



第42周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—龙光再刷新乐平楼面价 商业整体均价下跌



一、整体市场

商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆天河路商圈首层租金大涨8.6% 广州明年或迎购物中心开业高峰

对比上季度，广州优质零售物业市场在今年第三季度的表现更加活跃，主要体现在两大指标，一是首层租金上涨，二是空置率下降。

据统计，第三季度广州全市优质购物中心首层平均租金水平达702.5元/平/月，环比微涨0.1%，同比上涨0.6%。空置率方面，尽管广州白云区在第三季度有一座10万m²购物中心投入试营业，但全市整体空置率却出现下跌，环比略低0.2个百分点至5.5%，同比则是上涨了1.5%。至于调整情况，比较受购物中心欢迎的仍然是娱乐健身业态、儿童相关业态、以及餐饮和潮牌等。

相较于前三季度广州市场的“平淡表现”，第一太平戴维斯预测，全年76%的优质零售供应将于第四季度集中释放，总体量达47.5万m²，海珠、番禺、白云等多个区域均有新项目开业，且均以周边社区消费群体为目标客群。而2018年，广州将迎来市场供应顶峰。

(元/平方米/月)	首层零售租金	环比增长	同比增长
天河路	1179	2.8%	8.6%
越秀	893	-1.4%	-8.8%
珠江新城	478	1.1%	5.7%
荔湾	445	1.1%	6.0%
海珠	460	-1.9%	1.2%
白云	282	-0.5%	-7.2%
番禺	246	-0.2%	-0.1%
全市	703	0.1%	0.6%

	空置率	环比增长	同比增长
天河路	4.5%	0.7%	2.2%
越秀	2.8%	-2.2%	-1.2%
珠江新城	14.2%	-1.2%	-4.9%
荔湾	6.0%	2.9%	4.9%
海珠	12.1%	0.7%	9.4%
白云	1.4%	-0.4%	0.9%
番禺	2.0%	-0.3%	1.8%
全市	5.5%	-0.2%	1.5%

商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆ 中山汇丰城：颠覆传统 国内首创情景体验式Shopping Park

汇丰城位于中山北——全国百强镇小榄镇的新锐商圈，汇丰城项目占地150亩，总体建筑面积35万 m^2 ，分三期开发，涵盖10万 m^2 购物公园、16万 m^2 高端公寓及大型社区游乐园、3万 m^2 星级酒店及大型中餐酒楼、6万 m^2 家居生活配套综合馆。

作为项目商业旗舰的汇丰城Shopping Park将全面颠覆传统的商业格局和构造，首创品牌潮爆及超高颜值的情景体验式Shopping Park。业态规划包括国际名店、快时尚、零售、亲子娱乐、跨界餐饮等主力及次主力品牌，巨资打造“10万 m^2 品牌潮爆、超高颜值的情景体验式Shopping Park”，为顾客营造社交、体验、消费场景。

汇丰城购物公园具体业态比例规划为零售35%、餐饮娱乐50%、休闲场景15%，弥补了项目半径8公里内无大型购物中心的空白，满足5公里范围内30万高端社区居民的一站式购物需求。



土地供应市场：上周共有7宗土地出让，其中两宗为商住地，占地约9.3万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第42周佛山土地出让一览表

区域	街镇	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积	可建面积(万平方米)	成交日期	起始价(万元)
高明	明城	2017/10/21	TD2017(GM)W G0042	高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	商住	4.00	10.00	2017/11/22	22762
三水	云东海	2017/10/21	TD2017(SS) WG0050	三水区云东海街道云庭大道北侧地块八	商住	5.30	15.89	2017/11/22	87600
高明	荷城	2017/10/20	TD2017(GM)W G0039	高明区荷城街道(三洲)兴良路以西、恒良路以南	工业	2.24	6.72	2017/11/22	975
高明	荷城	2017/10/20	TD2017(GM)W G0040	高明区荷城街道(三洲)兴民路以东、三景路以北	工业	0.53	1.60	2017/11/22	240
高明	荷城	2017/10/20	TD2017(GM)W G0041	高明区荷城街道(三洲)三和路以南、兴和路以西	工业	1.04	3.11	2017/11/22	467
高明	荷城	2017/10/20	TD2017(GM)W G0038	高明区荷城街道兴良路以西、恒荷路以北	工业	4.80	14.39	2017/11/22	2735
三水	云东海	2017/10/21	TD2017(SS) WG0051	三水区云东海街道虹岭路西延线以南地块一	科教用地	7.00	8.40	2017/11/22	10200

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

土地成交市场：上周有3宗土地成交，两宗商服地，一宗商住地，合计占地18.39m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第42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(万平米)	可建面积(万平米)	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价(元)	竞配面积(万平米)	自持建面%	交易日期
顺德	大良	TD2017(SD)WG0038	顺德区大良新城创智城片区东乐路以南、创智路以东地块	商务金融	6.26	24.23	38434	碧桂园	1586	—	—	2017/10/16
顺德	大良	TD2017(SD)WG0039	顺德区大良顺德新城创智城片区碧桂路以东、东乐路以南地块	商务金融	5.55	14.95	25595	碧桂园	1712	—	—	2017/10/16
三水	乐平	TD2017(SS)WG0049	三水区乐平镇新城C区14号	商住	6.58	17.77	85800	深圳市龙光房地产有限公司	4852	0.09	—	2017/10/19

供应市场：上周商业市场共新推出414套单位

SUCCESSFUL POWER

时间	名称	行政区	楼栋	商铺		写字楼	
				套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
10月18日	松晖名苑	南海	12栋	17	940.56		
10月20日	金色诚光花园	南海	1栋	10	476.73		
10月19日	城智大厦	南海	城智大厦	11	1780.78	95	11776.7
10月17日	领地海纳珑庭	禅城	17号	23	1284.87		
10月17日	领地海纳珑庭	禅城	一座	6	254.22		
10月17日	领地海纳珑庭	禅城	二座	8	403.3		

时间	名称	行政区	楼栋	商铺		公寓	
				套数	面积(m ²)	套数	面积(m ²)
10月17日	顺德恒大御苑	顺德	1、2栋	30	4101		
10月20日	三江园	三水	5座	10	440.27		
10月19日	君御海城	高明	22座	17	1008.7		

成交市场：上周四区（除顺德）商业成交700套，环比减少23.5%；写字楼市场成交上升，公寓和商铺市场则都有下跌

SUCCESSFUL POWER



2017年第42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	358	1.83	26959.94	14728	51.1%	-28.8%
写字楼	157	2.54	26316.07	10359	22.4%	93.8%
商铺	185	1.19	29052.02	24432	26.5%	-44.1%
合计	700	5.56	82328.03	14807	100%	-23.5%
环比	-23.5%	11.9%	-2.6%	-12.9%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：因顺德官网升级维护，顺德区数据缺失，不计入总成交

成交排行榜：公寓成交持续强势，写字楼三个项目上榜

SUCCESSFUL POWER



第42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	万科金域中央	99	6813.16	10923.16	16032
2	公寓	金色领域广场	92	2600.31	4753.15	18279
3	写字楼	三山科创中心	73	17806.07	16902.72	9493
4	写字楼	聚元商业中心	28	2107.86	2908.15	13797
5	商铺	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
6	商铺	乐趣荟广场	27	600.62	670.11	11157
7	写字楼	新凯广场	24	2050.12	2219.82	10828
8	公寓	智联电商采购中心	24	1009.11	——	——
9	公寓	长华国际商业中心	16	1070.39	1497.22	13988
10	公寓	京华广场	15	899.55	1575.98	17520

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德区项目不计入排行榜



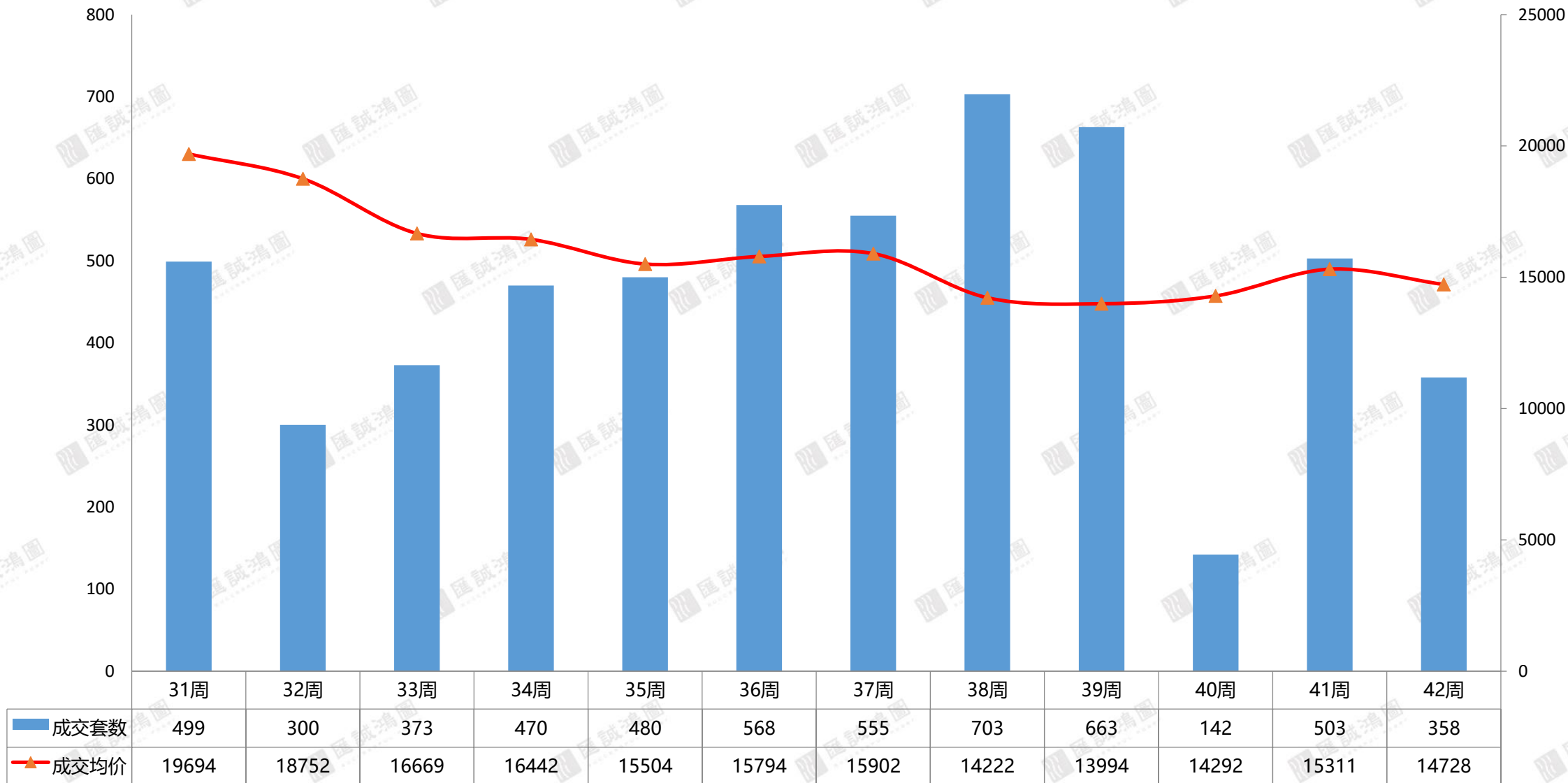
二、公寓市场

公寓区域市场：四区（除顺德）总成交358套，成交均价为14728元/m²

SUCCESSFUL POWER



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：南海为成交大户，共成交291套，占比超过80%

SUCCESSFUL POWER



2017年第42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	40	0.22	2884.83	13336	11.2%
南海	291	1.46	22877.82	15657	81.3%
顺德	—	—	—	—	—
三水	23	0.13	1055.12	7862	6.4%
高明	4	0.02	142.17	7546	1.1%
合计	358	1.83	26959.94	14728	100%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德区不计入公寓总成交

成交排行榜：南海强势霸榜前五席，冠军花落万科

SUCCESSFUL POWER

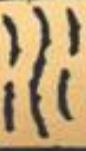


第42周佛山市公寓成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

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	南海	万科金域中央	99	6813.16	10923.16	16032
2	南海	金色领域广场	92	2600.31	4753.15	18279
3	南海	智联电商采购中心	24	1009.11	——	——
4	南海	长华国际商业中心	16	1070.39	1497.22	13988
5	南海	京华广场	15	899.55	1575.98	17520
6	三水	三水万达广场	14	765.68	611.10	7981
7	禅城	越秀可逸诚品广场	11	543.42	599.07	11024
8	禅城	兆阳大厦	10	534.66	910.27	17025
9	禅城	岭南隽庭	8	539.95	——	——
10	南海	樵山明珠花园	8	316.89	394.31	12443

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德区项目不计入排行榜

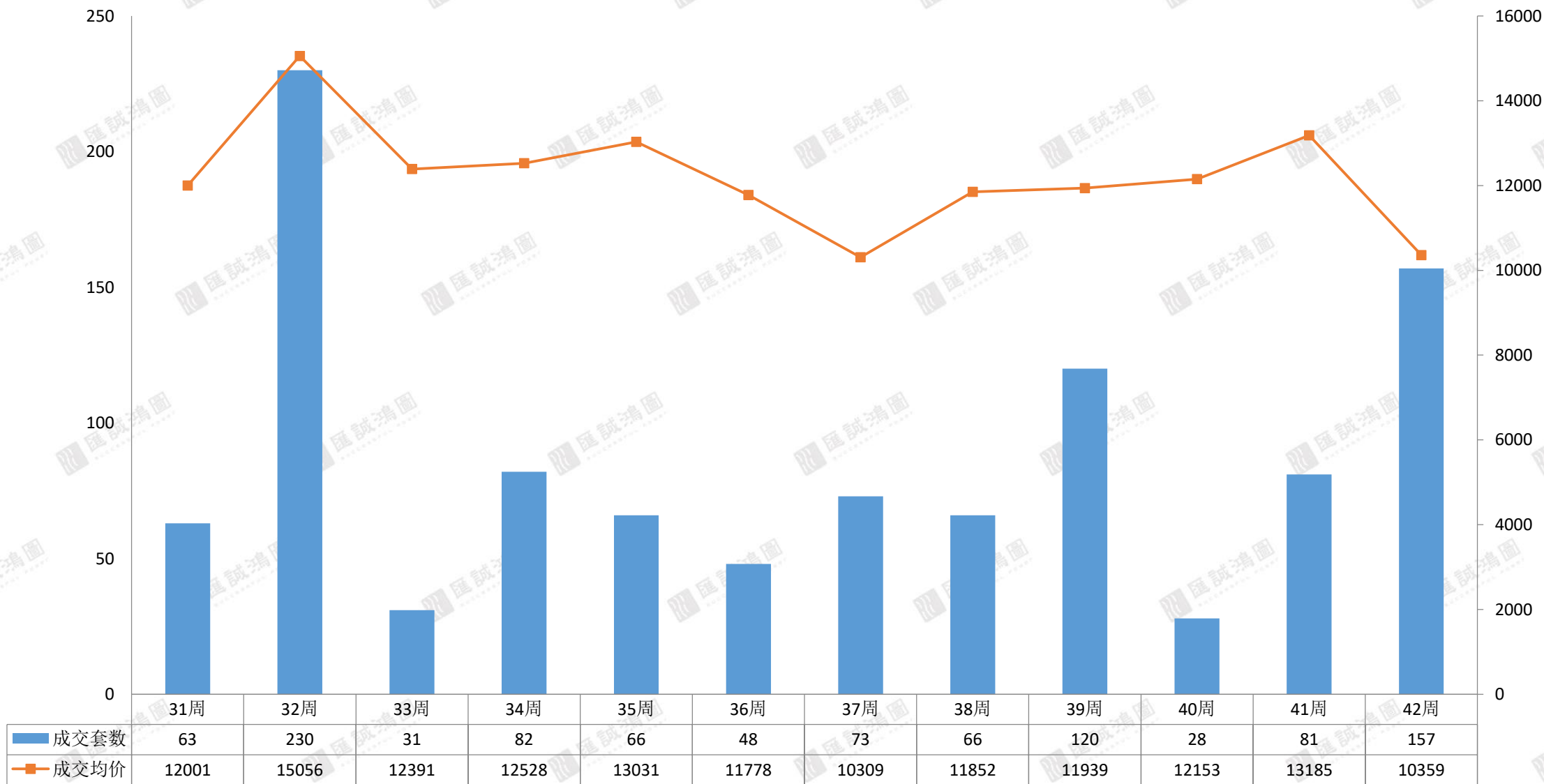


三、写字楼市场



写字楼区域市场：四区（除顺德）总成交157套为近9周新高；受方舟建筑产业中心均价较低的影响，写字楼均价环比下降21%

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157套，环比增加134%，成交均价为10359m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第42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	0	0	0	0	0
南海	157	2.54	26316.07	10359	134%
顺德	—	—	—	—	—
三水	0	0	0	0	0
高明	0	0	0	0	0
合计	157	2.54	26316.07	10359	93.8%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德区不计入写字楼总成交

成交排行榜：三山科创中心成交73套高居榜首

SUCCESSFUL POWER

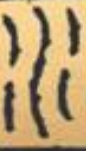


第42周佛山市一手写字楼成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

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	三山科创中心	73	17806.07	16902.72	9493
2	南海	聚元商业中心	28	2107.86	2908.15	13797
3	南海	新凯广场	24	2050.12	2219.82	10828
4	南海	嘉邦国金中心	8	947.89	1112.51	11737
5	南海	智联电商采购中心	8	613.2	748.97	12214
6	南海	天安南海数码新城	7	946	1291.46	13652
7	南海	创越时代文化创意园	4	274.78	331.37	12060
8	南海	方舟建筑产业中心	2	301.78	239.80	7946
9	南海	御堡国际商务中心	2	236.85	348.06	14695
10	南海	华南国际金融中心	1	120.54	288.28	23915

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德区项目不计入排行榜

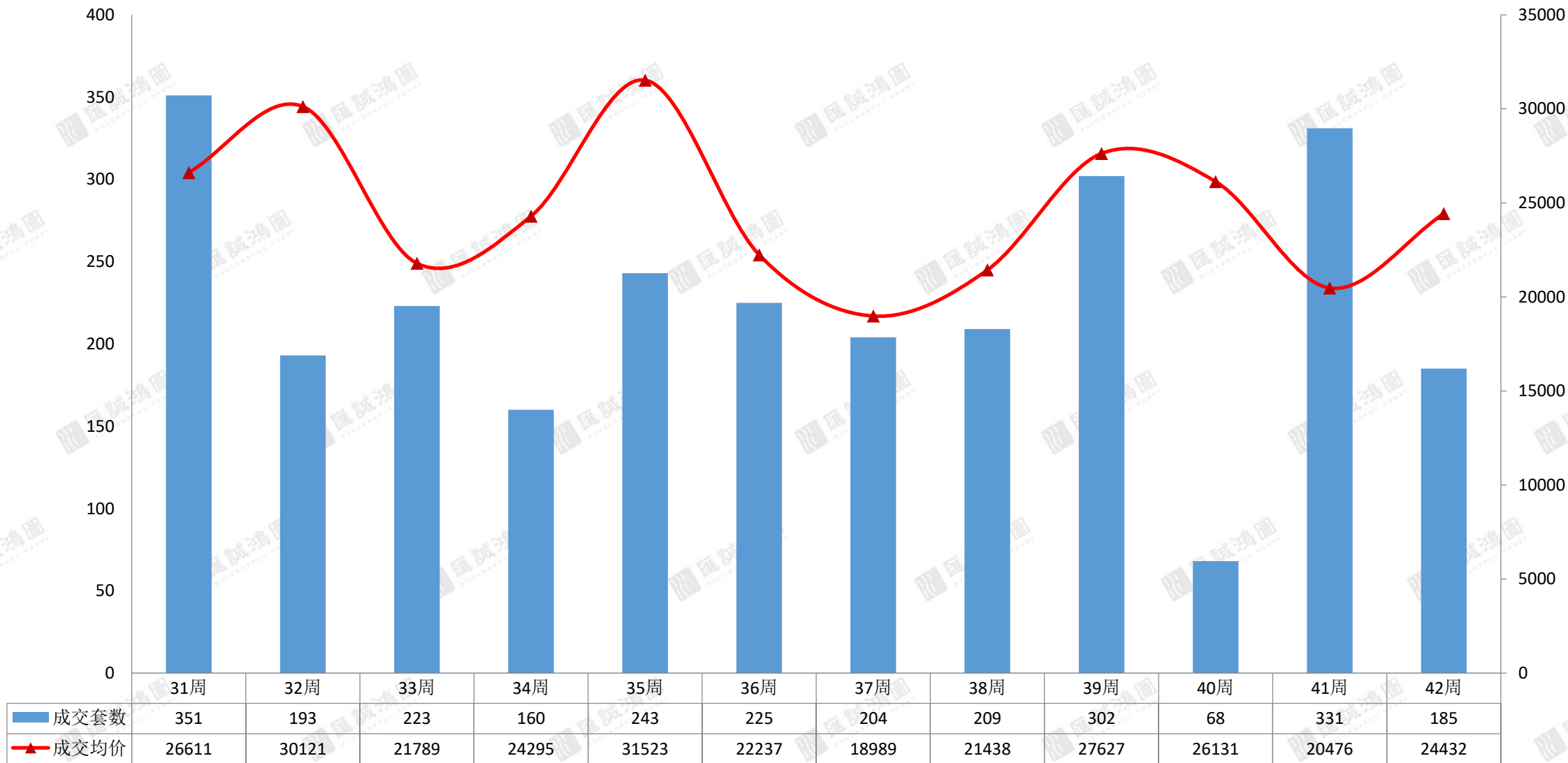


四、商铺市场



商铺区域市场：四区（除顺德）总成交185套；而受保利碧桂园天汇高价商铺的影响，成交均价上涨到24432m²

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：禅城和三水共成交70套，均环比增长超过1倍

SUCCESSFUL POWER



2017年第42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	45	0.21	8564.22	41451	24.3%	125.0%
南海	76	0.47	10481.02	22084	41.1%	-37.7%
顺德	—	—	—	—	—	—
三水	25	0.19	5554.73	29031	13.5%	177.8%
高明	39	0.32	4452.05	14064	21.1%	-15.2%
合计	185	1.19	29052.02	24432	100%	-44.1%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德区不计入商铺总成交

成交排行榜：能信水岸华庭以微弱优势领跑

SUCCESSFUL POWER



第42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	南海	乐趣荟广场	27	600.62	670.11	11157
3	禅城	保利碧桂园天汇	13	530.08	4307.16	81255
4	三水	百利达广场	10	728.75	2029.74	27852
5	南海	荟映花园	10	499.69	399.75	8000
6	禅城	粤晖富居	9	428.25	1002.81	23416
7	禅城	越秀可逸诚品广场	8	584.17	1236.51	21167
8	禅城	世博嘉园	7	148.42	310.28	20906
9	南海	伟业华誉豪庭	7	97.14	320.56	33000
10	南海	中盛大厦	6	1729.3	1770.14	10236

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德区项目不计入排行榜

第42周商业市场总结

SUCCESSFUL POWER



结语

第42周，除顺德区外，其它四区商业总成交**5.56万m²**，环比增加**11.9%**，共成交**700套**，环比减少**23.5%**，成交均价环比下跌**12.6%**；

因顺德数据缺失，商业市场整体成交下降，除写字楼逆势增长外，公寓和商铺市场成交都有下滑。从区域来看，南海区依然是商业市场最稳定的输出源。

商业土地市场方面，供应市场推出两宗商住地，需求市场成交三宗热度不减。

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