

市场

Market Monthly Report

月报

佛山商业市场月报 (2016.11.1-2016.11.30)

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



- 1 宏观市场
- 2 公寓市场
- 3 写字楼市场
- 4 商铺市场

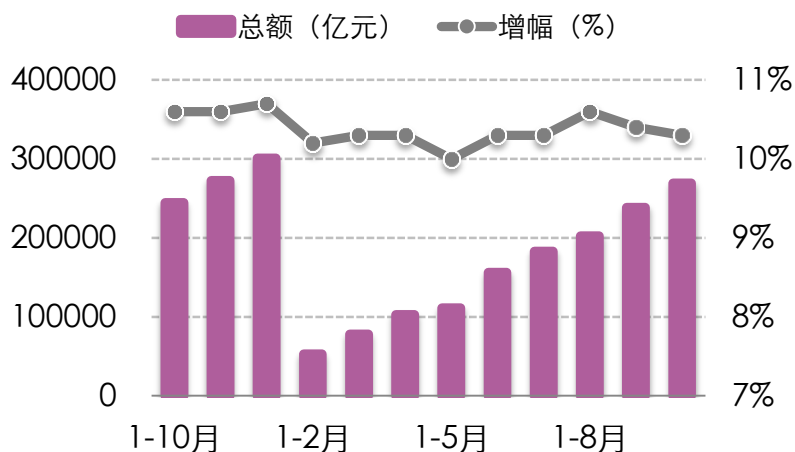


宏观资讯

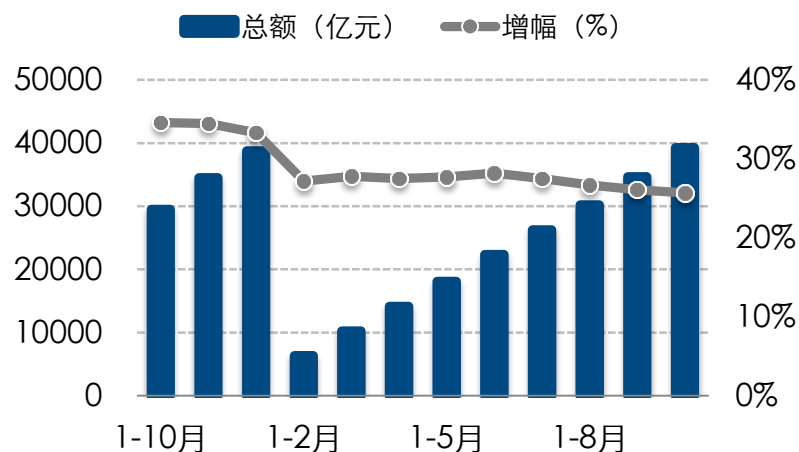
Macro information

1-10月社会消费品零售总额及网上零售额增长持续放缓

近1年全国社会消费品零售总额



近1年全国网上零售额



1-10月全国社会消费零售总额同比 **↑ 10.3%**

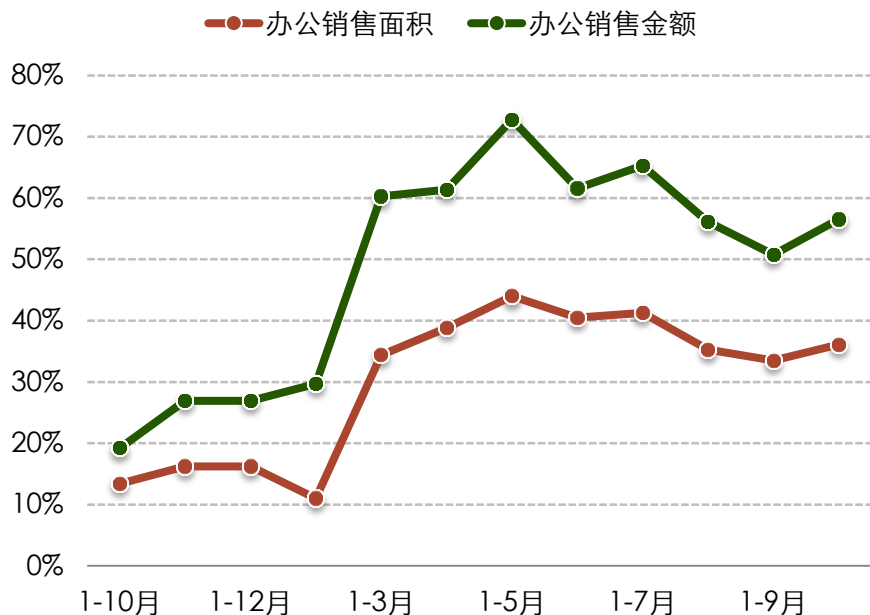
1-10月全国网上零售额同比 **↑ 25.7%**

社会消费零售总额：2016年1-10月，全国社会消费品零售总额为 269061亿，同比 **↑ 10.3%**。

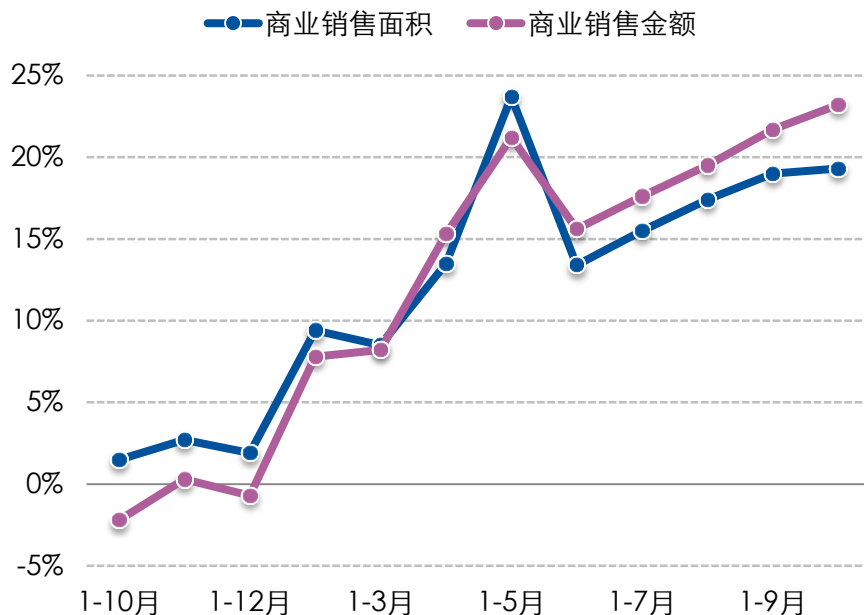
网上零售额：2016年1-10月，全国网上零售总额为 39288亿，同比 **↑ 25.7%**。

1-10月全国办公物业销售回升，商业经营用房则持续上升

2015年至今全国办公楼销售数据
同比变化月度走势



2015年至今全国商业经营用房销售数据
同比变化月度走势



2016年1-10月，全国办公楼销售面积同比↑36.1%，销售金额同比↑56.5%。

2016年1-10月，全国商业用房销售面积同比↑19.3%，销售金额同比↑23.2%。

王府井百货：佛山王府井购物中心明年开业

北京王府井集团华南最大商业项目—佛山王府井购物中心日前终于揭开神秘面纱，这座商业面积32万㎡的商业体，以“生态文化、娱乐体验、智慧生活”的三大主题打造城市第三生活空间，“都市游乐生活地”的新型规划，打造佛山全新商业模式。

此外，佛山王府井购物中心主力店动漫主题乐园、大鲁阁、UME影院、特色主题馆、阳光健身、冰雪乐园等也逐一亮相。该项目目前处于招商期，计划于2017年底开业。



主题	业态	备注
生态文化	古色古香岭南风情街	古韵墟集“穿越海洋”来到4层看到一条栈道，穿越时空，连接过去、现在，古色古香的建筑，岭南风情浓郁，建筑、文化和谐统一。
	自然环绕的艺术休闲空间	鸟语花香 悬空的巨大鸟笼，五彩斑斓的飞鸟，四季变换的景致，建造一处放松心灵的独立空间。
	欧风小街	一步跨越佛山、欧洲 繁华都市+人文建筑，咖啡馆、创意小店等嵌在旧洋房，可见内街的欧式风情主题街区是时尚达人街拍圣地、街头艺术展示区。
娱乐体验	冰雪乐园	一场真冰真雪狂欢 面积4千㎡，层高14米，涵盖40余个雪上娱乐项目，打造佛山首个大型室内冰雪乐园。
	飞扬冰场	娱乐、教学、承办比赛 2500㎡，目前佛山唯一一家能承办赛事及冰上表演的地方，未来以冰上娱乐、教育输出为主线，扩大影响力。
	动漫主题乐园	韩国国宝级动漫冰雪王国的小企鹅PORORO携大型主题室内乐园进驻佛山，100%还原度的冰雪动漫主题场景搭建。
	大鲁阁	体感式欢乐聚会 台湾运动休闲娱乐连锁品牌，3000㎡，华南首家，囊括大人孩子可同台娱乐运动的经营项目并结合蹦床、3D打印等娱乐体验业态，为消费者提供一个休闲运动兼娱乐社交场所。
	乐高活动中心	商场3楼，550㎡，主要根据不同年龄（3-16岁）特点设计，涉及学科内容包括科学、技术、数学、设计、社会学
智慧生活	炫酷变幻的墙体灯光秀、裸眼3D秀	电光魅影 夜幕降临，彩光波纹贯穿幕墙，上演神秘变幻灯光秀。更有将环保和娱乐融为一体的单车发电墙，消费者参与其中体验科技互动的乐趣。
	亚惠美食广场	品味当地人文特点美食、中华美食精华和世界美食，三者有机、生动结合，再现传统美食故事，创造一个全龄层体验美食的休闲、怀旧、学习场所。
	私人定制	一站式家居设计 终端销售设计软件、网络协同设计平台、计算设计服务系统，三方实现数字化销售设计的创新商业模式，带来一种智慧型、私享型的家居生活方式，定制私人品味生活。
	水岸苍穹	洒满阳光的屋顶，一方湛蓝的无边界户外泳池，一座别具匠心的透明健身中心，让运动更有新意，随时享受挥洒汗水的生活乐趣。
	颜值废墟	婚礼、摇滚、美酒、时装，多种感官上的刺激在此碰撞。即兴来一场婚礼，这里将是率性而为的年轻人的热土。
	UME影院	面积5900㎡，共11个影厅（包括1个MAX厅、4D体验厅），视听感官娱乐新体验，配套特色电影体验区及生活展示区等，丰富观影体验，传播电影文化
	紫薇树下	伴随着激昂或舒缓的音乐节奏，喷泉火花此起彼伏。紫薇树下，花语醉人，三五好友、热恋情人牵手树下，浪漫绽放。
儿时梦境	一条条色彩斑斓的滑道，串联了楼层之间的空间，犹如一道明亮彩虹唤起了儿时的童趣，放下成年的烦恼。	

新福港：佛山首个体验式历奇探险中心

2016年10月28日，新福港地产佛山首个体验式历奇购物中心-新·DNA“启航新力量·共筑新地标”招商发布会举行，AEON永旺（专题阅读）、星美国际影城、MELAND儿童成长乐园、翠華餐廳、星巴克等国内外100多家品牌应邀出席。据悉，购物中心预计将于2017年第四季度开业。

佛山新·DNA是新福港地产佛山首个体验式历奇购物中心，位于佛山禅城主干道魁奇路、汾江南路交汇处，广佛地铁1号、2号线路的中转站，周边有20条公交线，地理位置优越。它坐拥祖庙商圈、佛山新城商圈、季华商圈、桂城商圈四大主力成熟商圈，辐射100万人口。



楼层	业态
B4	停车场
B3	停车场
B2	停车场、餐饮/食品
B1	超市（永旺）、餐饮/食品、零售
L1	服装/服饰、餐饮/食品、黄金首饰、化妆/个人护理、生活配套
L2	服装/服饰、餐饮/食品、黄金首饰/钟表
L3	餐饮/食品、电影院（星美）、儿童销售/娱乐
L4	餐饮/食品、电影院（星美）、时尚精品、生活配套

万达：三水万达开业首日客流破22万

2016年11月18日，三水万达广场的开业新闻成功登顶佛山商业版头条。据万达方面统计，三水万达广场开业首日客流破22万，销售额达1500万，创下三水商业体开业客流量新纪录。漂亮的成绩再次印证了万达的实力，也为佛山商业添上了浓墨重彩的一笔。近年来，区域商圈化概念不再是一线城市的专利。在三四线城市的佛山三水，以万达广场、新动力广场等商业体为代表的北江新区大商圈正在形成，商业地产格局呈现新的发展方向。





公寓市场

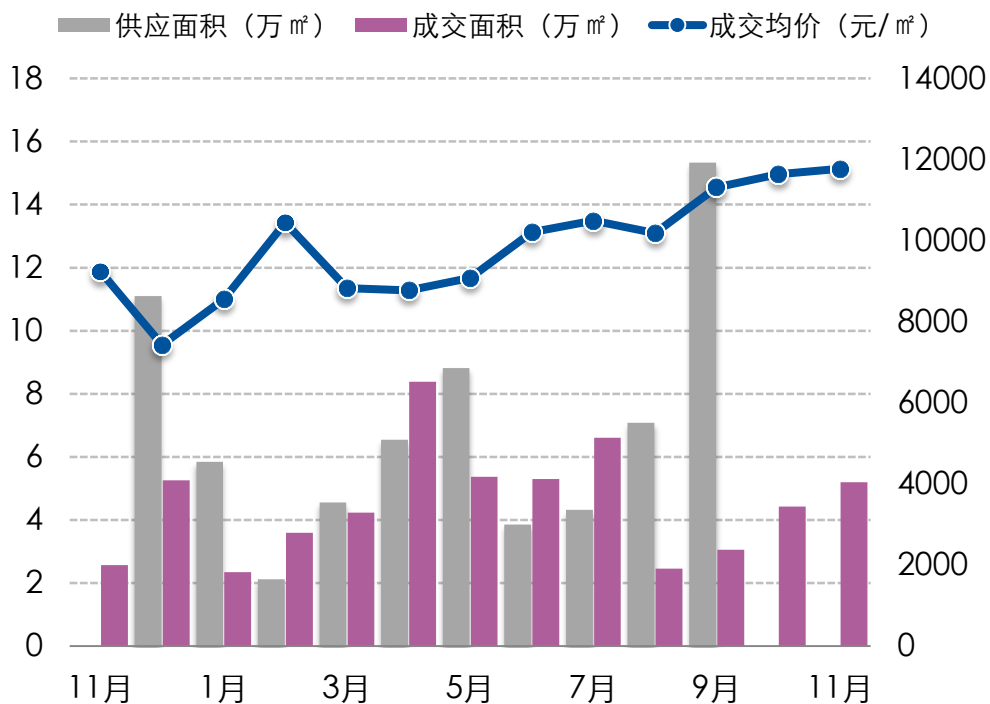
Apartment market

该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

中心城区商业公寓供求情况

中心商业公寓继续无新增供应，成交量价齐升。

2015年至今中心城区商业公寓供求走势



2016年11月中心城区商业公寓供求情况

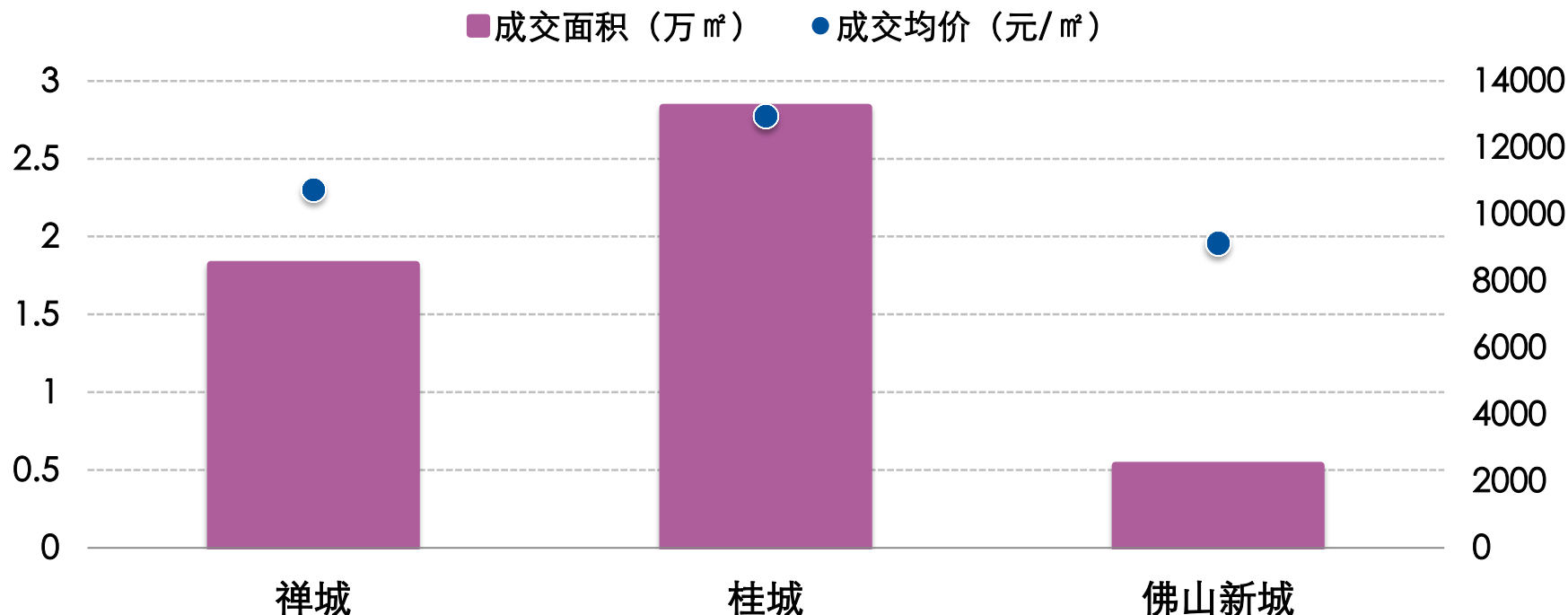
分项	指标	同比	环比
供应面积	—	—	—
成交面积	5.19万㎡	↑ 102%	↑ 17%
成交金额	6.11亿元	↑ 157%	↑ 19%
成交均价	11775元/㎡	↑ 28%	↑ 1%

中心区连续3个月无新公寓项目入市，受到住宅市场限购影响，中心区公寓成交持续走高，本月成交面积达到5.19万㎡，环比上月上升17%；成交均价则基本与上月持平；随着均价持续走高，成交总额比去年同期大幅上升157%，环比上月上升19%。

中心城区各板块商业公寓成交情况

广佛交界桂城板块成交量、价居首，新城项目成交增幅明显。

2016年11月中心城区各板块商业公寓成交情况



本月位于广佛交界的万科金域中央、金色领域以及新入市的联海国际等主要项目持续热销过百套，带动桂城成交总量达到2.83万 m²，成交均价接近1.3万元/m²，成交面积及成交均价均居中心区首位；禅城本月部分公寓项目价格有所上调，整体成交均价接近1.1万元/m²；新城本月成交量则较之前有明显增加。



中心城区商业公寓月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	均价 (元/㎡)
1	桂城	联海国际	138	13551
2	桂城	万科金域中央	131	12841
3	桂城	万科金色领域	112	12995
4	禅城	世博广场	76	12256
5	桂城	新凯广场	69	15177
6	新城	依云国际	54	9136
7	新城	智汇广场	52	8783
8	禅城	兆阳O立方	51	11388
9	禅城	华夏中央	49	8167
10	禅城	水悦龙湾园	39	8423
11	桂城	南舜广场	39	7606
12	桂城	第壹时区	29	11719
13	禅城	同向新力商业大楼	22	7120
14	禅城	御东公寓	20	10575
15	禅城	雄盛王府广场	19	15137
16	禅城	华强广场	17	8750
17	新城	宗德中心	16	9448
18	禅城	东方新天	14	13676
19	禅城	盛南公馆	12	9323
20	禅城	美誉紫薇花园	9	9268



写字楼市场

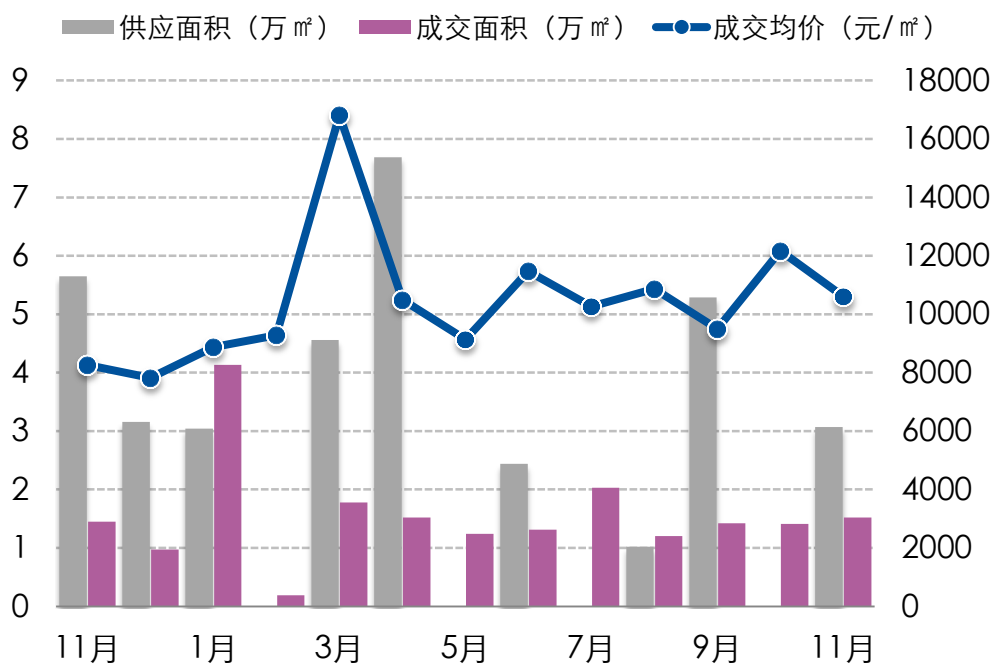
Office market

该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

中心城区写字楼供求情况

本月中心城区写字楼重新录得新增供应，成交均价下挫，成交量略增。

2015年至今中心城区写字楼供求走势



2016年11月中心城区写字楼供求情况

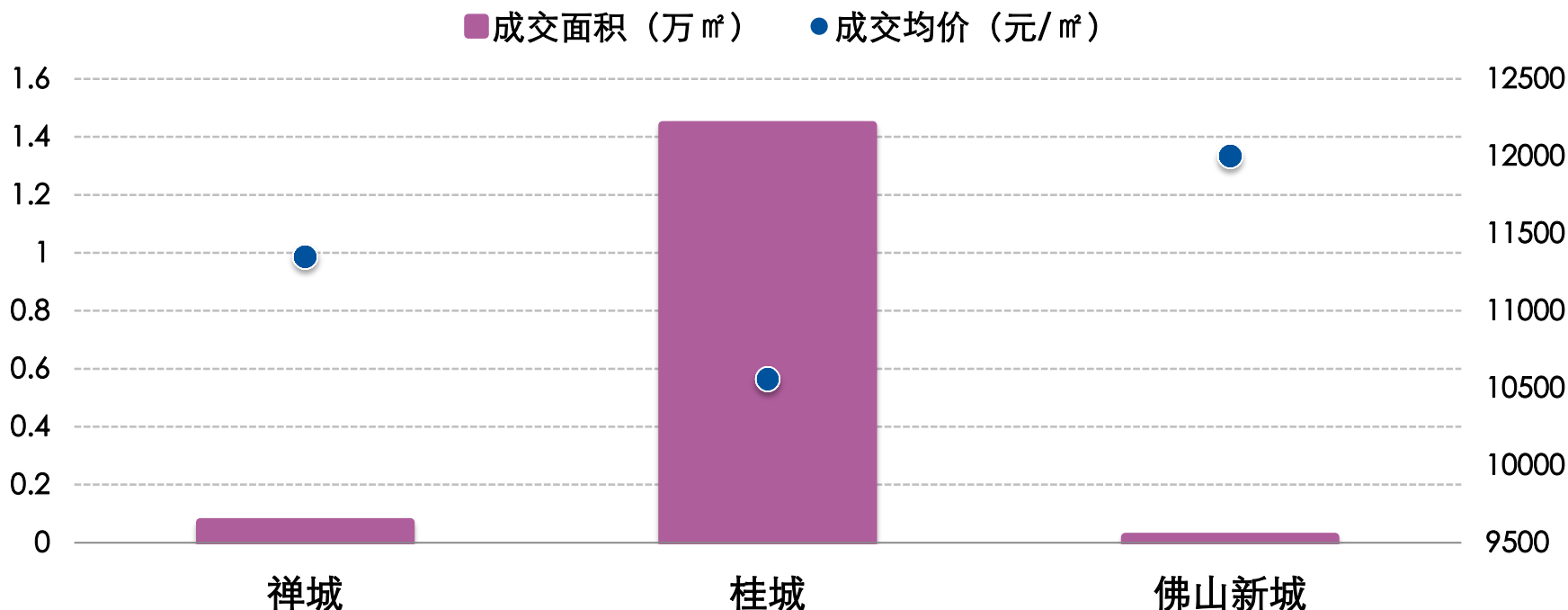
分项	指标	同比	环比
供应面积	3.07万㎡	↓46%	—
成交面积	1.52万㎡	↑5%	↑8%
成交金额	1.61亿元	↑35%	↓6%
成交均价	10606元/㎡	↑28%	↓13%

本月中心区写字楼物业重新录得新增供应，位于佛山新城的德富置业大厦整体入市，带来1.5万方的写字楼供应；而本月中心区写字楼成交总量环比略增，成交1.52万方；成交均价则环比下挫13%，录得10606元/㎡。

中心城区各板块写字楼成交情况

中心区桂城板块写字楼成交量居首，佛山新城成交均价达到1.2万。

2016年11月中心城区各板块写字楼成交情况



本月中心区各板块写字楼物业成交均价均突破1万元水平，其中佛山新城信保广场成交均价达到1.2万元/ m²；主要成交则集中在桂城板块，成交面积达到1.44万 m²，成交项目均价有所参差，板块整体成交均价在10557元/ m²；禅城板块本月只有约700 m²写字楼物业成交，均价在11349元/ m²。

中心城区写字楼月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	均价 (元/㎡)
1	桂城	依云置地中心	42	11646
2	桂城	南海万达广场	20	10697
3	桂城	中汇大厦	18	12012
4	桂城	嘉邦国金中心	15	9333
5	桂城	天安中心	15	9785
6	桂城	创越时代文化创意园	10	11058
7	桂城	中盛大厦	9	7455
8	桂城	御堡国际商务中心	6	16249
9	禅城	磐石大厦	2	9664
10	禅城	源海国金广场	2	13102
11	桂城	方舟建筑产业中心	2	6059
12	桂城	国际创智园	1	7135
13	新城	信保广场	1	12000

04

PART FIVE

商铺市场

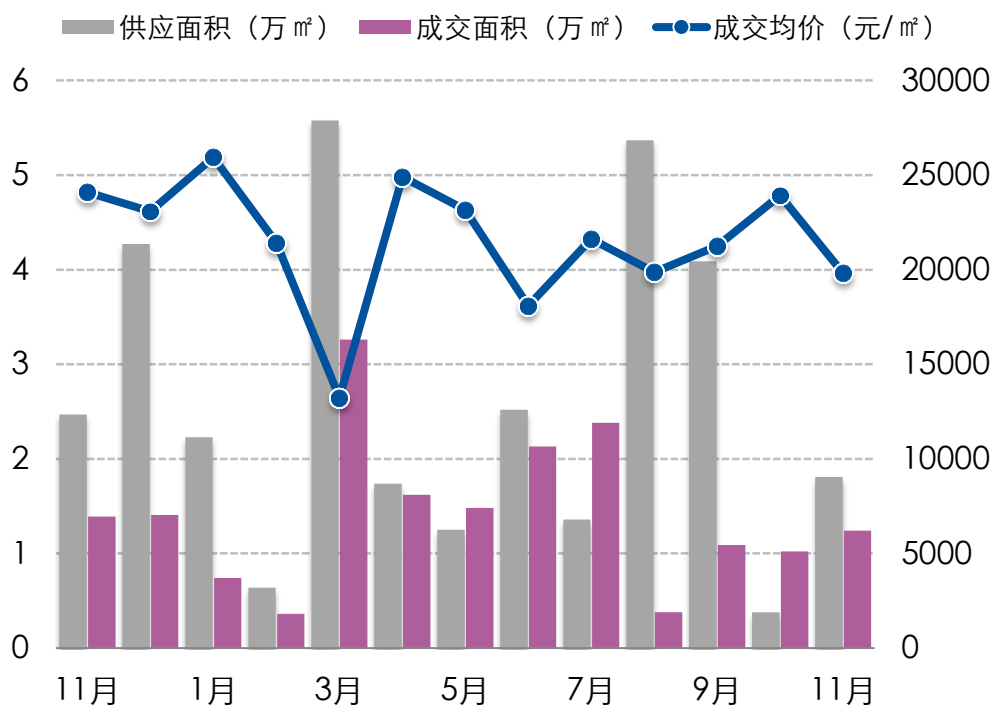
Shops market

该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

中心城区商铺供求情况

本月中心区商铺新增供应环比大幅上升，成交均价下跌。

2015年至今中心城区商铺供求走势



2016年11月中心城区商铺供求情况

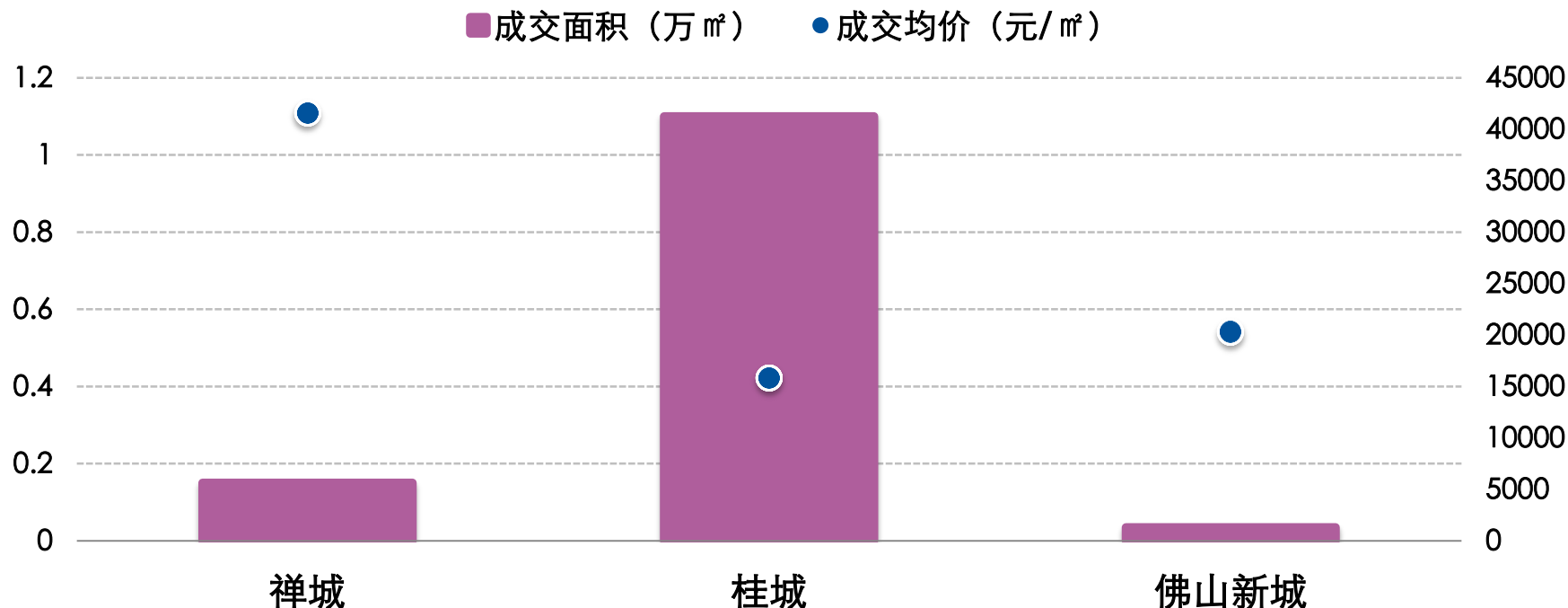
分项	指标	同比	环比
供应面积	1.81万 m ²	↓ 27%	↑ 376%
成交面积	1.24万 m ²	↓ 11%	↑ 22%
成交金额	2.46亿元	↓ 27%	↑ 1%
成交均价	19813元/ m ²	↓ 18%	↓ 17%

经过10月新增供应锐减，本月中心区商铺新增供应环比上月大幅增加376%，达到1.81万 m²；整体成交1.24万 m²，环比上升22%，成交均价则在连续两个月上升后下跌回8月份水平，录得均价为19813元/ m²。

中心城区各板块商铺成交情况

禅城板块商铺成交均价高企，主要成交仍集中在桂城板块。

2016年11月中心城区各板块商铺成交情况



从本月核心区各个板块录得商铺成交数据分析，桂城板块受到万科金域蓝湾、保利西雅图等住宅个盘以及中盛大厦等个别商业项目商铺成交带动，成交面积以1.1万㎡居首；而禅城板块招商臻园、普君新城以及龙光天湖华府等较高端住宅盘的商铺成交，使禅城板块成交均价达到41572元/㎡高位。



中心城区商铺月度成交TOP20项目

排名	区域	项目	套数 (套)	均价 (元/㎡)
1	桂城	万科金域蓝湾	35	20354
2	桂城	保利西雅图	26	20362
3	桂城	中盛大厦	20	7455
4	桂城	中海万锦熙岸	17	21162
5	桂城	中海寰宇天下	9	22342
6	禅城	普君新城	7	67964
7	桂城	中海锦苑	5	16990
8	桂城	依岸康堤	4	26743
9	禅城	华夏中央	3	31962
10	桂城	御堡国际	3	16249
11	新城	星际半岛	3	20344
12	禅城	龙光天湖华府	2	38164
13	禅城	万科广场	2	25486
14	禅城	星海岸	2	59242
15	新城	保利东湾	2	21000
16	新城	碧桂园新城之光	2	19460
17	桂城	汇博国际	1	13254
18	禅城	万科城	1	9828
19	禅城	招商臻园	1	40398
20	桂城	时代廊桥	1	40595



佛山中原地产代理有限公司策略研究中心

地址Add: 佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场2107-2108室

邮编P.C.: 528000

电话Tel: 0757-82625583

传真Fax: 0757-82625586

中原(中国)网址Web: www.centaline.com.cn

