



第43周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—公寓成交突破千套 商业整体量价齐升



一、整体市场

商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆ 坚持差异化、共享经济 佛山中海环宇城开业1年主攻场景化营销

2016年9月29日，佛山中海环宇城以超十万客流的成绩亮相佛山千灯湖-桂城商圈，备受瞩目。据悉，开业1年来，中海环宇城日均人流约为3.5-5万人次，人气日渐高涨。

佛山中海环宇城虽进驻时间短，但项目始终贯彻“差异化”运营战略，融合“共享经济、免费经济理念”，主攻“场景化营销”。作为中海商业地产在华南的首座购物中心，中海环宇城涵盖购物中心、寰宇天地商业街、户外水景公园、高端住宅。它将“立体公园购物”的理念首度引入佛山，成为整个项目的亮点之一。

从消费人口看，该项目地处广东金融区C区，享有金融区商务人群和成熟社区居民双重客流便利，三公里半径内覆盖53万高层次、高消费人口，核心消费圈辐射25个中高端住宅，6座四星级以上酒店和10座甲级写字楼。针对这一人口特性，中海环宇城自始至终都将目标客群锁定在30-40岁、更追求品质的中产阶级、年轻家庭。



商业要闻/项目动态

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



◆佛山盛明广场亮相盛会 全生态娱乐度假旗舰锻造西樵文旅新体验

10月20日，佛山盛明广场作为2017中国体验式商业地产发展论坛特邀单位，盛装亮相同期举办的第四届中国体验式商业地产展，其以“千亿文旅圈·25万m²全生态娱乐度假旗舰”的定位和独特的商业价值，引发业界关注。

盛明广场所在的佛山西翼听音湖板块，是佛山西樵“一主三副”战略中心，同时是政府打造的佛山西翼千亿产城升级的重点发展区域，依托佛山唯一的国家级5A景区——西樵山稀缺资源，这里将成为一个集旅游度假、生态休闲、禅意养生、学术交流、影视动漫、文化创意等为一体的“岭南文化旅游胜地”。

作为西樵山旅游中心城的战略定位，佛山盛明广场承载现代商业格局与岭南文化传承的发展使命，涵盖岭南风情独栋旗舰小镇、万国公园美食长廊、影视主题购物公园等共八大主题业态，构筑全维度的西樵旅游度假新享受。





◆凯德华南首个购物中心管理输出项目亮相佛山 现已启动招商

2017年10月19日，新加坡凯德集团位于中国华南区的首个购物中心管理输出项目——凯德MALL·180购物中心正式亮相。作为凯德在华南的轻资产商业项目首秀，所在综合体却“重”本打造：拥有180米高的地标性甲级写字楼建筑，引入希尔顿酒店等世界名牌，更布局面积近35,000平方米的精品业态，凯德MALL·180将为广佛交界圈的经济生活带来180度蜕变。

凯德MALL·180立意为生活品质追求者创造出集商务、社交、休闲、娱乐于一体的优质商业综合体，预计开业后将为周边3公里内近众多消费人群提供服务。而在交通优势方面，项目比邻佛山一环高速路和广州环城高速路，与佛山地铁5号线相邻，除了提高本区居民的生活质量，项目更有望将繁华生活的幸福元素辐射至黄岐、金沙洲甚至荔湾商圈庞大消费群。





◆东基地产-佛山童梦天下亮相2017中国体验式商业地产发展论坛

10月20日，广东东基投资控股有限公司作为第四届中国体验式商业地产展的商务合作单位，携旗下项目童梦天下盛装亮相。童梦天下项目是东基地产在佛山禅西商圈开发建设首个商业项目，分两期开发：一期是于今年6月30日交付的10万 m^2 、近900户的住宅；二期是30万 m^2 的城市综合体（含童悦城）。

童梦天下二期东基·童悦城定位为佛山首个儿童主题购物中心。项目位于“广佛同城”重要战略地理位置--禅城区季华一路北侧。项目三条地铁线上盖，目前在建2、4号线，地铁与项目负一层无缝连接。项目以儿童主题购物广场及儿童商品泛专业自贸区为主体，配套写字楼、商务公寓、住宅、金融机构及其他服务设施等。主打3大主题街区及儿童梦想国、海洋馆、VR体验馆等10大主力店。整体建筑面积为10万 m^2 （自持），配有2000个停车位的大型停车场。



土地供应市场：上周禅城区转让一宗商服地，占地面积为0.36万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第43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)
禅城	兆祥	2017/10/25	TD2017(CC)W G0002	禅城区兆祥路北侧、尚 辉苑南侧	商服	0.36	1.46	2017/11/23	4509

土地成交市场：上周顺德区成交3宗商住地，合计占地13.07m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第43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	顺德	TD2017(SD)XG0021	顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块	商住	6.49	14.45	158899	金科地产	15714	4.3336	0.45	2017/10/26
顺德	杏坛	TD2017(SD)XG0022	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧1号地块	商住	2.04	5.09	38000	美的地产	7459	—	—	2017/10/27
顺德	杏坛	TD2017(SD)XG0023	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块	商住	4.54	12.72	94000	万科地产	7389	—	—	2017/10/27

供应市场：上周商业新推1842套单位，其中公寓推出1616套，商铺供应226套

SUCCESSFUL POWER

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23日	绿地丽雅香榭花苑	南海	1座、2座	11	950.66		
10月23日	绿地丽雅香榭花苑	南海	3、4座	10	856.26		
10月23日	绿地丽雅香榭花苑	南海	5座、6座	11	930.46		
10月27日	保利紫山国际花苑	南海	32栋	7	366.4		
10月27日	恒大御湖湾花苑	南海	33座	6	381.94		
10月27日	三山智汇广场	南海	2座	14	1036.57	415	19420.35
10月25日	融腾湖滨曦园	禅城	二期八座、九座、七座	29	1393.63		

备注：万科项目预售数据将不做公示

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27日	碧桂园曼哈顿	禅城	103号	9	643.13		
10月27日	碧桂园曼哈顿	禅城	101号			468	22527.38
10月25日	佛山雄盛王府广场	禅城	一座(商业)	68	26165.88		
10月25日	民兴华府	高明	1栋,2栋,3栋	3	225.72		
10月27日	雅居蓝湾花园	高明	16座,17座	5	414.18		
10月25日	保利碧桂园中滨花园	顺德	D区13座	8	431.71		
10月27日	融创三江府	三水	4座	14	1188		

成交市场：上周商业成交2116套，环比增加202.3%；其中公寓市场迎来大爆发，碧桂园新

翼广场疯狂网签691套，写字楼和商铺市场也出现较大幅度的增长

2017年第43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	1472	5.80	90977.48	15695	70%	311.2%
写字楼	240	3.54	52484.16	14833	11%	52.9%
商铺	404	4.98	126652.38	25420	19%	118.4%
合计	2116	14.32	270114.01	18866	100%	202.3%
环比	202.3%	157.6%	228.1%	27.4%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：不包括顺德区23、24号缺失的成交数据

成交排行榜：公寓项目优势明显，写字楼占比成功反超商铺

SUCCESSFUL POWER



第43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	碧桂园新翼广场	691	22595.35	36164.80	16005
2	公寓	金色领域广场	133	3813.78	6958.36	18245
3	公寓	万科金域中央	121	8311.26	13388.28	16109
4	写字楼	三山科创中心	72	13757.11	14618.02	10626
5	写字楼	华南国际金融中心	68	10117.08	24559.03	24275
6	公寓	绿地尚品花园	62	2087.2	3324.93	15930
7	商铺	北滘雅居乐花园	55	12512.4	15682.82	12534
8	公寓	智联电商采购中心	49	1995.15	——	——
9	公寓	林和商业中心	44	2278.15	3090.88	13568
10	写字楼	聚元商业中心	41	3054.04	4298.95	14076

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

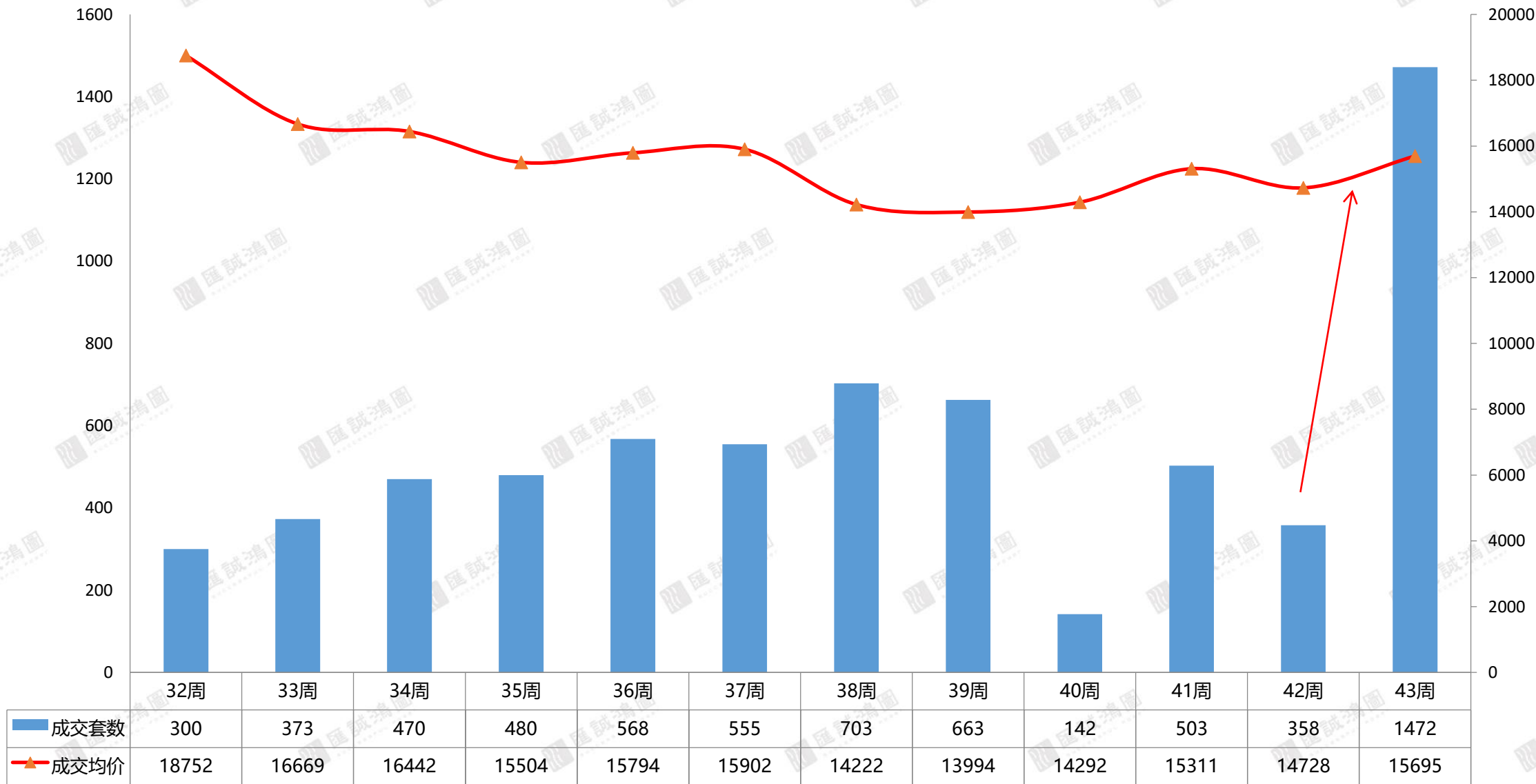
备注：不包括顺德区23、24号缺失的成交数据



二、公寓市场

公寓区域市场：基于碧桂园新翼广场疯狂网签，公寓总成交1472套，环比增长311%，成交均价为15695元/m²

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：顺德区由于碧桂园新翼广场的大量网签，共成交989套，占比接近

70%

2017年第43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	42	0.20	2455.22	12168	3%
南海	394	1.89	29794.33	15749	27%
顺德	989	3.47	57131.73	16482	67%
三水	24	0.12	1070.39	8858	2%
高明	23	0.12	525.81	4539	2%
合计	1472	5.80	90977.48	15695	100%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德区不包括23、24号缺失的成交数据

成交排行榜：碧桂园新翼广场首登顶，万科项目望尘莫及

SUCCESSFUL POWER

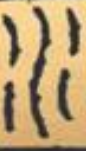


第43周佛山市公寓成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

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	顺德	碧桂园新翼广场	691	22595.35	36164.80	16005
2	南海	金色领域广场	133	3813.78	6958.36	18245
3	南海	万科金域中央	121	8311.26	13388.28	16109
4	顺德	绿地尚品花园	62	2087.2	3324.93	15930
5	南海	智联电商采购中心	49	1995.15	——	——
6	南海	林和商业中心	44	2278.15	3090.88	13568
7	顺德	保利东湾	40	1607.04	1914.02	11910
8	顺德	万科金域滨江广场	37	2775.39	4880.68	17586
9	顺德	乐汇公馆	36	857.81	1872.13	21825
10	顺德	中国德国港	24	1320.27	2880.34	21816

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

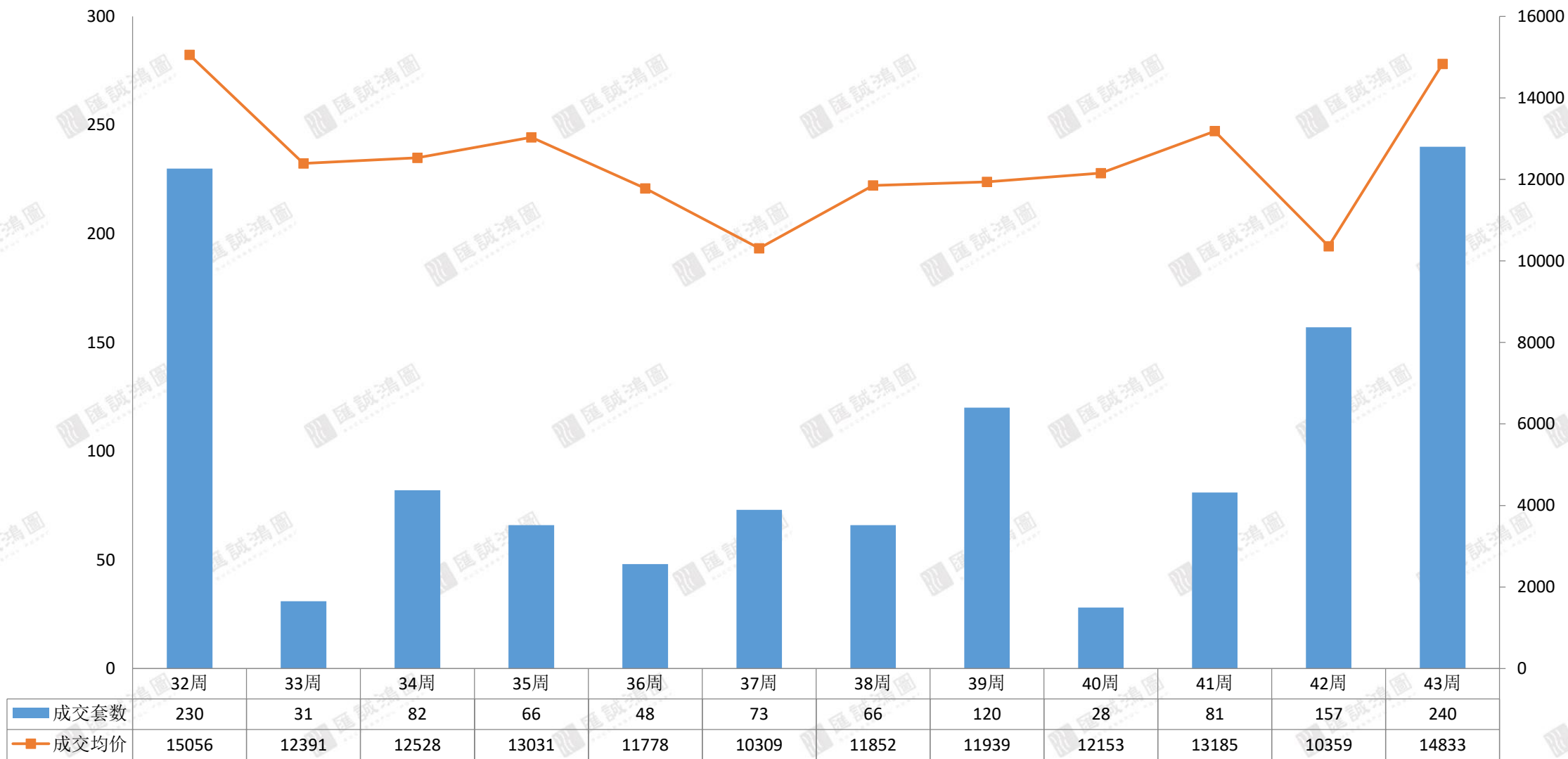
备注：不包括顺德区23、24号缺失的成交数据



三、写字楼市场

写字楼区域市场：总成交240套为近2个月新高；受华南国际金融中心量多价高的拉升，整体均价上涨到14833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】



SUCCESSFUL POWER

写字楼区域市场：南海成交221套，环比增加41%；禅城的雄盛王府广场成交7套

2017年第43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	7	0.08	907.24	11409	——
南海	221	3.15	49356.68	15658	41%
顺德	12	0.31	2220.24	7241	——
三水	0	0	0	0	0
高明	0	0	0	0	0
合计	240	3.54	52484.16	14833	53%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德区不包括23、24号缺失的成交数据

成交排行榜：三山科创中心连续两周问鼎桂冠

SUCCESSFUL POWER

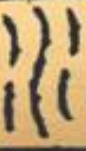


第43周佛山市一手写字楼成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

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	72	13757.11	14618.02	10626
2	南海	华南国际金融中心	68	10117.08	24559.03	24275
3	南海	聚元商业中心	41	3054.04	4298.95	14076
4	南海	天安南海数码新城	12	1837	2197.66	11963
5	南海	中盛大厦	11	1160.6	1613.27	13900
6	禅城	佛山雄盛王府广场	7	795.22	907.24	11409
7	顺德	王鼎商务大厦	7	500.21	490.64	9809
8	顺德	高骏科技创新中心	5	2565.83	1729.60	6741
9	南海	嘉邦国金中心	5	585.35	671.60	11474
10	南海	创越时代文化创意园	4	273.43	372.46	13622

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：不包括顺德区23、24号缺失的成交数据



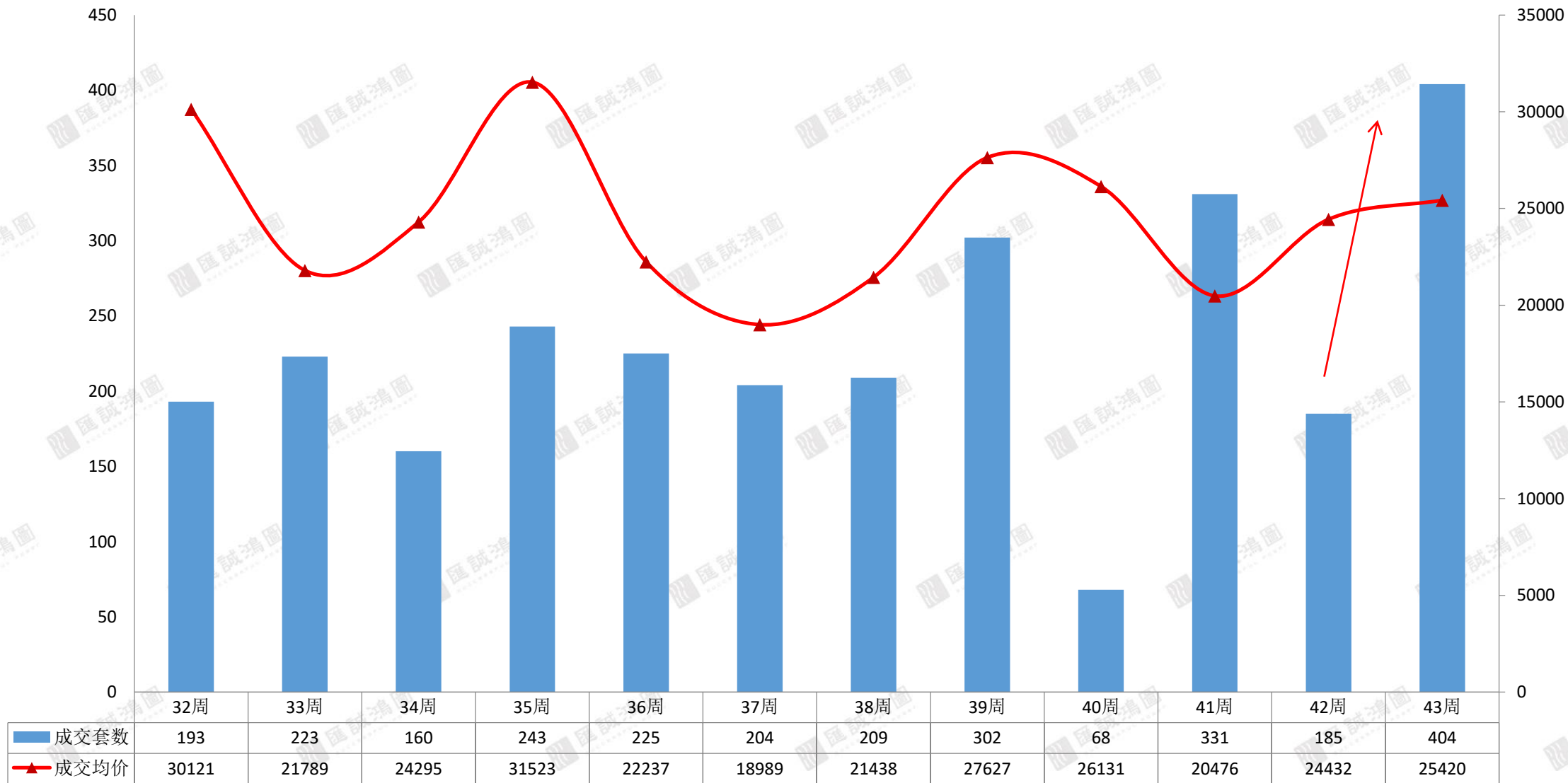
四、商铺市场

商铺区域市场：商铺总成交404套，创近半年新高，成交均价为25420元/m²

SUCCESSFUL POWER



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：顺德区一马当先，成交160套，均价为15480元/m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第43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	85	1.61	61012.52	37948	21%	89%
南海	92	0.65	24330.49	37565	23%	21%
顺德	160	2.10	32546.74	15480	40%	—
三水	18	0.17	3296.75	19281	4%	-28%
高明	49	0.45	5465.88	12056	12%	26%
合计	404	4.98	126652.38	25420	100%	118%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德区不包括23、24号缺失的成交数据

成交排行榜：顺德北滘雅居乐花园一举夺魁

SUCCESSFUL POWER



第43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	顺德	北滘雅居乐花园	55	12512.4	15682.82	12534
2	禅城	佛山雄盛王府广场	35	13882.17	——	——
3	顺德	龙江协兴购物中心	35	458.42	2448.78	53418
4	高明	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
5	禅城	星星广场	26	1123.77	4478.25	39850
6	南海	中铁建水岸公馆	25	1837.42	10608.61	57736
7	顺德	嘉信绿景花园	22	2501.55	3525.83	14095
8	南海	珑门广场	18	1132.51	5516.26	48708
9	顺德	碧桂园新翼广场	12	3083.11	6571.61	21315
10	南海	乐趣荟广场	12	272.48	426.38	15648

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：不包括顺德区23、24号缺失的成交数据

第43周商业市场总结

SUCCESSFUL POWER



结语

第43周，商业总成交**14.32万m²**，环比增加**157.6%**，共成交**2116套**，环比增加**202.3%**，成交均价环比上涨**27.4%**；

商业市场整体成交暴涨，公寓市场受碧桂园新翼广场疯狂网签的影响，成交环比增长4倍多，另外写字楼和商铺市场成交均有大幅上涨。从区域来看，顺德区总成交突破一千套领跑全市，南海区让出榜首屈居次席，其余三区表现稳定。

商业土地市场方面，供应市场不温不火，需求市场成交三宗保持热度。

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建设局、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