年1月中心城区各板块写字楼成交情况



本月中心区各板块写字楼物业成交仍集中在桂城板块，录得0.78万方总成交，受到如方舟建筑产业中心等产业园式写字楼成交影响，总体成交均价跌至8454元/㎡；佛山新城信保广场1300方成交使新城板块本月写字楼成交超越禅城仅有的650方成交记录。

中心城区写字楼月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	均价 (元/㎡)
1	桂城	中盛大厦	23	7101
2	桂城	方舟建筑	12	7224
3	新城	信保广场	8	11272
4	桂城	嘉邦国金	7	9333
5	桂城	天安中心	4	8991
6	桂城	御堡国际	4	12498
7	桂城	南海万达广场	3	10900
8	桂城	三山科创	3	7386
9	桂城	招商依云置地	3	11196
10	禅城	佛山万科广场	2	14983
11	禅城	智慧新城	1	11548

04

PART FIVE

商铺市场

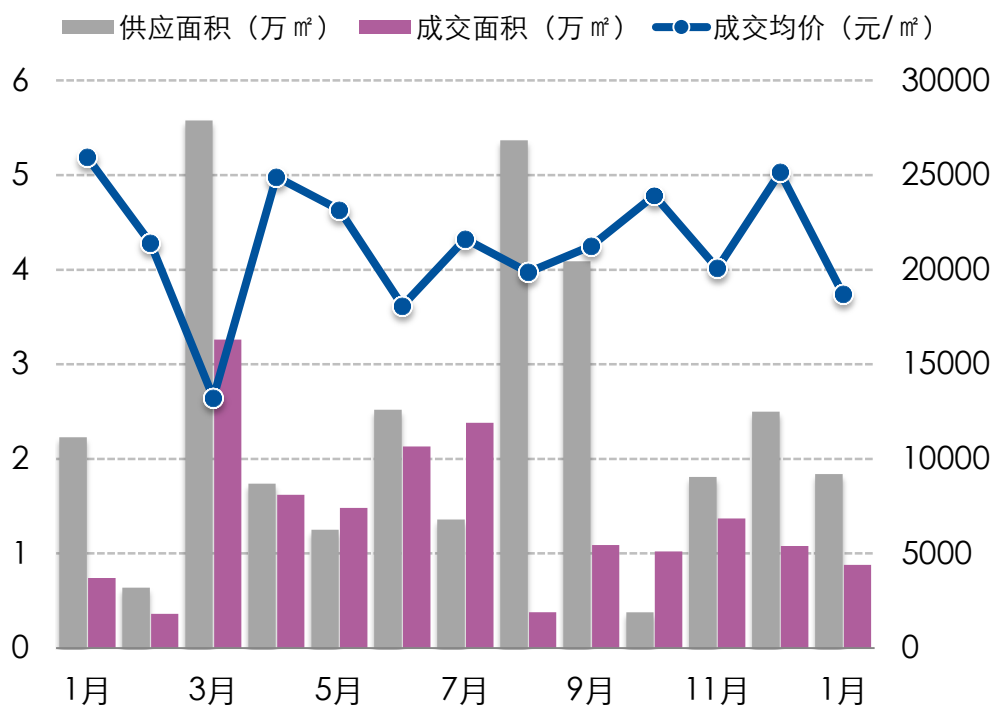
Shops market

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

受春节假期影响，本月中心区商铺市场出现量价齐跌态势。

2016年至今中心城区商铺供求走势



2017年1月中心城区商铺供求情况

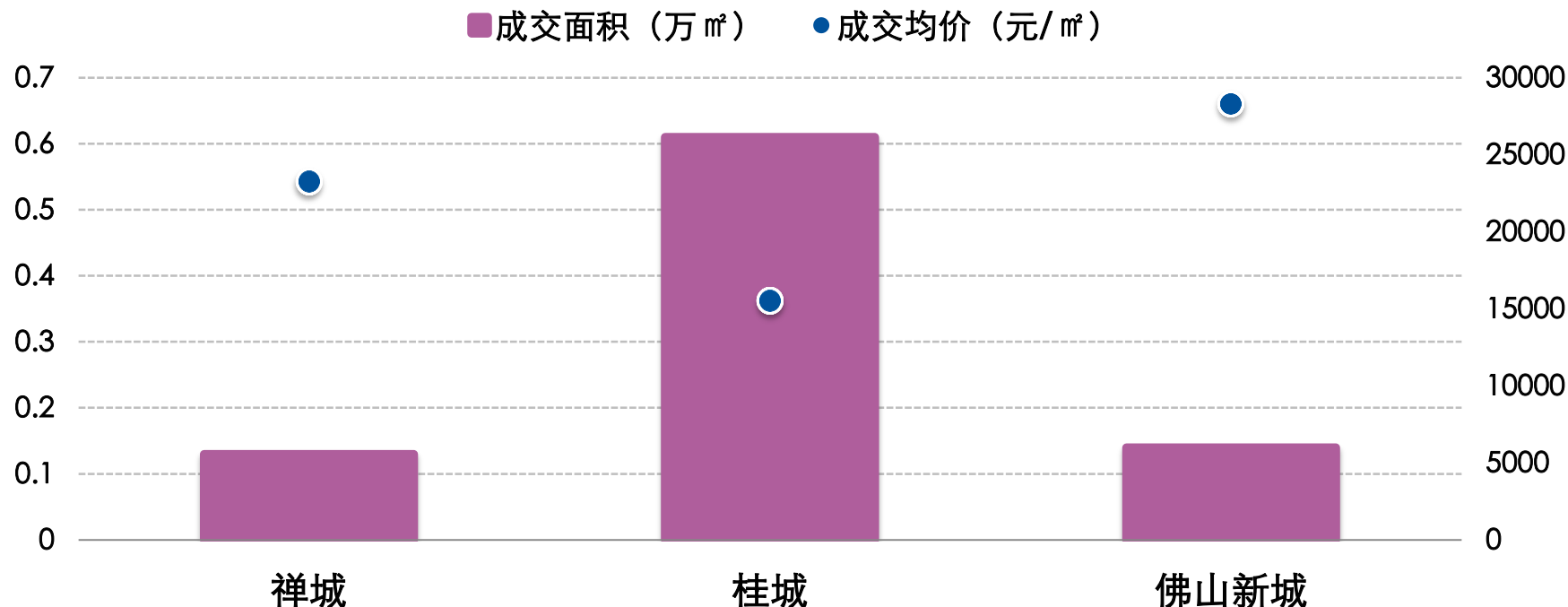
分项	指标	同比	环比
供应面积	1.84万㎡	↓ 17%	↓ 26%
成交面积	0.88万㎡	↑ 19%	↓ 19%
成交金额	1.65亿元	↓ 28%	↓ 26%
成交均价	18696元/㎡	↓ 14%	↓ 39%

中心区商铺成交情况经过年末反复上扬后，本月受到春节假期等因素影响，出现量价齐跌态势；总成交0.88万方，环比下跌19%；成交均价18696元/㎡，环比年末下跌39%；成交总额也下跌26%至1.65亿元。

中心城区各板块商铺成交情况

年初中心区商铺成交桂城板块一枝独秀。

2017年1月中心城区各板块商铺成交情况



从本月核心区各个板块录得商铺成交数据分析，桂城板块受到金域蓝湾、保利西雅图等住宅个盘以及御宝国际商务中心等个别商业项目商铺成交带动，成交面积以0.61万㎡居首；而禅城板块及新城板块分别成交0.13万方和0.14万方，成交量基本持平。

中心城区商铺月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	均价 (元/㎡)
1	桂城	御堡国际	55	14039
2	新城	保利东湾	27	30675
3	禅城	佛山万科广场	5	23926
4	禅城	招商雍景湾	4	22110
5	桂城	中建灯湖领秀	4	51181
6	新城	招商依云国际	4	15972
7	桂城	保利西雅图	3	12800
8	禅城	华夏中央	1	35699
9	禅城	龙光天湖华府	1	19597
10	禅城	绿地未来城	1	16083
11	禅城	普君新城	1	49732
12	桂城	万科金域中央	1	20251
14	桂城	南海万达广场	1	15001
15	桂城	依岸康堤	1	28874
16	桂城	中海锦苑	1	31952
17	新城	星际半岛	1	19123



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2107-2108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

