



第50周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—商业成交持续破千套 整体表现量跌价升



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



◆三水坊打造寰球乐动体验世界 广佛效应带动三水商业升级

继2005年亮相的三水广场后，富港集团再度为三水商业地产升级带来全新的乐园式商业项目。12月9日晚，三水坊商业地产发布会在三水绿湖温泉度假酒店举行。

据了解，三水坊采用SHOPPING PARK乐园式的商业在佛山全新亮相，项目在保留三水情怀特色，在10万㎡体量上融入运动IP+极致娱乐IP+乐园商业等元素，打造成寰球“乐”“动”体验世界。三水坊所有的规划与设计，都为了顾客的体验而定，最大特色亮点在于八大不同的主题街区，将打造娱乐·运动IP加上极致娱乐体验。

三水坊位于广海大道与健力宝路交汇处，周边有花园酒店、西南公园、三水广场、三水区政府、众多职能部门与企事业总部，成熟住宅小区与写字楼环绕，汇聚高端消费需求。佛山地铁4号线也将在此设西南街道站，预计2018年6月前动工，将于2019年年中开业。



商业要闻/项目动态

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



◆葛洲坝地产华南首个“5G科技”项目落地广州

12月12日，以“5G科技，创见未来”为主题的中国葛洲坝地产品牌战略发布会在广州塔举行。

在活动现场，华南首个“5G科技”项目——葛洲坝·广州紫郡府正式亮相。葛洲坝·广州紫郡府位于广钢区域。整个广钢可大致分割为北片区与南片区，北区早已是高楼林立，位于广钢新城南区的葛洲坝·广州紫郡府，紧邻中央公园，有着285米的最宽景观面。产品从绿色健康、国匠精工、工业集成、智慧互联、服务增值五个方面全面提高了附加值，用5G科技体系做到人有我优、人无我有，并在多个方面做到了区域首创和最高标准。

随着葛洲坝·广州紫郡府的亮相，“5G科技”在华南正式落地，也将自己对绿色建筑以及可持续发展建筑的核心理念带到了广州。



商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆深圳汉京中心创意地标 打造“未来办公”解决方案

汉京中心，深南大道9968号。作为深圳城市的创意地标，擎起深南大道，自其身姿出现，即受到全球五百强企业、国际金融机构、上市公司、创新成长型企业的关注与热议。12月13日，汉京中心租赁中心正式对外开放，一场关于“未来办公”的创新&体验沙龙，为入驻企业带来一场跨时代的商务盛宴。

而作为未来粤港澳大湾区的核心枢纽，深圳在科技、金融等地位尤其显著。业界预测，深圳未来完全有能力成为超级“硅谷”。而作为深圳“硅谷”的核心地带，正需要一座建筑成为代言城市与世界的载体。汉京中心助力企业成长与腾飞，为市场带来一个全新的解读——未来将通过创建智慧垂直生态以及共享商务社区，为客户创造独一无二的办公体验，以革命性的服务创新，高效实现资产保值增值，助力企业融资成长。



土地供应市场： 上周顺德和高明共出让两宗商住地， 合计占地10.96万^m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第50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(万平方米) | 可建面积(万平方米) | 成交日期 | 起始价(万元) |
|----|----|------------|------------------|--------------------------------|------|------------|------------|-----------|---------|
| 顺德 | 北滘 | 2017/12/13 | TD2017(SD)XG0030 | 顺德区北滘新城美的 大道南侧、益丰路西 侧地块 | 商住 | 6.74 | 29.48 | 2018/1/12 | 197454 |
| 高明 | 荷城 | 2017/12/15 | TD2017(GM)WG0055 | 高明区荷城街道沧江 南路以南、碧桂路以 西地块二 | 商住 | 4.22 | 9.28 | 2018/1/17 | 31620 |

土地成交市场：上周中铁建竞得顺德大良一宗商住地，占地5.33万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第50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(万平方米) | 可建面积(万平方米) | 总成交价(万元) | 竞买人 | 楼面地价(元) | 竞配面积(万平方米) | 自持(建面%) | 交易日期 |
|----|----|--------------------|--------------------|------|------------|------------|----------|-----|---------|------------|---------|------------|
| 顺德 | 大良 | TD2017 (SD) XG0026 | 顺德区大良新城路以东、逢沙河以南地块 | 商住 | 5.33 | 14.93 | 164184 | 中铁建 | 15748 | 0.3 | 4.5 | 2017/12/11 |

供应市场：上周商业供应暴涨近四倍，合计供应1531套单位；其中新睿广场新推1159套新货

SUCCESSFUL POWER

| 时间 | 名称 | 行政区 | 楼栋 | 公寓 | | 商铺/商业 | |
|--------|----------|-----|------------------|-----|---------------------|-------|---------------------|
| | | | | 套数 | 面积(m ²) | 套数 | 面积(m ²) |
| 12月12日 | 莱福花园 | 三水 | 5座 | | | 7 | 516.13 |
| 12月12日 | 莱福花园 | 三水 | 6座 | | | 6 | 477.39 |
| 12月14日 | 旭辉汇金花园 | 三水 | 15座,1座,2座,14座,3座 | | | 20 | 735.61 |
| 12月15日 | 富港汇广场 | 三水 | 4座 | | | 22 | 1543.84 |
| 12月12日 | 御堡国际商务中心 | 南海 | 3座 | 242 | 11798.38 | 24 | 1090.51 |
| 12月12日 | 松晖名苑 | 南海 | 8栋 | | | 10 | 665.61 |
| 12月14日 | 光明花半里雅筑 | 南海 | 2区11座 | | | 12 | 803.78 |
| 12月13日 | 江滨香格里拉花园 | 高明 | 9座2梯 | | | 6 | 290.24 |
| 12月14日 | 容桂碧桂晴澜苑 | 顺德 | 21、22座 | | | 13 | 742.03 |
| 12月14日 | 新睿广场 | 顺德 | 1/2座 | | | 1159 | 67393.25 |

备注：万科项目预售数据将不做公示

成交市场：商业成交量持续三周超千套，但有小幅下滑；公寓市场网签放缓环比下跌，写字楼和商铺市场成交双双增长

2017年第50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 | 667 | 3.34 | 54056.35 | 16191 | 62% | -26.5% |
| 写字楼 | 85 | 0.95 | 11953.53 | 12522 | 8% | 39.3% |
| 商铺 | 318 | 2.58 | 59283.85 | 22968 | 30% | 52.9% |
| 合计 | 1070 | 6.87 | 125293.72 | 18226 | 100% | -9.0% |
| 环比 | -9.0% | 4.1% | 7.7% | 3.4% | | |

成交排行榜：公寓商铺各占一半，写字楼无缘榜单

SUCCESSFUL POWER



第50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 | 碧桂园曼哈顿 | 156 | 6904.56 | 13172.56 | 19078 |
| 2 | 公寓 | 万科金域中央 | 136 | 9233.75 | 14558.21 | 15766 |
| 3 | 公寓 | 三水新动力广场 | 50 | 2020.91 | 1872.94 | 9268 |
| 4 | 商铺 | 华南国际金融中心 | 30 | 2634.84 | 13785.41 | 52320 |
| 5 | 商铺 | 能信水岸华庭 | 28 | 2023.85 | 2595.60 | 12825 |
| 6 | 公寓 | 太平洋太鼎商业中心 | 28 | 1233.2 | 1605.76 | 13021 |
| 7 | 商铺 | 龙江协兴购物中心 | 28 | 411.49 | 2132.84 | 51832 |
| 8 | 商铺 | 丹灶碧桂园 | 27 | 1720.57 | 3327.45 | 19339 |
| 9 | 商铺 | 容桂碧桂园 | 27 | 1280.66 | 2357.68 | 18410 |
| 10 | 公寓 | 旭辉公元 | 25 | 1038.77 | 1526.59 | 14696 |

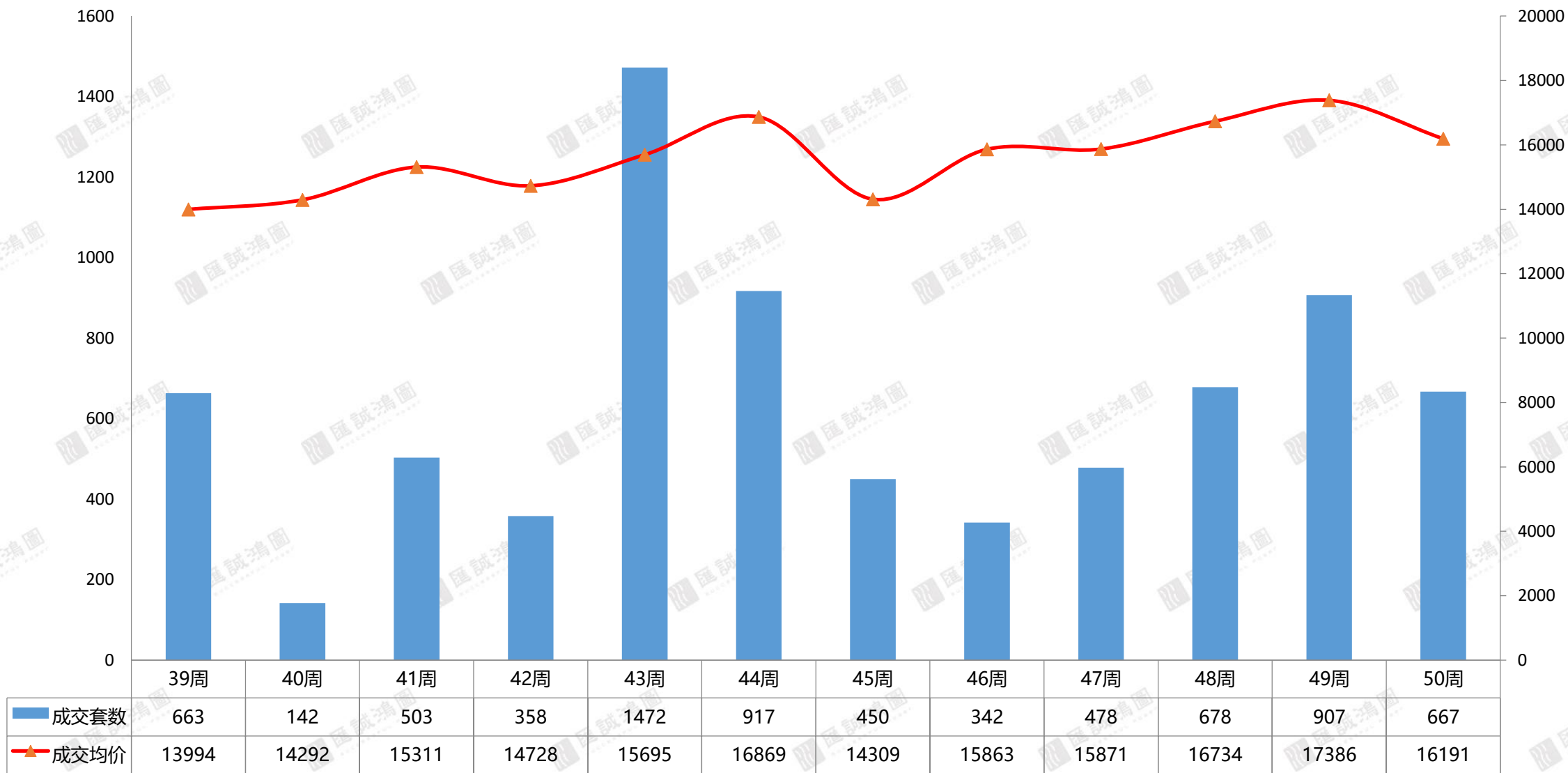
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



二、公寓市场

公寓区域市场：公寓市场网签放缓，总成交667套，环比下跌近30%，成交均价为16191元/m²，整体量价齐跌

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：南海成交领跑，禅城保持强势，三水上升明显

SUCCESSFUL POWER



2017年第50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 | 208 | 0.95 | 16632.36 | 17582 | 31.2% |
| 南海 | 227 | 1.40 | 21785.04 | 15528 | 34.0% |
| 顺德 | 173 | 0.75 | 13449.23 | 17947 | 25.9% |
| 三水 | 56 | 0.23 | 2112.21 | 9214 | 8.4% |
| 高明 | 3 | 0.01 | 77.51 | 7005 | 0.4% |
| 合计 | 667 | 3.34 | 54056.35 | 16191 | 100% |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：碧桂园曼哈顿领衔，万科金域中央紧随其后

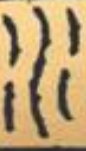
SUCCESSFUL POWER



第50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 | 碧桂园曼哈顿 | 156 | 6904.56 | 13172.56 | 19078 |
| 2 | 南海 | 万科金域中央 | 136 | 9233.75 | 14558.21 | 15766 |
| 3 | 三水 | 三水新动力广场 | 50 | 2020.91 | 1872.94 | 9268 |
| 4 | 顺德 | 太平洋太鼎商业中心 | 28 | 1233.2 | 1605.76 | 13021 |
| 5 | 禅城 | 旭辉公元 | 25 | 1038.77 | 1526.59 | 14696 |
| 6 | 顺德 | 宏汇广场 | 25 | 762.56 | 1472.57 | 19311 |
| 7 | 顺德 | 智汇广场 | 23 | 667.36 | 1241.88 | 18609 |
| 8 | 顺德 | 银钻广场 | 17 | 389.43 | 1022.98 | 26269 |
| 9 | 南海 | 恒锦新天地公馆 | 16 | 664.08 | 760.88 | 11458 |
| 10 | 南海 | 万科壹都荟 | 14 | 765.33 | 1334.82 | 17441 |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

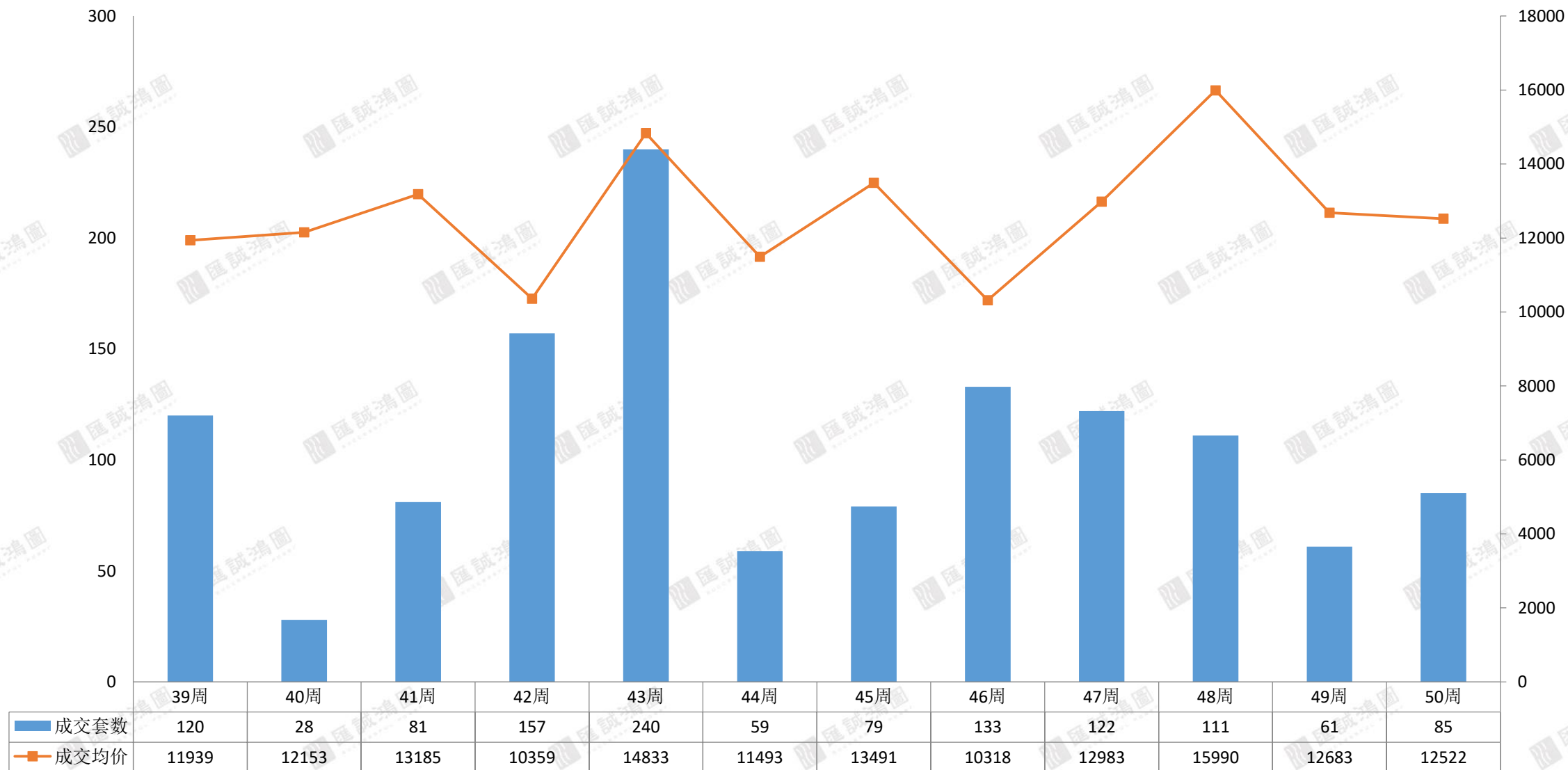


三、写字楼市场

写字楼区域市场：写字楼市场稍有回暖，总成交85套，整体均价为12522元/m²



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：南海领跑无悬念，禅城成交15套位列第二

SUCCESSFUL POWER



2017年第50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 | 15 | 0.27 | 3584.42 | 13035 | 1400.0% |
| 南海 | 65 | 0.62 | 7516.92 | 12087 | 22.6% |
| 顺德 | 5 | 0.06 | 852.19 | 14756 | -28.6% |
| 三水 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 高明 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合计 | 85 | 0.95 | 11953.53 | 12522 | 39.3% |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：聚元商业中心三连霸，顺德零星成交无缘榜单

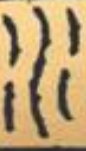
SUCCESSFUL POWER



第50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 | 聚元商业中心 | 17 | 1225.97 | 1604.95 | 13091 |
| 1 | 南海 | 嘉邦国金中心 | 16 | 1934.99 | 2550.05 | 13179 |
| 3 | 禅城 | 佛山雄盛王府广场 | 12 | 2296.81 | 2955.74 | 12869 |
| 4 | 南海 | 奥园冠军城 | 12 | 682.99 | 713.01 | 10439 |
| 5 | 南海 | 御堡国际商务中心 | 5 | 820.58 | 956.53 | 11657 |
| 6 | 禅城 | 禅城绿地金融中心 | 3 | 452.93 | 626.25 | 13827 |
| 7 | 南海 | 龙汇大厦 | 3 | 220.43 | 238.66 | 10827 |
| 8 | 南海 | 创越时代文化创意园 | 3 | 209.78 | 273.62 | 13043 |
| 9 | 南海 | 智联电商采购中心 | 3 | 182.49 | 155.12 | 8500 |
| 10 | 南海 | 中企绿色总部中心 | 2 | 403.88 | 453.85 | 11237 |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

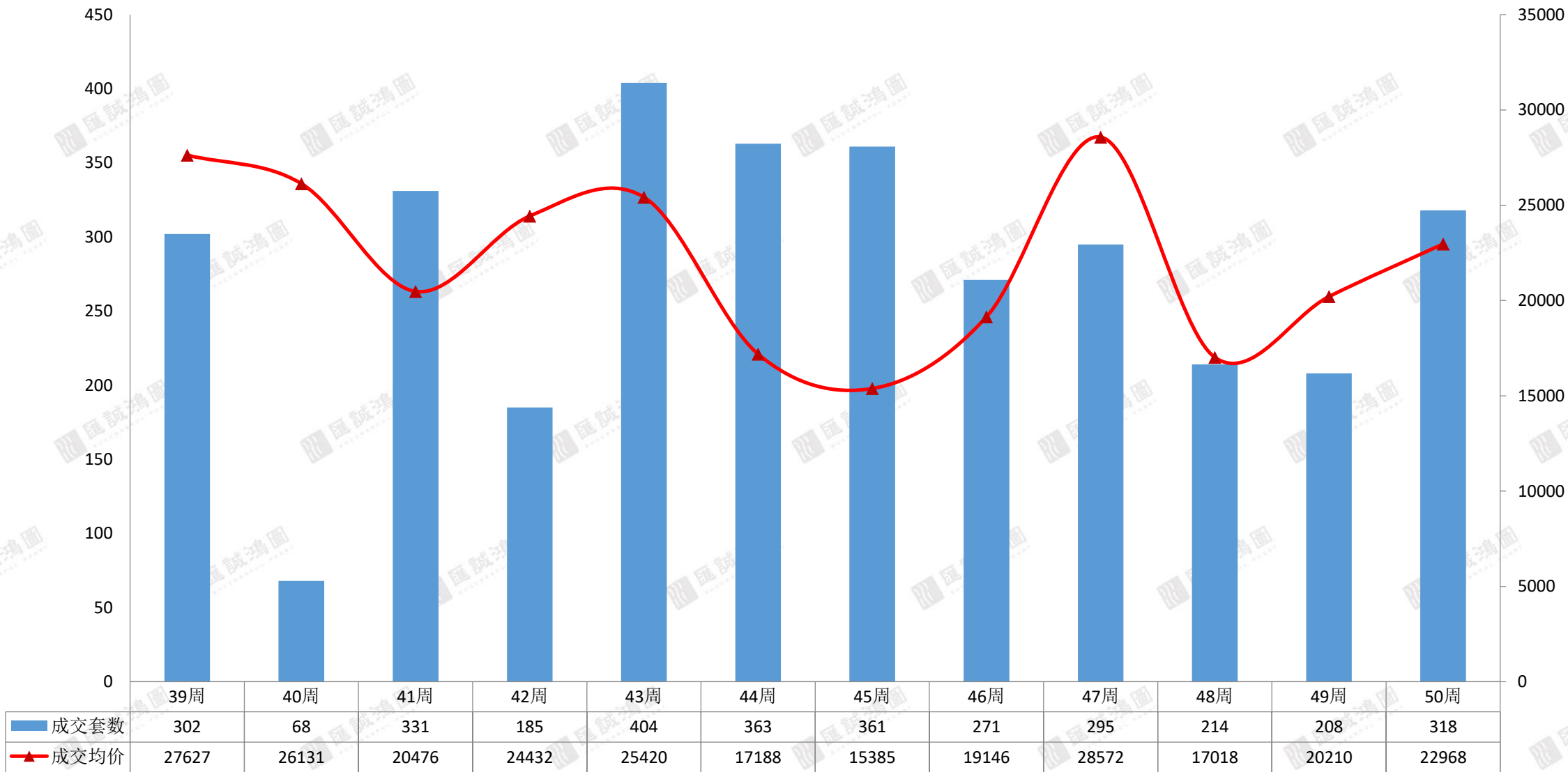


四、商铺市场



商铺区域市场： 商铺市场总成交318套， 环比增长超50%； 整体均价平稳上涨到22968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：南海顺德三水环比增加，禅城高明成交下滑，整体量价齐升

SUCCESSFUL POWER



2017年第50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 | 28 | 0.39 | 14122.60 | 36051 | 8.8% | -20.0% |
| 南海 | 90 | 0.66 | 19435.34 | 29258 | 28.3% | 233.3% |
| 顺德 | 133 | 1.07 | 17407.17 | 16344 | 41.8% | 72.7% |
| 三水 | 28 | 0.15 | 4050.96 | 26389 | 8.8% | 21.7% |
| 高明 | 39 | 0.31 | 4267.78 | 13919 | 12.3% | -15.2% |
| 合计 | 318 | 2.58 | 59283.85 | 22968 | 100% | 52.9% |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



成交排行榜：华南国际金融中心量多价高夺首位，能信水岸华庭位居次席

第50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 | 南海 | 华南国际金融中心 | 30 | 2634.84 | 13785.41 | 52320 |
| 2 | 高明 | 能信水岸华庭 | 28 | 2023.85 | 2595.60 | 12825 |
| 3 | 顺德 | 龙江协兴购物中心 | 28 | 411.49 | 2132.84 | 51832 |
| 4 | 南海 | 丹灶碧桂园 | 27 | 1720.57 | 3327.45 | 19339 |
| 5 | 顺德 | 容桂碧桂园 | 27 | 1280.66 | 2357.68 | 18410 |
| 6 | 顺德 | 北滘雅居乐花园 | 21 | 3933.69 | 4966.10 | 12625 |
| 7 | 禅城 | 碧桂园曼哈顿 | 15 | 895.19 | 3477.36 | 38845 |
| 8 | 顺德 | 合峰东岸名苑 | 15 | 820.27 | 1077.88 | 13141 |
| 9 | 南海 | 紫山花园 | 13 | 684.44 | 2737.76 | 40000 |
| 10 | 顺德 | 嘉信绿景轩 | 12 | 1560.45 | 2146.78 | 13757 |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第50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50周，商业总成交**6.87万m²**，**环比增加4.1%**，共成交**1070套**，**环比减少9%**，**成交均价环比上涨3.4%**。

商业市场整体上升势头略有放缓；从各市场来看，公寓市场结束上升势头，成交量价齐跌；写字楼市场稍有回暖，商铺市场量价齐升，整体成交量持续三周超千套。从区域来看，南海成交表现稳定位居榜首，顺德禅城合计成交量占比全市过半。

商业土地市场方面，中铁建再度落子顺德，整体表现不温不火。

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