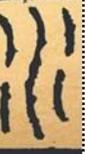




第38周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—商业供应大幅增长 整体成交量升价跌



一、整体市场

商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆佛山顺德宏汇城开业 卜蜂莲花、苏宁易购等品牌领衔进驻

9月23日，佛山顺德宏汇城正式开业。据了解，宏汇城是佛山市顺德区杏坛镇首家大型城市综合体，地处大良到杏坛的主干道南国西路旁，属顺德西南片区中心板块。该项目占地面积3.6万 m^2 ，总建筑面积超15万 m^2 ，由8千 m^2 商业街，5万 m^2 购物中心及5万 m^2 的塔楼组合而成，共有1200个停车位。其中，酒店、公寓、写字楼塔楼建筑高度达158米，是顺德西南部目前第一高的地标建筑。

宏汇城购物中心与商业街相连，前者为三层，后者为两层。目前，已有莫莉幻想、热带雨林、维度影城、卜蜂莲花、万岁寿司、皇茶、Inshop、歌瑞尔、7-11、班尼路、亲子坊、史努比童装、苏宁易购、正新鸡排、酒窝甜品、杨小贤等近百家品牌进驻。





◆佛山魁奇路商圈规划多家新商场：岭君广场、盈天广场等

9月上旬，魁奇路地铁站上盖的世博广场正式开业，加上旁边的新福港、沿线的岭君广场、盈天广场等正在紧锣密鼓建设中，不久的将来魁奇路也将形成由几个大型商场构成的集中商圈。

世博广场是总面积达16万平方米的大型高端综合商业项目，这是禅城区石湾镇街道致力打造魁奇路商业圈的一个缩影，将大大推动禅城商业格局提升。

目前魁奇路沿线已经投用与在建的商务载体超130万平方米，以魁奇路地铁站为中心放眼观察，与世博广场一路之隔的新福港，建筑面积达8万平方米以上，这个高端商业综合体正在紧锣密鼓建设中。魁奇路沿线，岭君广场、盈天广场等静待入市，还有依云上城、凯德城脉为代表的商业点已经形成布局，魁奇路商业整体上初具规模。



商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER

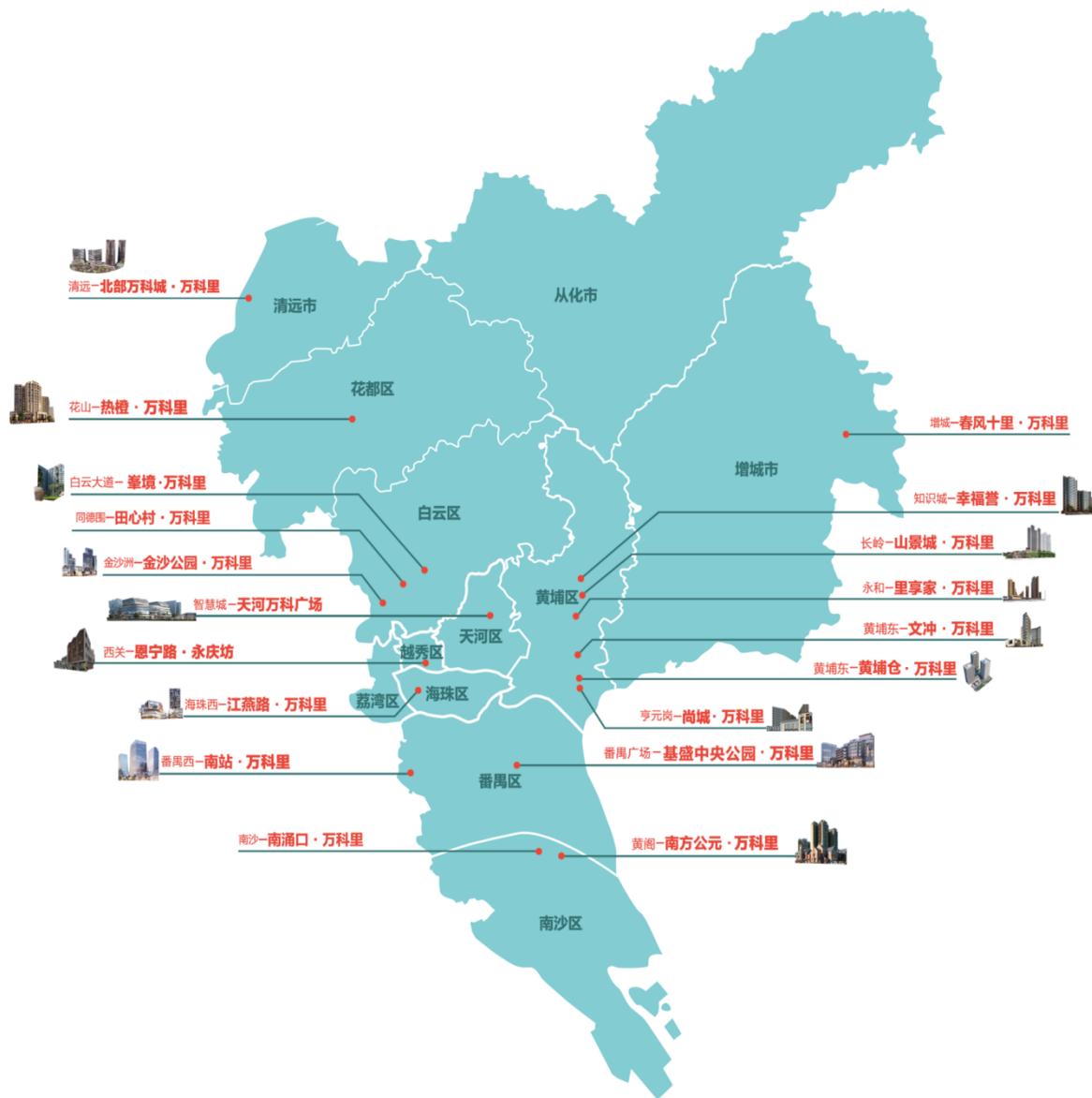


◆广州万科商业版图：布局逾20个项目 未来3年集中开业

9月19日，“创变城市未来-2017年广州万科商业产品发布会”在羊城地标广州塔举行。会场之外，广州新中轴的繁华一览无遗。会场之内，广州万科首次发布其在过去4年构筑的商业版图：

布局逾20个商业项目，已开业及筹备开业项目各占半壁江山。2017-2020年，每年将有1-2个项目开业；商业经营面积约达50万m²，遍及广州南沙、番禺、海珠、越秀、天河、黄埔、白云、增城、花都及广清区域；实现三大产品线全面布局，涵盖区域级购物中心万科广场、社区商业产品万科里、特色商业。

今年，广州万科还将在社区商业方面有所突破。作为社区商业1.0代表作，江燕路万科里NOI（即营运净收入）将提升至2500万，NOI投资回报率突破6.5%。社区商业2.0的开篇之作基盛万科里，也将于今年底开业。



土地供应市场：上周有一宗商住地出让，占地面积6.58万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第38周佛山房地产市场土地出让一览表

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)
三水	乐平	2017/9/18	TD2017 (SS) WG0049	三水区乐平镇新城 C区14号	商住	6.58	17.77	2017/10/19	57300

土地成交市场：上周只有1宗商服地成交，占地面积9.47万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第38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	北滘	TD2017(SD)WG0028	顺德区北滘会展大道以南、会展中路以西地块	商服	9.47	39.06	135810	万科	3477	——	——	2017/9/18

供应市场：上周金域花园供应1096套公寓，其它项目共供应170套商铺

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)
9月18日	绿地璀璨家园	禅城	七座,六座	20	1160.81		
9月18日	绿岛湖金茂花园	禅城	1区一座、二座,2区3座,5座, 52座, 一座, 50座,51座,2座,4座,6座,49座,53座,54座	27	1644.15		
9月21日	泷景花园	禅城	8座,9座	20	1075.39		
9月19日	保利滨湖花园	南海	4座	10	400.4		
9月19日	保利滨湖花园	南海	3座	12	523.51		
9月21日	绿地丽雅香榭花苑	南海	7座、8座	10	950.01		
9月22日	金域花园	南海	二区20座、22座			1096	77254.31



时间	名称	行政区	楼栋	商铺	
				套数	面积(m ²)
9月22日	金域花园	南海	二区20座、22座	17	1173.73
9月20日	保利中韵花园	三水	39座	16	774.02
9月20日	云谷广场	顺德	A1-A9、A10、A14	12	545.32
9月22日	碧桂园新城之光花园	顺德	16、17座	6	384.29
9月19日	沧江水岸花园	高明	5幢	1	16.35
9月22日	东湖洲花园	高明	9座	19	1433.63

成交市场：上周商业成交978套，环比增加17.5%；其中写字楼市场成交66套，环比减少9.6%，而公寓和商铺市场成交则均有增长

2017年第38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	703	3.29	46858.99	14222	71.9%	26.7%
写字楼	66	0.69	8213.88	11852	6.7%	-9.6%
商铺	209	1.20	25700.40	21438	21.4%	2.5%
合计	978	5.19	80773.27	15573	100.0%	17.5%
环比	17.5%	-4.1%	-5.9%	-1.9%		



成交排行榜：公寓包揽前五，商铺三个项目上榜，写字楼仅嘉邦国金中心上榜

第38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	金色领域广场	230	6349.47	10827.11	17052
2	公寓	万科金域中央	178	11890.97	19237.01	16178
3	公寓	长华国际商业中心	41	2458.22	3387.76	13781
4	公寓	盛凯尚苑	38	1984.2	837.26	4220
5	公寓	三水万达广场	35	1918.58	1571.73	8192
6	商铺	龙江协兴购物中心	31	402.44	2282.76	56723
7	商铺	伟业华誉豪庭	29	439.63	1450.78	33000
8	商铺	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
9	写字楼	嘉邦国金中心	19	2246.99	2601.18	11576
10	公寓	中国德国港	18	851.43	1942.99	22820

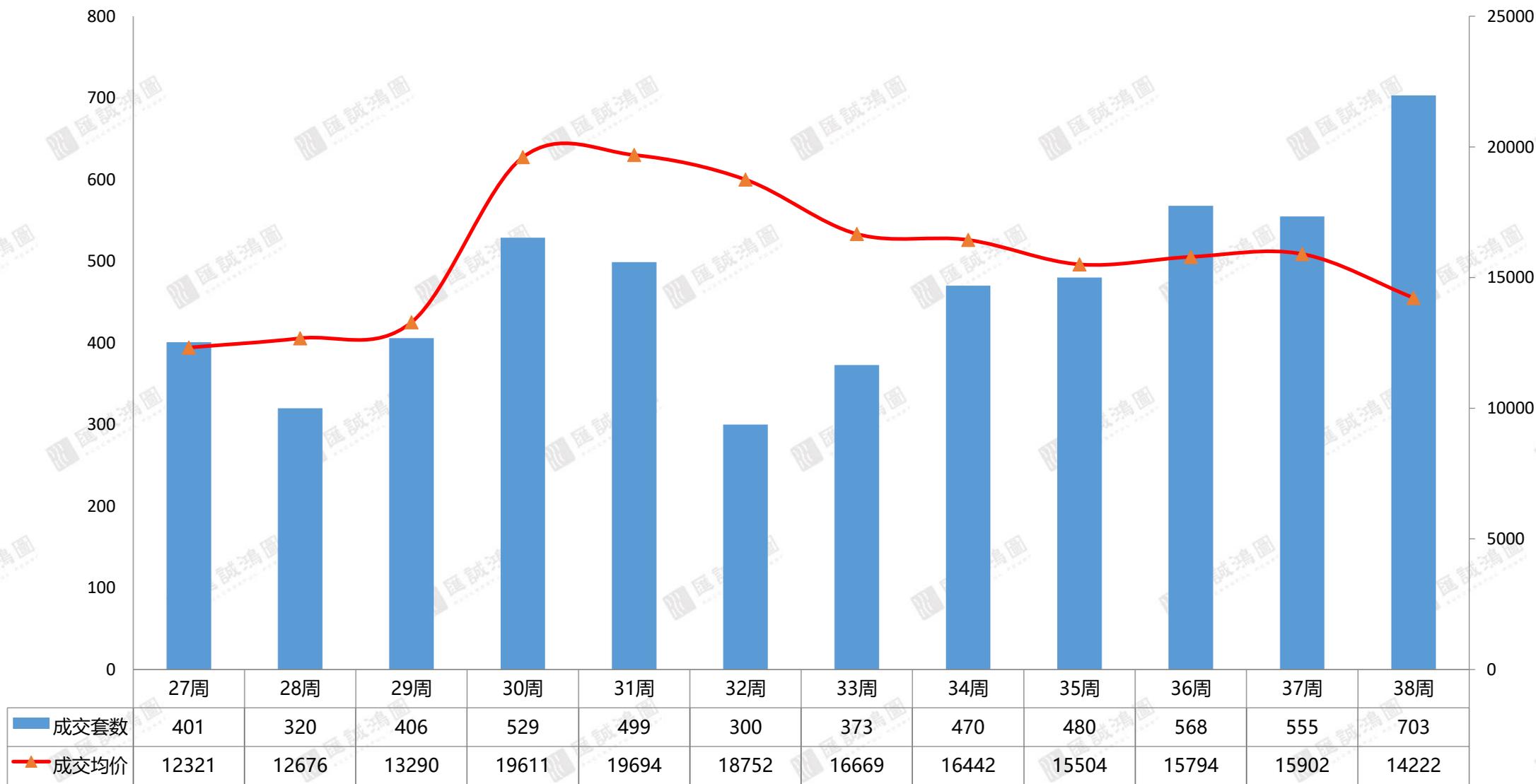
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



二、公寓市场

公寓区域市场：总成交703套，环比增加26.7%，成交均价为14222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：南海为成交主力，共成交502套，环比增加35.7%，均价为15309元/m²

SUCCESSFUL POWER

2017年第38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	22	0.12	1634.18	13851	3.1%
南海	502	2.32	35452.40	15309	71.4%
顺德	90	0.36	6527.25	18198	12.8%
三水	88	0.50	3202.36	6435	12.5%
高明	1	0.005	42.80	9292	0.1%
合计	703	3.29	46858.99	14222	100%

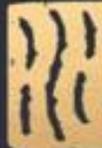
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：排名前二的两个万科项目共成交408套，均价均高于15000元/m²

第38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	金色领域广场	230	6349.47	10827.11	17052
2	南海	万科金域中央	178	11890.97	19237.01	16178
3	南海	长华国际商业中心	41	2458.22	3387.76	13781
4	三水	盛凯尚苑	38	1984.2	837.26	4220
5	三水	三水万达广场	35	1918.58	1571.73	8192
6	顺德	中国德国港	18	851.43	1942.99	22820
7	南海	南舜广场	18	759.72	816.42	10746
8	顺德	保利东湾	17	633.03	751.73	11875
9	禅城	兆阳大厦	10	491.8	857.70	17440
10	顺德	太平洋太鼎商业中心	10	408.6	797.51	19518

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



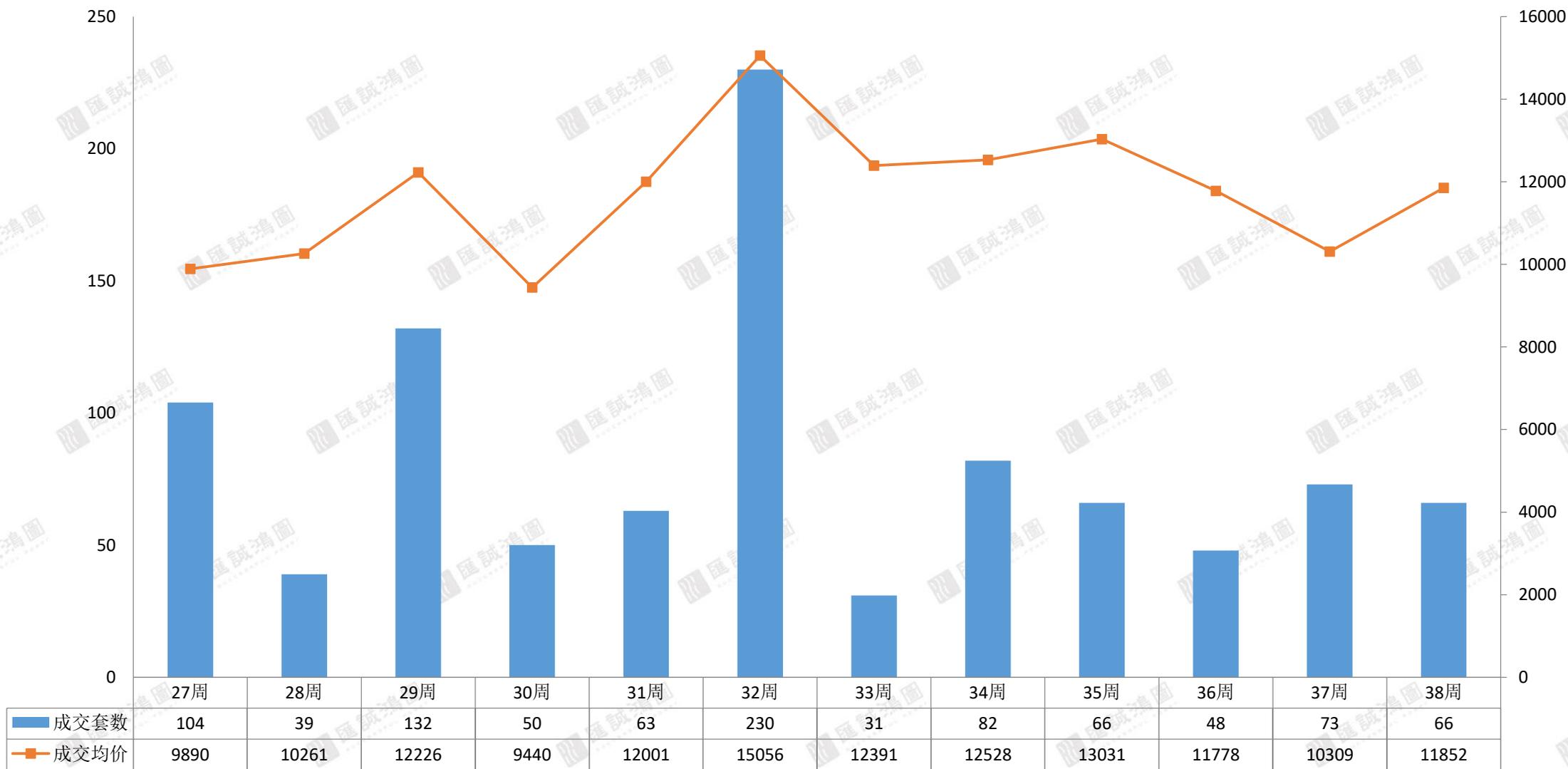
三、写字楼市场

写字楼区域市场：总成交66套，成交均价为11852元/m²

SUCCESSFUL POWER



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57套，均价为11866元/m²；顺德成交环比下滑57.1%，

高明三水继续无成交

2017年第38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	0.03	415.08	13140	0
南海	57	0.62	7375.30	11866	1.8%
顺德	6	0.04	423.50	10605	-57.1%
三水	0	0	0	0	0
高明	0	0	0	0	0
合计	66	0.69	8213.88	11852	-9.6%

成交排行榜：嘉邦国金中心领衔，天安南海数码新城紧随其后

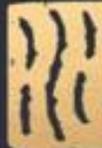
SUCCESSFUL POWER



第38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	嘉邦国金中心	19	2246.99	2601.18	11576
2	南海	天安南海数码新城	12	1730.66	2146.73	12404
3	南海	三山智汇广场	7	649.61	740.25	11395
4	顺德	领德大厦	6	399.35	423.50	10605
5	南海	奥园冠军城	6	360.75	380.16	10538
6	南海	御堡国际商务中心	3	341.08	409.71	12012
7	南海	南海万达广场	3	332.79	356.91	10725
8	南海	星港国际广场	3	179.97	178.71	9930
9	禅城	佛山雄盛王府广场	2	219.34	289.98	13220
10	南海	聚元商业中心	2	127.72	190.26	14897

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



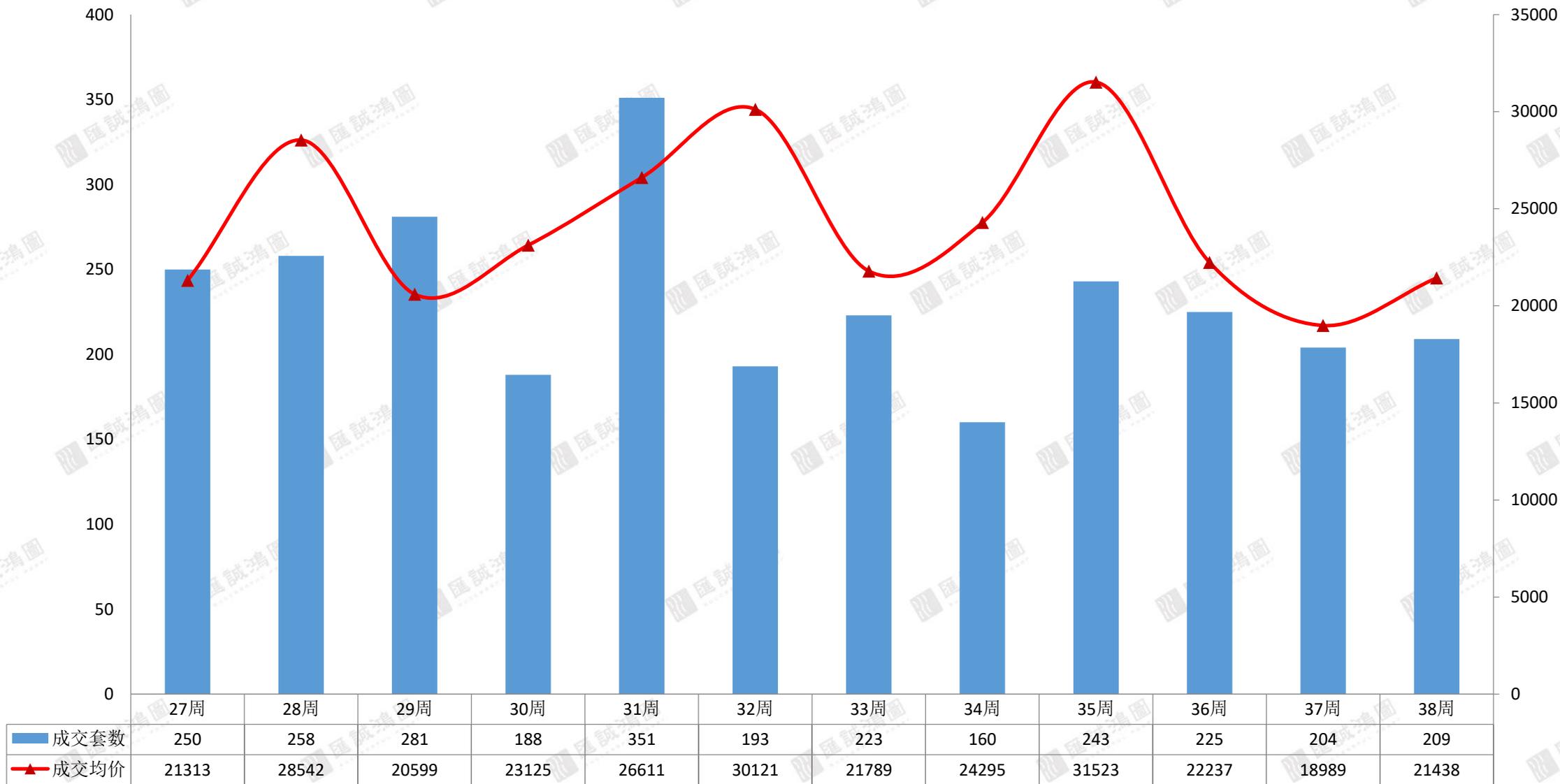
四、商铺市场

商铺区域市场：总成交209套，成交均价为21438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：禅城南海成交均有增长，高明成交下滑，顺德三水则保持稳定

SUCCESSFUL POWER



2017年第38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	22	0.12	3652.42	30252	10.5%	120%
南海	77	0.37	8866.08	24170	36.8%	51%
顺德	58	0.25	6245.09	25279	27.8%	0
三水	14	0.16	2665.96	16537	6.7%	0
高明	38	0.30	4270.86	14096	18.2%	-46.5%
合计	209	1.20	25700.40	21438	100%	2.5%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



成交排行榜：龙江协兴购物中心重夺桂冠，三水高明共三个项目上榜

SUCCESSFUL POWER

第38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	龙江协兴购物中心	31	402.44	2282.76	56723
2	南海	伟业华誉豪庭	29	439.63	1450.78	33000
3	高明	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
4	顺德	碧桂龙悦府	14	791.11	1946.72	24607
5	南海	乐趣荟广场	12	380	390.72	10282
6	禅城	世博嘉园	8	291	483.44	16613
7	南海	三山智汇广场	5	383.36	420.01	10956
8	三水	碧堤雅苑	4	844.33	846.37	10024
9	高明	美的西海岸花园	4	339.69	998.38	29391
10	南海	长信公馆	4	96.1	202.28	21049

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

第38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38周，佛山市商业总成交**5.19万m²**，**环比减少4.1%**，**共成交978套**，**环比增加17.5%**，**成交均价环比下跌1.9%**；

商业市场整体成交量增长17.5%，除写字楼市场成交环比减少9.6%外，而商铺市场及公寓市场成交均有不同程度增加。从区域来看，禅城、南海环比增加；而其余三区的成交均出现下滑。

商业土地市场方面，供求分别仅一宗，市场表现平淡。

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