



第31周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—南京弘阳首入佛山 商业交投较为低迷



一、整体市场

商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER

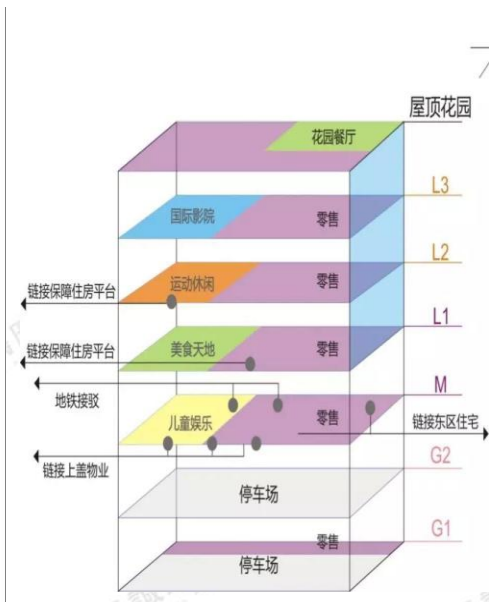


◆西丽商圈崛起 塘朗城广场引领深圳商业新生态

塘朗城广场地处大沙河创新走廊区域内。片区中的大沙河创新走廊和西丽大学城是与南山科技园等量级的深圳知识人群和高科技产业最为集中的区域，也是南山区政府大力打造的“深圳硅谷”核心。其中南山大学城片区，规划打造成为深圳市学研结合、配套齐全、出行便捷、社区包容、充满活力的“创意绿谷”。

塘朗城广场购物中心规划有七层，其中G1、G2层规划为停车场提供约450个停车位(商业、酒店共用)。M层通过两条连廊直接与地铁接驳。M层与L1层定位为休闲生活空间，时尚品牌汇聚，紧跟时尚潮流，L2层与L3层定位为活力空间，国际影院，演绎视听盛宴。

值得一提的是，塘朗城广场无缝接驳地铁5号线，离西丽站（5/7号线、高铁站（规划中））及深圳北站高铁枢纽（5/4号线/广深港高铁/厦深高铁）均仅隔一站，项目依托便捷的轨道交通与三横三纵的地面路网，构建塘朗城—福田中心区/南山/前海/宝安中心生活圈，同时利用高铁交通，可与广州、长沙、武汉、厦门等重要城市形成互连，一天实现双城生活。



商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆ 华润置地布局海口商业 继万象城后又一mall万象空间亮相

在海口繁华核心的国贸区域，华润置地打造的海口华润中心，是实现城市资源集约、产业集群和商业生活功能聚集的城市综合体项目。在商业配套方面，华润中心规划商业购物中心“万象城”和“万象空间”，其以差异化的商业定位，将打造成为海口最时尚、最高端、最潮流的地标商业集群。

在建筑设计上，万象空间将打造半开放式的街区商业形态，以最自然悠闲的姿态打造具有国际海岛风情的特色主题商业中心。在定位与业态规划上，针对目前海口现有商业项目中非常缺乏一站式的儿童娱乐体验，华润万象空间以儿童娱乐业态为主，其通过定制更富多元化与体验感的商业空间，满足家庭娱乐同时，更注重休闲、娱乐，剧场式沉浸氛围营造。在项目空间设计上，采用loft风格的挑高设计，为商家提供更敞亮的门店展现面与通透视觉效果，赋能街区多元化社交空间，创造前所未有的海口生活场景。在物业结构方面，华润置地在万象空间项目上首次尝试“销售+自持”并举的物业模式。其沿街独立黄金铺位均可销售，而大盒子里的集中商业，将全部自持。对于销售物业，华润置地提供全方位的物业管理。



土地供应市场：大沥黄岐转让微型住宅地，使用年限仅为49年

SUCCESSFUL POWER



2018年第31周佛山房地产土地出让一览表

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m ²)	可建面积 (万m ²)	起始价 (万元)	成交日期
南海	大沥	2018/8/3	TD2018(NH)WG002 3	南海区大沥镇黄岐黄海路西侧	住宅	0.35	0.63	7542.72	2018/9/5

土地成交市场：保利勇夺里水沙涌地块，南京弘阳首入佛山，美的竞得大沥迷 你商服地

SUCCESSFUL POWER

2018年第31周佛山房地产土地成交一览表

区域	街镇	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积 (万m ²)	可建面积 (万m ²)	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地价 (元/m ²)	交易日期
南海	里水	TD2018(NH)WG00 19	南海区里水镇沙涌 下沙村“李婆元” 地段	商住	3.87	11.61	161000	保利	13862	2018/7/3 0
南海	西樵	TD2018(NH)WG00 20	南海区西樵镇听音 湖片区樵韵路北侧、 樵和路东侧地段	商住	6.31	15.78	112800	南京弘阳	7147	2018/8/2
南海	大沥	TD2018(NH)WG00 21	南海区大沥镇盐步 横江村富华北路4 号	商服	0.38	2.07	5562.63 9	美的	2682	2018/8/3

供应市场：本周商业供货集中顺德，三盘新推138套商铺，另外三水纯新盘龙光碧桂园

悦府也获批9套商铺

时间	名称	行政区	楼栋	商铺	
				套数	面积(m ²)
8月2日	保利碧桂园悦公馆	顺德	16座	4	123.06
8月3日	保利碧桂园悦公馆	顺德	22座	14	456.37
8月3日	保利碧桂园悦公馆	顺德	21座	4	131.71
8月3日	保利海德公园	顺德	16座,17座,18座	44	3596.39
8月3日	博澳城	顺德	墅璟湾1座	72	5504.31
7月30日	龙光碧桂园悦府	三水	10座	9	359.64

成交市场：商业市场成交量遭遇两连滑；其中商铺和写字楼均呈明显下跌态势，公寓则表现稳中微涨

2018年第31周各类型商业成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额(万元)	签约均价 (元)	占比	签约套数环比
公寓	450	2.19	31719.56	14475	74%	1.6%
写字楼	38	0.82	10629.31	12992	6%	-22.4%
商铺	123	1.31	29398.26	22388	20%	-39.1%
合计	611	4.32	71747.14	16598	100%	-12.0%
环比	-12.0%	-20.0%	-18.2%	2.2%		

成交排行榜：公寓七盘霸榜，商铺和写字楼共三盘入榜

SUCCESSFUL POWER



第31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	碧桂园奥斯汀	95	3921.87	4705.33	11998
2	公寓	绿地未来城	31	1902.59	1845.26	9699
3	公寓	海伦堡爱Park	31	1601.8	3413.43	21310
4	公寓	敏捷金谷国际	21	922.56	1223.54	13262
5	商铺	高德商业中心	20	755.75	——	——
6	公寓	怡翠晋盛花园	18	938.76	1835.11	19548
7	公寓	绿地尚品花园	16	734.29	838.85	11424
8	写字楼	信保广场	12	1827.76	——	——
9	商铺	中海万锦公馆	12	780.96	2317.52	29675
10	公寓	碧桂园曼哈顿	11	478.1	885.31	18517

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

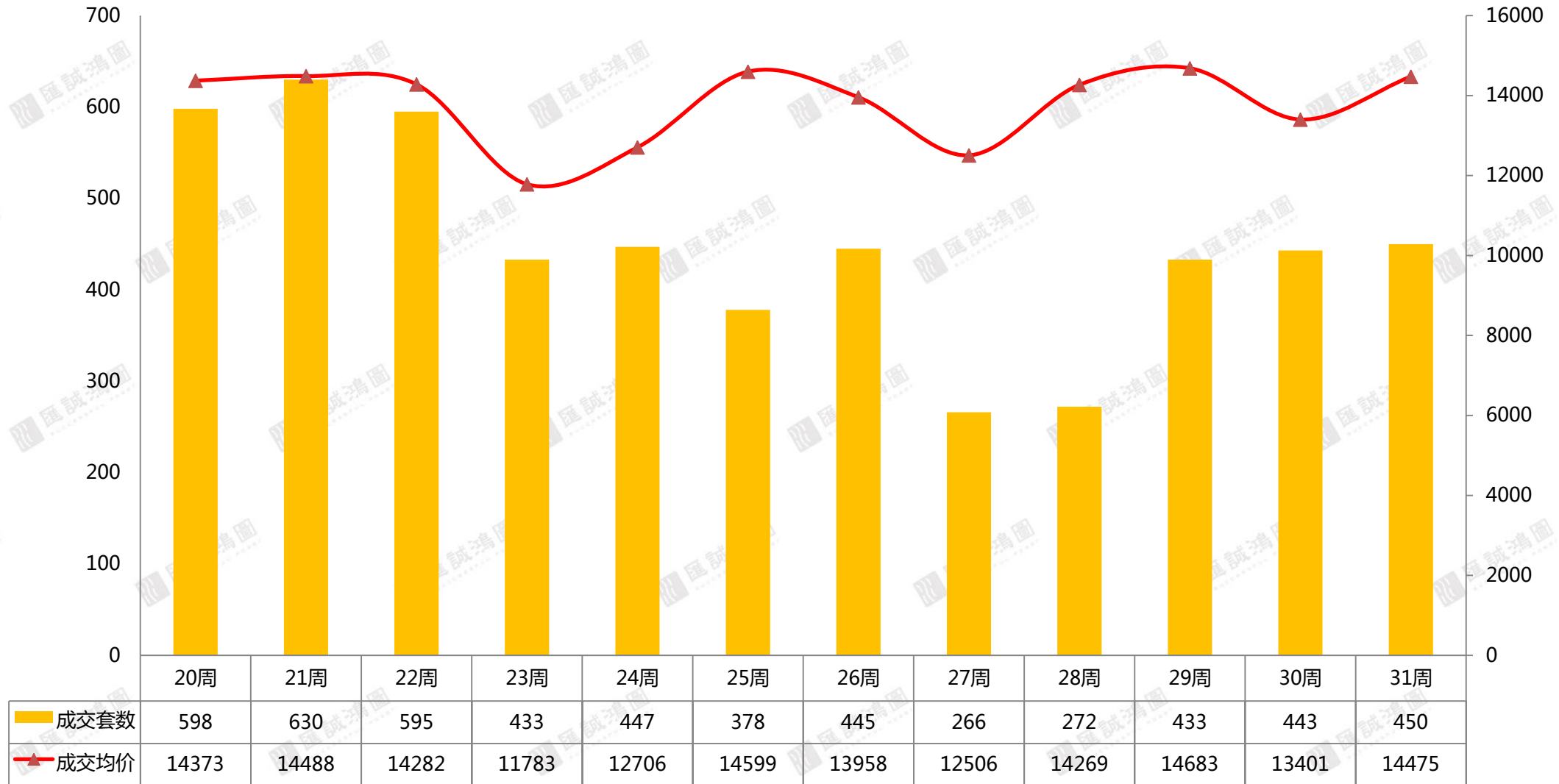
备注：统计不含万科个盘数据



二、公寓市场

公寓区域市场：公寓市场总成交450套，环比微增1.6%；碧桂园奥斯汀网签价格有所上升，全市成交均价结构性上涨8%

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：碧桂园奥斯汀持续网签助推三水成交量连涨两周

SUCCESSFUL POWER



2018年第31周各区域公寓成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	占比	签约套数环比
禅城	153	0.68	8841.81	13059	34.0%	20.5%
南海	89	0.44	7703.89	17337	19.8%	-28.8%
顺德	103	0.63	10035.20	15822	22.9%	-1.9%
三水	103	0.43	5069.69	11838	22.9%	28.8%
高明	2	0.01	68.97	9388	0.4%	-66.7%
合计	450	2.19	31719.56	14475	100%	1.6%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：碧桂园奥斯汀持续放量居首，签约均价有所上升

SUCCESSFUL POWER



第31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	三水	碧桂园奥斯汀	95	3921.87	4705.33	11998
2	禅城	绿地未来城	31	1902.59	1845.26	9699
3	南海	海伦堡爱Park	31	1601.8	3413.43	21310
4	禅城	敏捷金谷国际	21	922.56	1223.54	13262
5	顺德	怡翠晋盛花园	18	938.76	1835.11	19548
6	顺德	绿地尚品花园	16	734.29	838.85	11424
7	禅城	碧桂园曼哈顿	11	478.1	885.31	18517
8	顺德	中国德国港	9	807.84	1176.54	14564
9	顺德	宏汇广场	9	508.09	—	—
10	禅城	旭辉公元	9	389.13	637.45	16381

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

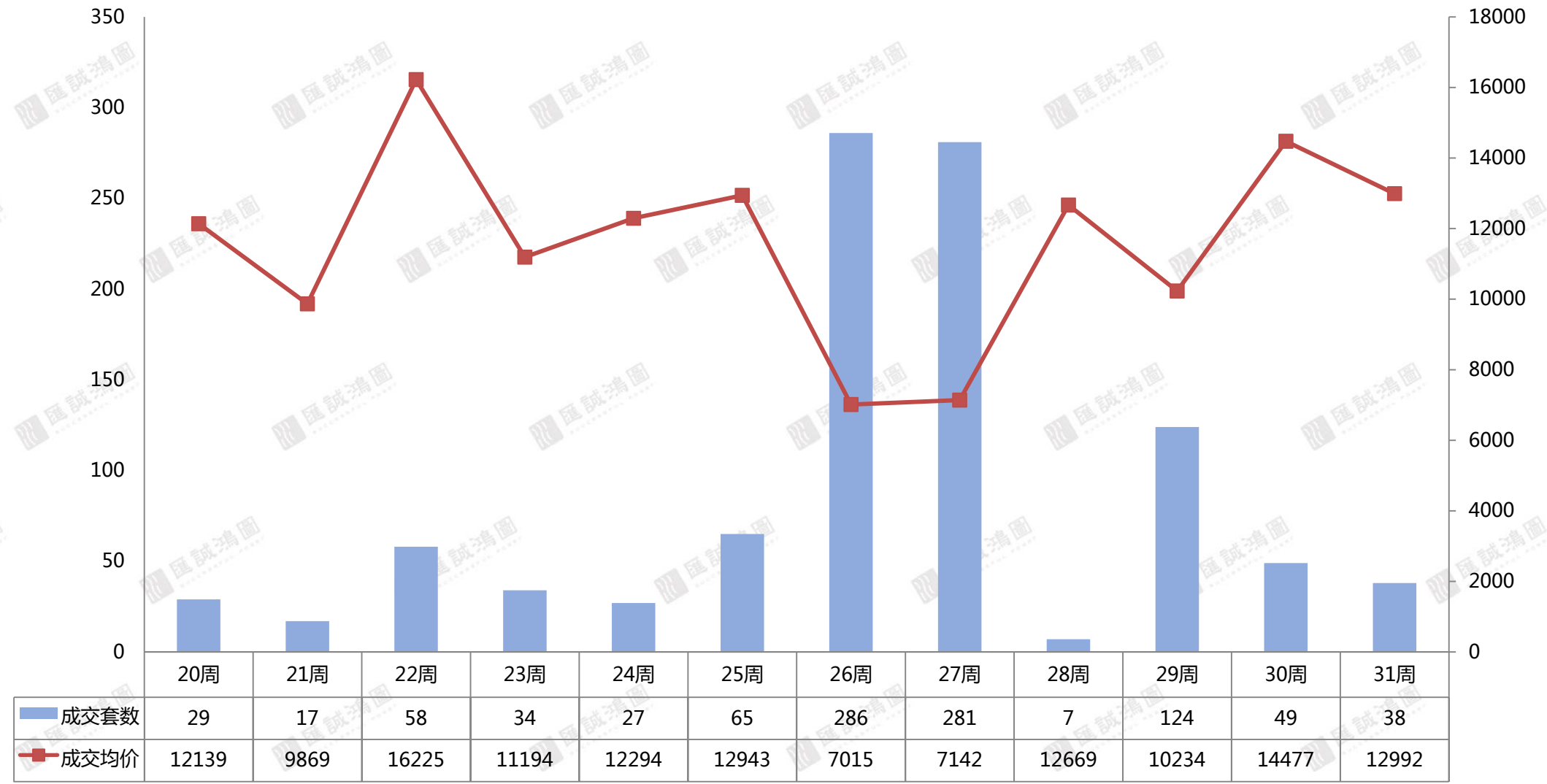
备注：统计不含万科个盘数据



三、写字楼市场

写字楼区域市场：写字楼交投低位运行，共成交38套环比再跌22%；南海办公产品价格下降拉低全市成交均价

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：南海成交环增近四成，禅城顺德跌幅显著

SUCCESSFUL POWER



2018年第31周各区域一手写字楼成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万 m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	签约套数环比
禅城	1	0.03	220.65	8454	-67%
南海	25	0.61	8034.13	13186	39%
顺德	12	0.18	—	—	-57%
三水	0	0	0	0	—
高明	0	0	0	0	—
合计	38	0.82	10629.31	12992	-22.4%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：顺德网签暂缺失金额，全市均价不包括顺德

成交排行榜：信保广场成榜单唯一一个成交上双的项目

SUCCESSFUL POWER



第31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	顺德	信保广场	12	1827.76	——	——
2	南海	天安中心	8	1104.44	1284.48	11630
3	南海	方舟建筑产业中心	4	831.83	601.12	7227
4	南海	华南国际金融中心	4	459.42	984.17	21422
5	南海	智联电商采购中心	4	345.96	288.01	8325
6	南海	御堡国际商务中心	3	363.26	523.64	14415
7	南海	承业大厦	1	2870.67	4200.49	14632
8	禅城	源海国金广场	1	260.98	220.65	8454
9	南海	嘉邦国金中心	1	117.42	152.22	12964

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据



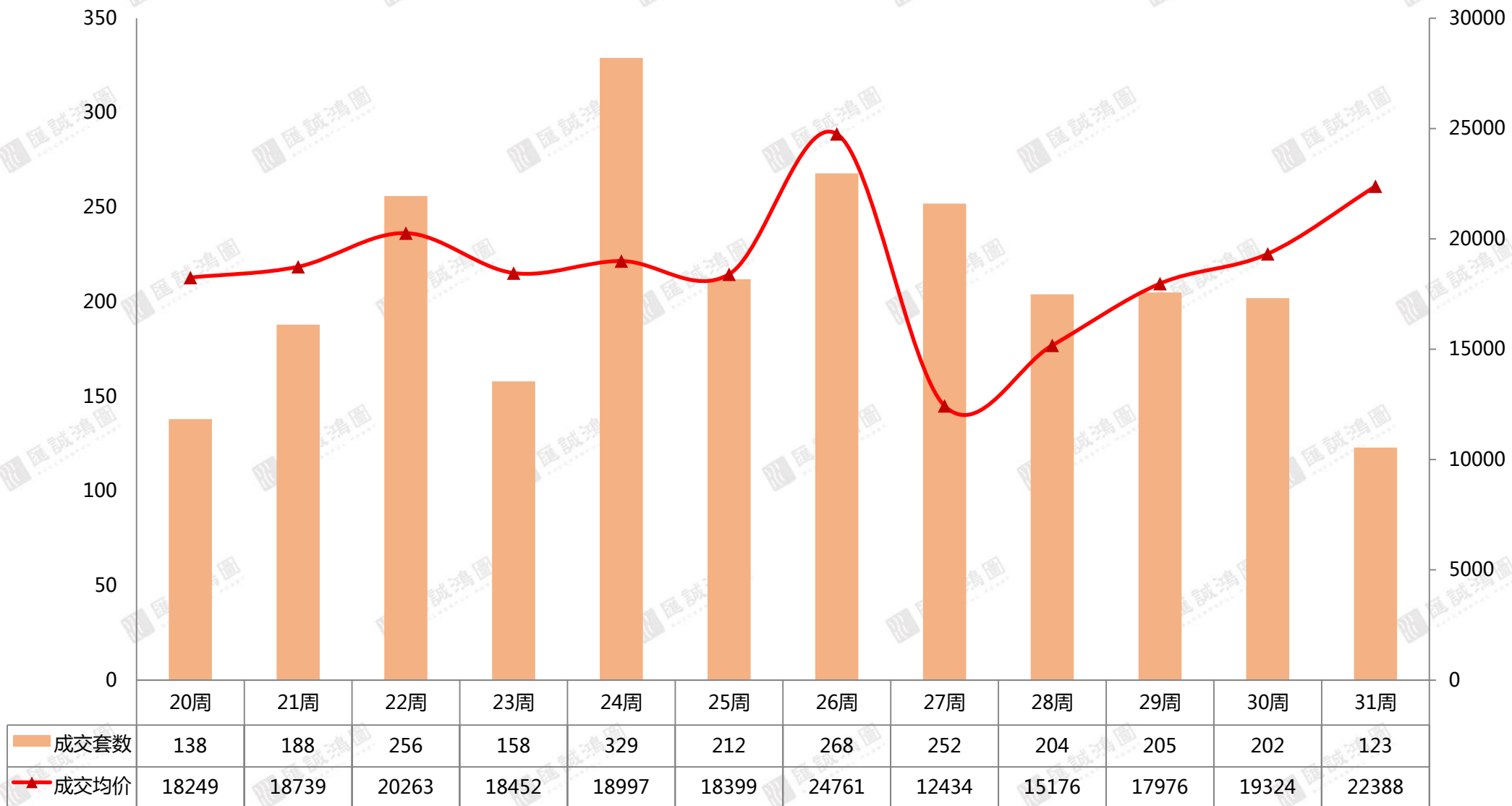
四、商铺市场

商铺区域市场：商铺成交量骤降近四成，全市均价连续四周上涨

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：顺德成交小幅上升难挡全市交投低迷

SUCCESSFUL POWER



2018年第31周各区域商铺成交情况

类型	签约套数	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元)	占比	签约套数环比
禅城	11	0.07	3371.97	47501	9%	-39%
南海	36	0.31	9290.65	30301	29%	-43%
顺德	64	0.86	14934.30	17300	52%	8%
三水	7	0.04	896.97	24152	6%	-30%
高明	5	0.04	904.37	25761	4%	-90%
合计	123	1.31	29398.26	22388	100%	-39.1%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



成交排行榜：顺德占据榜单前四，高德商业中心签约20套领跑

第31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	高德商业中心	20	755.75	——	——
2	顺德	中海万锦公馆	12	780.96	2317.52	29675
3	顺德	碧桂园凤凰湾	7	304.7401	705.04	23136
4	顺德	中海新城公馆	6	209.22	——	——
5	南海	丽日世纪·金鼎	5	718.65	1077.98	15000
6	禅城	岭南天地	5	315.68	2239.00	70926
7	高明	美的明湖花园	4	271.52	768.92	28319
8	南海	保利公馆	4	270.06	617.13	22852
9	顺德	龙江协兴购物中心	4	209.33	——	——
10	南海	依云置地中心	3	568.12	3408.72	60000

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

备注：统计不含万科个盘数据

第31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31周，商业总成交**611套**，环比再跌**12%**，共成交**4.32万m²**，环比减少**20%**，成交均价则稳中小涨**2.2%**。

商业市场成交量遭遇两连滑；其中禅顺两区跌幅显著，拉低写字楼成交量，信保广场持续霸榜；商铺成交量骤降近四成，均价连续四周上涨，全市整体交投低迷；公寓成交量稳价升，碧桂园奥斯汀助力三水网签再上涨。

商业土地出让市场，大沥黄岐转让微型住宅地，使用年限仅为49年；成交方面，保利勇夺里水沙涌地块，南京弘阳首入佛山，美的竞得大沥迷你商服地。

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