

第1周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—商业成交全面下滑 整体表现量价齐跌



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



◆ 2018年惠州拟开业购物中心9个

随着“东进战略”的进一步推进，位于深圳东部的惠州，也迎来新的发展契机，尤以其商业开发最为明显。2017年，惠州大亚湾万达广场、星河COCO Garden相继亮相，为惠州人民带来了新的商业体验。

据统计，2018年惠州共有9个购物中心计划开业，商业体量共计83.6万方。数量、体量较2017年计划开业商业项目均有大幅增长（2017年惠州计划开业商业项目4个，总体量超30万方）。另外，部分原定于2017年开业的项目推迟到2018年开业，比如清泉城市广场、东莞汇景城等。

从项目分布区域来看，惠州的惠城区较为集中，有3个项目计划开业，包括鑫月·欢乐海湾购物中心等，而其他区域也有部分项目计划2018年开业；从体量来看，仍以小体量购物中心为主，5万方以下的购物中心有3个，包括荣灿惠州中心、汇港城、富力现代广场。

2018年惠州拟开业商业项目

城市	区域	项目名称	项目类型	开业时间	商业面积	开发商
惠州	惠阳区	清泉城市广场	购物中心	2018-05	14.7	湖南清泉集团
惠州	惠城区	惠州乐世界购物中心	购物中心	2018-09	5.3	沃尔玛
惠州	惠城区	惠州鑫月欢乐海湾购物中心	购物中心	2018-05-01	6	惠州市鑫月实业有限公司
惠州	惠城区	荣灿惠州中心	其他类型商业	2018-10	3	惠州荣灿置业投资有限公司
惠州	仲恺高新区	惠州汇港城	购物中心	2018-05	3	惠州建邦置业有限公司
惠州	博罗县	惠州博罗润发广场	其他类型商业	2018-10	7	红润发房地产发展有限公司
惠州	博罗县	惠州富力现代广场	其他类型商业	2018-05	4	富力地产集团
惠州	大亚湾	龙光商业广场	购物中心	2018-04	8.5	龙光地产
惠州	大亚湾	惠州灿邦新天地	购物中心+商业街区	2018-10	15	惠州大亚湾中联灿邦房地产有限公司

商业要闻/项目动态

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



◆ 2018年东莞拟开业购物中心13个

在东莞市场成为房地产行业“兵家必争之地”的同时，东莞的商业地产也迎来大爆发。

2017年，包括汉邦66广场、君茂汇King Mall、G1峰会广场等多个项目的开业，进一步丰富了东莞的商业业态。据统计，2018年东莞有13个商业项目计划开业，商业体量近百万方，数量、体量较2017年计划开业商业项目均有增多（2017年东莞计划开业商业项目8个，总体量超30万m²），值得注意的是，2017年计划开业的部分项目推迟至2018年开业，如汇景城等。

从项目分布区域来看，东莞的南城区较为集中，有3个项目开业，包括东莞民盈山·国贸城、汇腾城等，而其他区域也有部分项目计划2018年开业；从体量来看，仍以小体量购物中心为主，5万方以下的购物中心有8个，10万方以上的购物中心有3个。

2018年东莞拟开业商业项目

城市	区域	项目名称	项目类型	开业时间	商业面积	开发商
东莞	南城区	东莞幸福里 Lifestyle mall生活广场	社区购物中心	2018-12	3.9	东莞华景实业有限公司
东莞	南城区	东莞民盈山国贸城	购物中心	2018-10-01	30	东莞民盈集团
东莞	南城区	家汇生活广场	购物中心	2018-12	12	东莞金誉房地产开发有限公司
东莞	南城区	汇腾城	购物中心	2018-04	4	东莞市旺南驹大厦开发有限公司
东莞	东城区	东莞泰禾新天地	购物中心	2018	3	泰禾集团
东莞	厚街	东莞汇景城	购物中心	2018-04	6.5	汇景集团有限公司
东莞	厚街	东莞盈丰商住中心	购物中心(底商)	2018-01	5	大中投资集团有限公司
东莞	麻涌	麻涌万科里	社区商业	2018-12	3	东莞市麻涌镇房地产开发公司
东莞	桥头	东莞上悦汇	购物中心	2018-05	6	深圳市新万达商贸有限公司
东莞	虎门	虎门万科里	社区商业	2018-10	2.7	东莞市万宏房地产有限公司
东莞	虎门	东莞德基广场	裙楼商业	2018-10	3	东莞市德基实业投资发展有限公司
东莞	大朗	东莞松湖大朗坊	购物中心	2018-10	3	东莞市欣郎源实业投资有限公司
东莞	常平	东莞翔龙天地购物中心	购物中心+商业街区	2018-08	10	东莞市中佳房地产开发有限公司



2018年第1周（1.1-1.7）佛山房地产市场无（商住/商服）土地成交

供应市场：上周商业只供应106套商铺单位，环比跌幅达84.5%

SUCCESSFUL POWER



时间	名称	行政区	楼栋	商铺	
				套数	面积(m ²)
1月3日	保利碧桂园天汇	禅城	东平三路15号5座,东平三路15号6座	21	2576.19
1月4日	悠步熙园	顺德	1、5、6座	37	2291.78
1月5日	璧珑花园	顺德	8、9座	23	2972.18
1月5日	容桂碧桂听涛苑	顺德	7、8座	11	583.41
1月2日	明汇苑	高明	9、10座	14	719.81

备注：万科项目预售数据将不做公示

成交市场：商业成交量全面下跌，三大商业物业均下滑超过30%

SUCCESSFUL POWER



2018年第1周各类型商业成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万m ²)	成交金额 (万 元)	成交均价 (元)	占比	成交套数环 比
公寓	404	1.80	28124.84	15648	66%	-38.2%
写字楼	30	0.31	4059.55	12990	5%	-31.8%
商铺	177	1.55	33154.94	21400	29%	-30.3%
合计	611	3.66	65339.32	17857	100%	-35.8%
环比	-35.8%	-37.2%	-40.1%	-4.5%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：公寓商铺齐上榜，写字楼成交低迷落榜

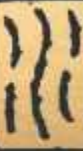
SUCCESSFUL POWER



第1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	滨海御庭	108	3266.07	5642.28	17275
2	公寓	万科金域中央	35	2397.07	3780.98	15773
3	商铺	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
4	公寓	旭辉公元	26	1181.29	1680.75	14228
5	公寓	京华广场	25	1436.14	2560.02	17826
6	商铺	富港汇广场	24	1403.01	9474.96	67533
7	公寓	碧桂园曼哈顿	19	795.77	1392.80	17503
8	公寓	三山智汇广场	18	703.17	——	——
9	公寓	三水新动力广场	17	777.25	784.70	10096
10	公寓	长华国际商业中心	16	1124.54	1646.03	14637

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

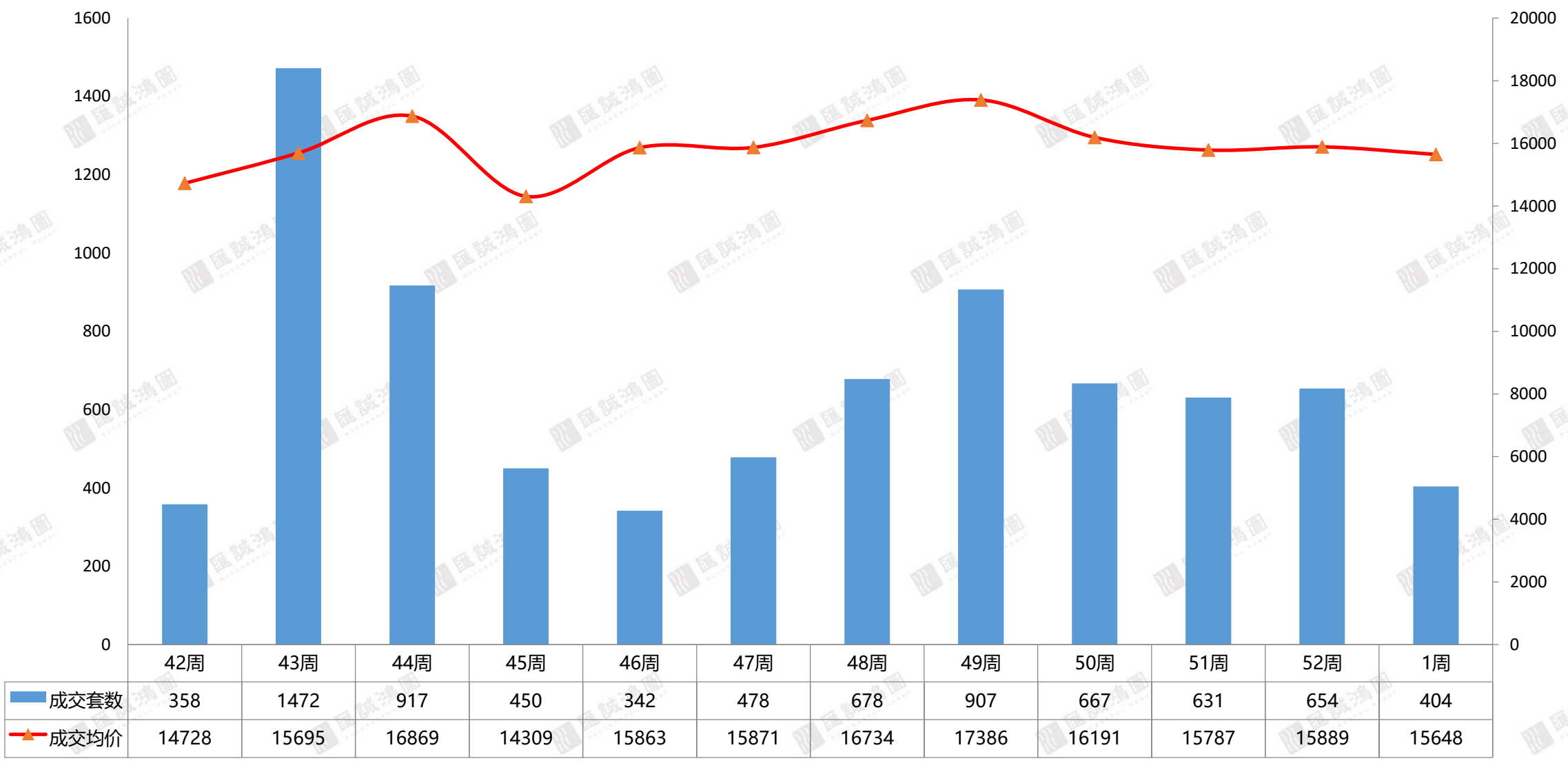


二、公寓市场



公寓区域市场：公寓成交量下滑明显，总成交404套，环比下跌38.2%，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：南海公寓网签放缓，禅城夺走榜首位置

SUCCESSFUL POWER



2018年第1周各区域公寓成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万m ²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元)	占比
禅城	157	0.54	8913.51	16419	38.9%
南海	139	0.78	12193.72	15649	34.4%
顺德	72	0.32	5572.12	17680	17.8%
三水	31	0.14	1287.85	9187	7.7%
高明	5	0.02	157.63	7909	1.2%
合计	404	1.80	28124.84	15648	100%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：滨海御庭网签放量助力禅城登顶

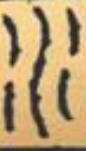
SUCCESSFUL POWER



第1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	禅城	滨海御庭	108	3266.07	5642.28	17275
2	南海	万科金域中央	35	2397.07	3780.98	15773
3	禅城	旭辉公元	26	1181.29	1680.75	14228
4	南海	京华广场	25	1436.14	2560.02	17826
5	禅城	碧桂园曼哈顿	19	795.77	1392.80	17503
6	南海	三山智汇广场	18	703.17	——	——
7	三水	三水新动力广场	17	777.25	784.70	10096
8	南海	长华国际商业中心	16	1124.54	1646.03	14637
9	顺德	太平洋太鼎商业中心	15	625.24	1367.93	21878
10	南海	万科壹都荟	11	657.6	1137.27	17294

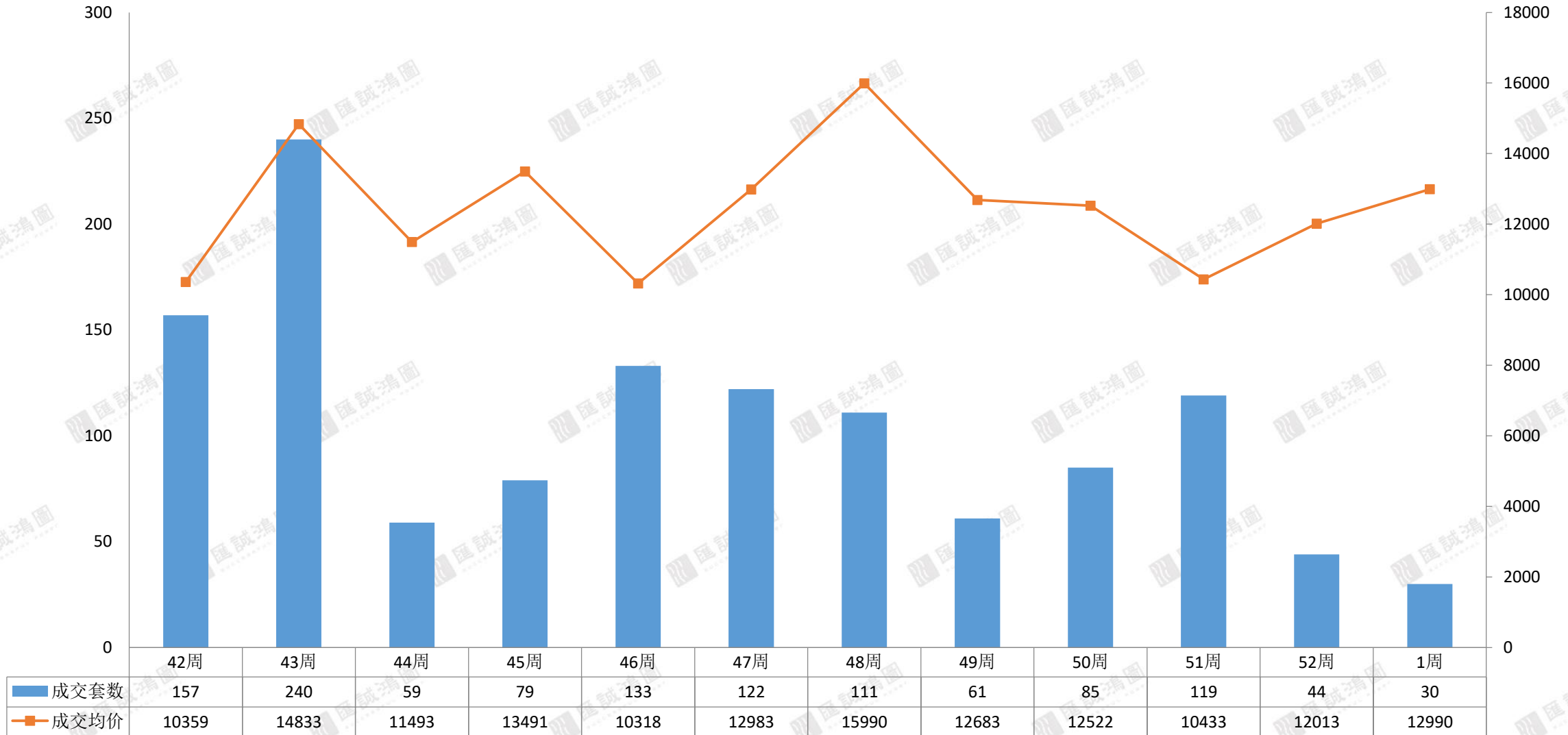
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



三、写字楼市场

写字楼区域市场：写字楼市场总成交30套，环比减少超30%，均价迎来两连涨

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：南海成交下滑拉低写字楼市场整体成交量

SUCCESSFUL POWER



2018年第1周各区域一手写字楼成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万 m ²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元)	成交套数环比
禅城	3	0.04	354.16	9167	50%
南海	18	0.18	2259.43	12561	-50%
顺德	9	0.09	1445.96	15382	50%
三水	0	0	0	0	—
高明	0	0	0	0	—
合计	30	0.31	4059.55	12990	-31.8%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：市场整体成交低迷，嘉邦国金中心排名榜首

SUCCESSFUL POWER

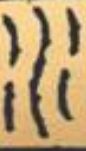


第1周佛山市一手写字楼成交排名TOP7楼盘一览表（按套数）

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	嘉邦国金中心	11	1313.94	1709.13	13008
2	顺德	依云国际财富中心	5	672.1	977.96	14551
3	南海	聚元商业中心	4	312.01	399.05	12790
4	顺德	恒实置业广场	4	267.96	468.00	17465
5	禅城	兴发大厦	3	386.32	354.16	9167
6	南海	奥园冠军城	2	112.73	112.20	9953
7	南海	中企绿色总部中心	1	60.05	39.05	6503

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

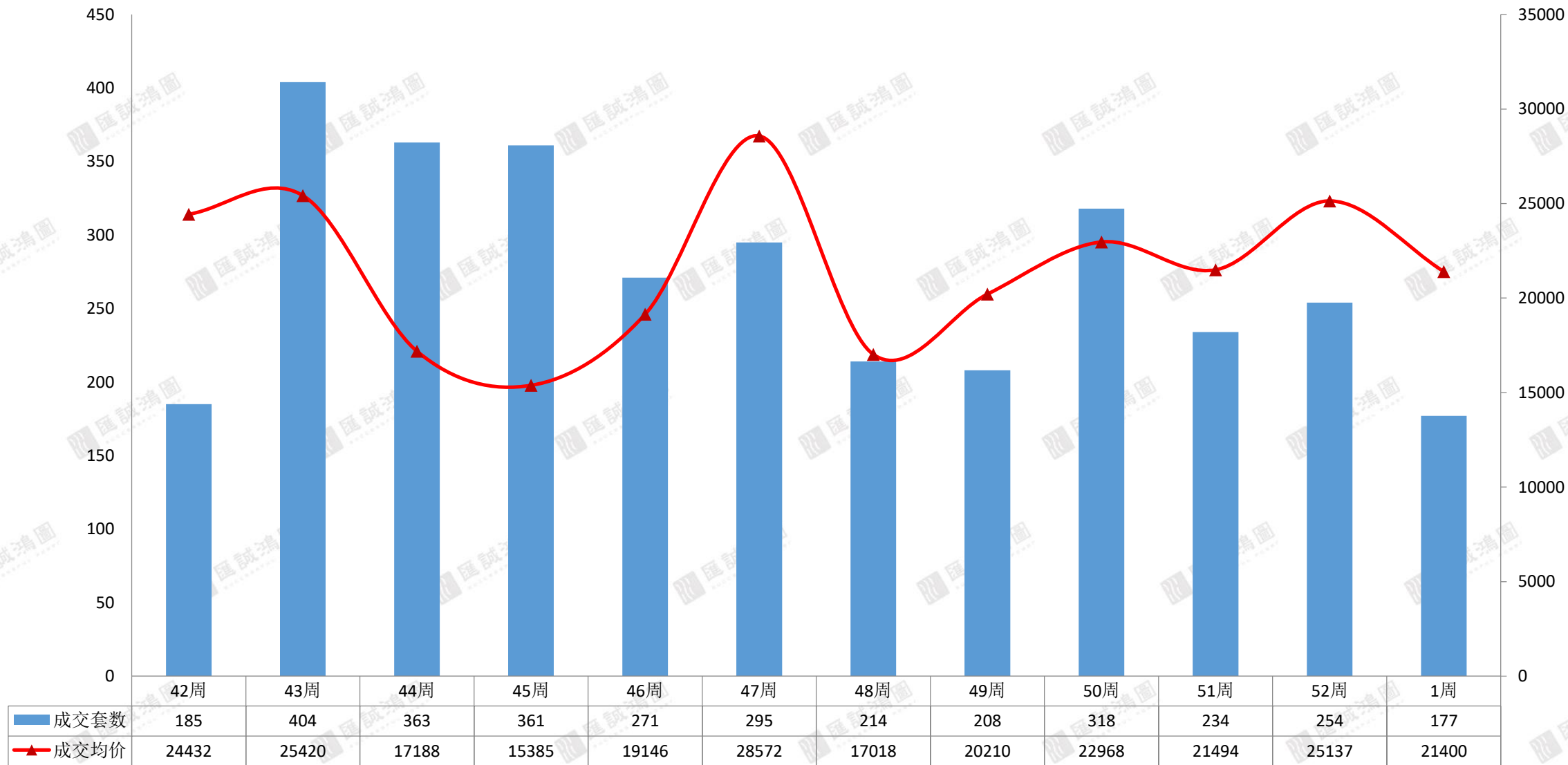
备注：上周写字楼项目只有排名TOP7



四、商铺市场

商铺区域市场： 商铺市场共成交177套， 环比减少30.3%； 受金海岸花园量大价低的影响， 整体均价滑落到21400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：各区成交量相当，禅南顺三区成交量环比出现减少

SUCCESSFUL POWER



2018年第1周各区域商铺成交情况

类型	成交套数	成交面积 (万 m ²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元)	占比	成交套数 环比
禅城	32	0.33	6152.42	18393	18%	-14%
南海	33	0.26	7764.34	29703	19%	-54%
顺德	32	0.39	3439.84	8803	18%	-63%
三水	34	0.20	10773.63	53541	19%	79%
高明	46	0.36	5024.71	13902	26%	12%
合计	177	1.55	33154.94	21400	100%	-30.3%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：富港汇广场位居次席，签约均价超6万元/m²

SUCCESSFUL POWER



第1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	高明	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
2	三水	富港汇广场	24	1403.01	9474.96	67533
3	顺德	龙江协兴购物中心	16	184.26	987.99	53619
4	禅城	依云轩	13	2110.04	3119.71	14785
5	三水	时代百盈达花园	7	423.73	705.27	16644
6	禅城	富力广场	6	515.44	840.08	16298
7	南海	保利滨湖花园	6	225.48	572.18	25376
8	高明	美的明湖花园	5	334.02	—	—
9	顺德	高德商业中心	5	45.16	118.53	26247
10	南海	富罗恩斯广场	4	501.25	1316.30	26260

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第1周商业市场总结

SUCCESSFUL POWER



结语

第1周，商业总成交**3.66万m²**，**环比减少37.2%**，共成交**611套**，**环比减少35.8%**，**成交均价环比下跌4.5%**。

商业市场整体成交量全面下滑；从各市场来看，公寓市场量跌价稳，写字楼市场量滑价升，商铺市场量价齐跌。从区域来看，南海基于商业网签放缓总成交下滑，禅城表现稳定夺走榜首位置。

商业土地市场方面，上周无供应亦无成交，表现冷清。

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