市场月报

Market Monthly Report

佛山商业市场月报（2016.1.1-2016.1.31）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品

中原地产 CENTALINE PROPERTY

市场研究
Market Research

1 宏观市场

2 公寓市场

3 写字楼市场

4 商铺市场

@版权声明：本报告仅供客户内部使用，在获得中原地产书面许可之前，本报告的任何部分都不可被擅自引用、复制和传播
@数据来源：本报告中的数据均采自统计、规划局以及佛山土地和房地产交易网站，由佛山中原地产策略研究中心整理所得

01

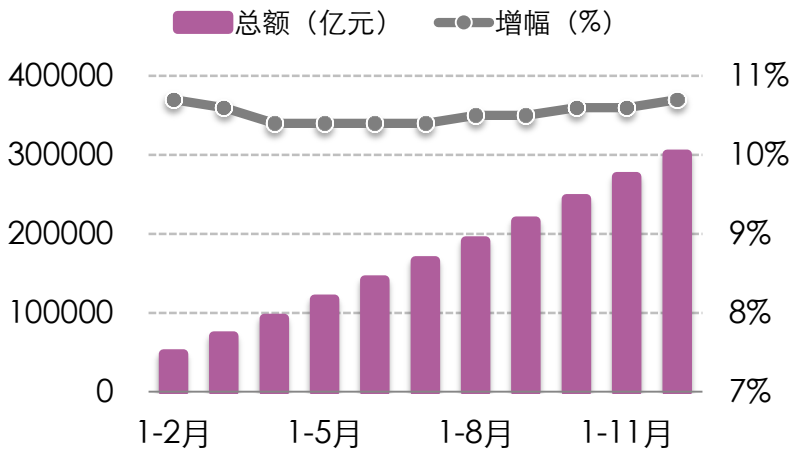
PART ONE

宏观资讯

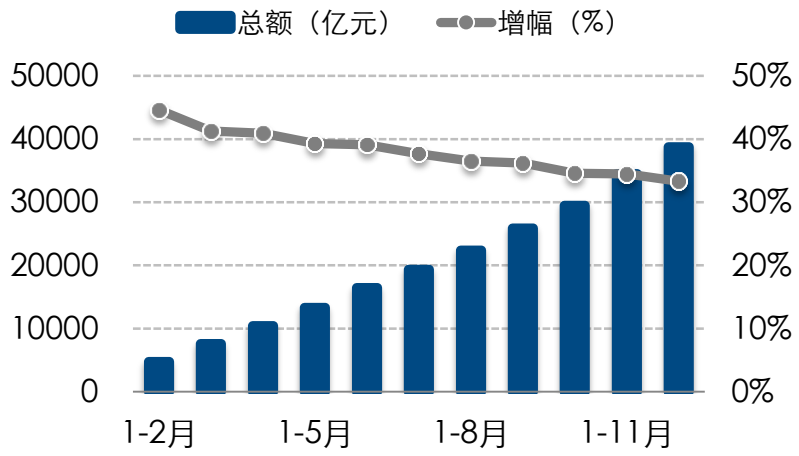
Macro information

2015年网上零售额的增长速度远超社会消费品零售总额的增长速度

近1年全国社会消费品零售总额



近1年全国网上零售额



1-12月全国社会消费零售总额同比↑10.7%

1-12月全国网上零售额同比↑33.3%

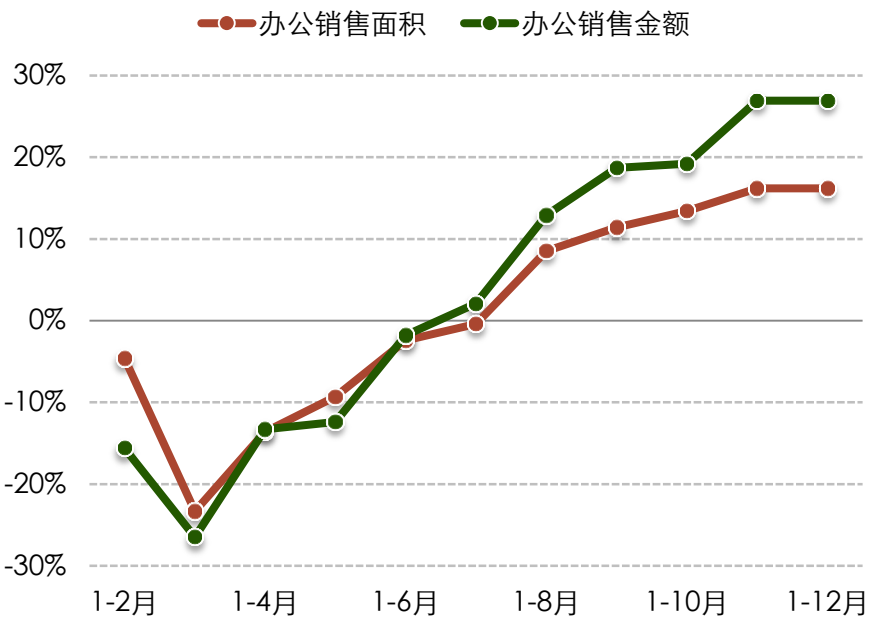
社会消费零售总额：2015年1-12月，全国社会消费品零售总额为30万亿，同比↑10.7%。

网上零售额：2015年1-12月，全国网上零售总额为3.9万亿，同比↑33.3%。

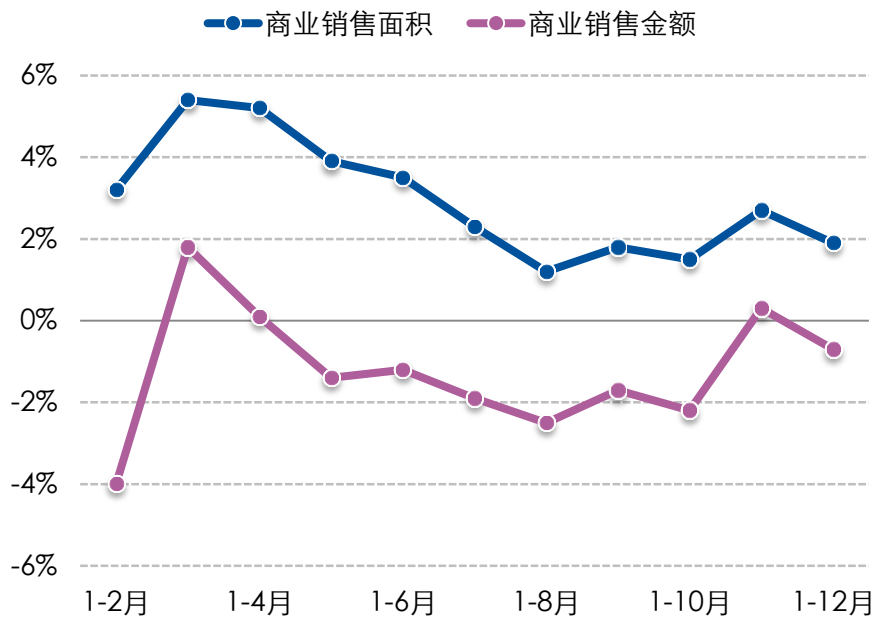
全国商业办公市场情况

2015年全国办公物业成交持续增长，商业物业成交则逐步走低

2015年至今全国办公楼销售数据
同比变化月度走势



2015年至今全国商业营业用房销售数据
同比变化月度走势



2015年1-12月，全国办公楼销售面积同比↑16.2%，销售金额同比↑26.9%。

2015年1-12月，全国商业用房销售面积同比↑1.9%，销售金额同比↓0.7%。

万达年会提出加快第四次大转型

万达集团 WANDA GROUP

2015年终工作会议，王健林一声令下，万达加快第四次大转型。

万达将进行以下几个方面转型：瘦身、转向轻资产、由房企转向综合性企业、决策系统改组。

2016年的预期总收入下调12%。其中，地产收入目标从2015年1640亿元减少到1000亿元！

所谓轻资产，即万达广场的设计、建造、招商、营运、信息系统、电子商务都是万达做，使用万达品牌，但投资全部由别人出，资产归投资者，万达与投资方从净租金收益中分成。

2015年万达除了地产销售外，租赁、酒店、文化、院线、票房、传媒、旅游、体育、儿童、金融等其他领域的增长都跑赢万达总盘子。

处理好新旧业务关系、重新梳理组织架构以适应新的战略目标。

广州首家苹果店亮相天环广场

1月28日10点尽管雨势不小，但也浇不灭果粉的热情，Apple Store广州首店在天环开业。

苹果的多家Apple Store已基本覆盖了大多数一线城市。不过，中国内地北上广深这四个超一线城市中，唯独广州迟迟没有开设Apple Store；此前苹果曾早在2014年就透露，广州首家Apple Store即将落户，可最终实现却已是2016年的1月末。

02

PART TWO

公寓市场

Apartment market

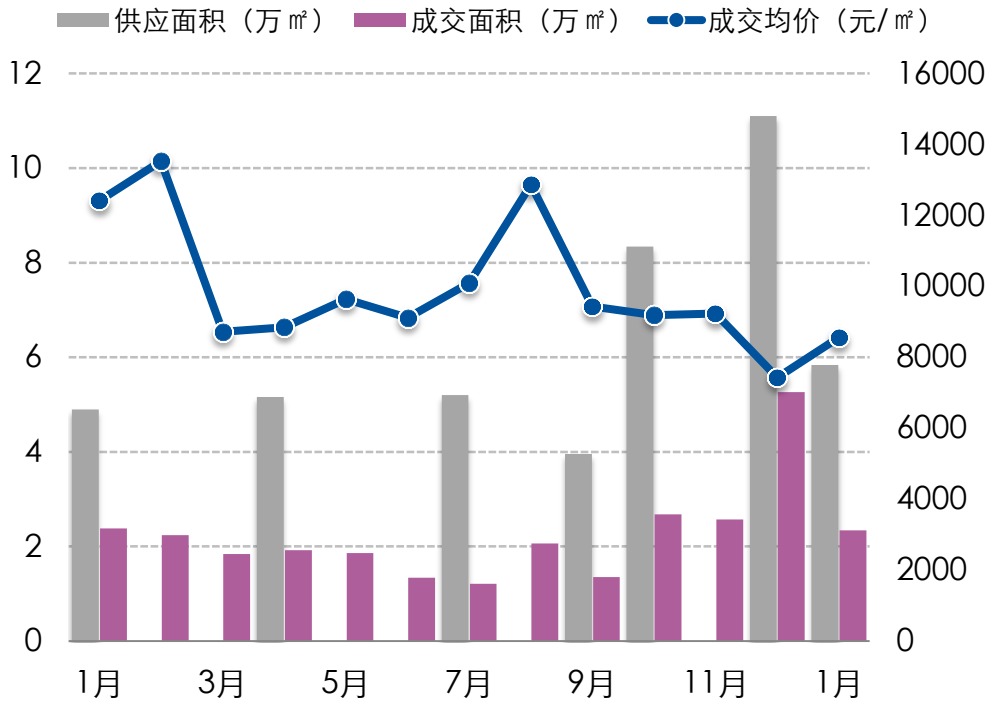
该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

市场研究
Market Research

中心城区商业公寓供求情况

供应成交总量均有回落，成交价格回升

2015年至今中心城区商业公寓供求走势



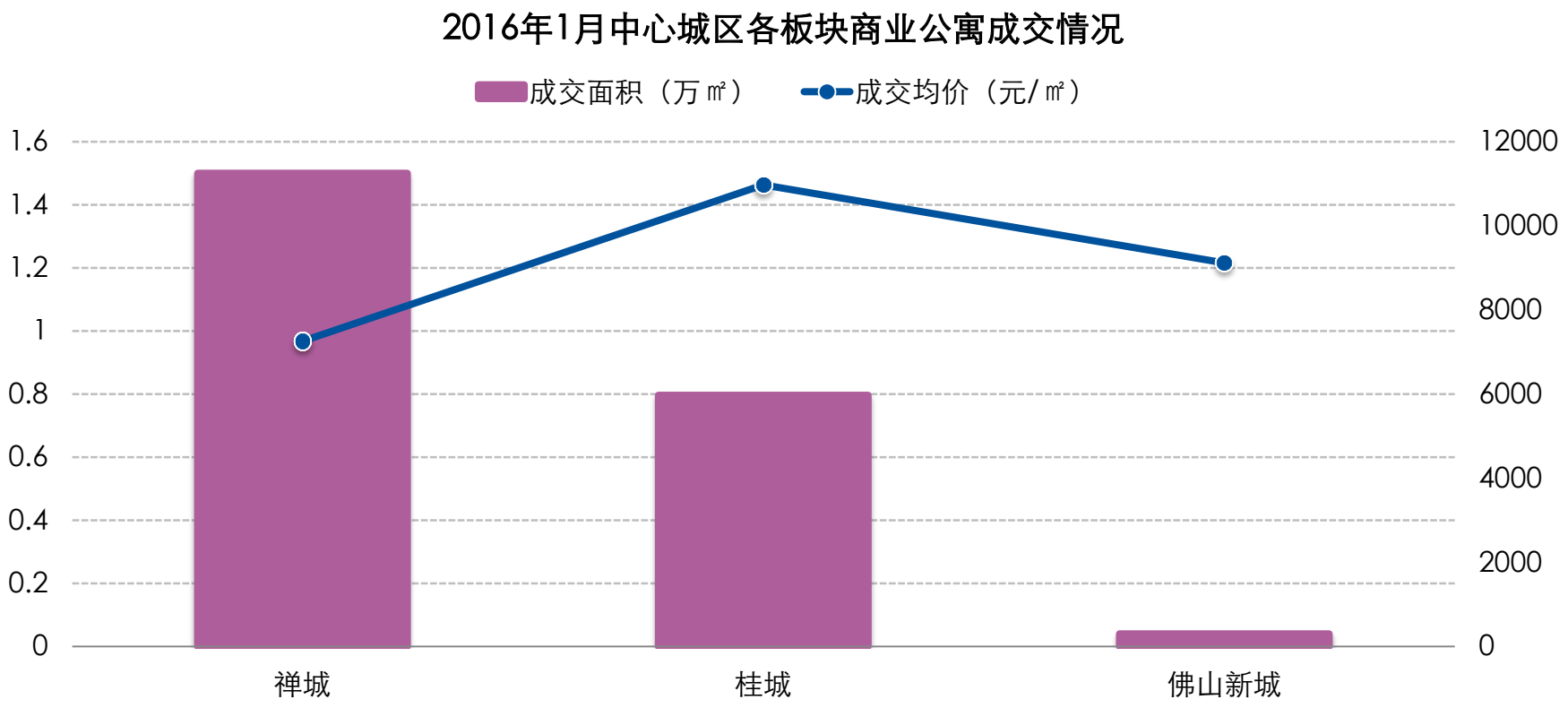
2016年1月中心城区商业公寓供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	5.84万㎡	↑19%	↓47%
成交面积	2.34万㎡	↓2%	↓56%
成交金额	2亿元	↓32%	↓49%
成交均价	8553元/㎡	↓31%	↑15%

2016年1月，佛山中心城区新增供应商业公寓5.84万㎡，环比↓47%，成交面积也大幅下跌，环比↓56%；成交均价略有回升。经过年末需求集中放量，加上目前桂城部分高端项目成交较少，预期年初公寓成交面积将回落至平均水平。

中心城区各板块商业公寓成交情况

禅城公寓成交占中心区成交总量接近7成



从2016年1月佛山中心城区各板块商业公寓的成交情况来看，随着水悦龙湾、御东公寓等项目成交理想，本月禅城区公寓成交面积达1.5万㎡，占全市公寓成交总量的67%；而佛山新城目前在售项目相对较少，成交量低，由于项目属于中高端定位，成交均价达到了9116元/㎡。

市场研究
Market Research

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	禅城	水悦龙湾	158	4637
2	桂城	万科金色领域	86	11452
3	禅城	御东公寓	47	11855
4	禅城	盛南公馆	35	8584
5	桂城	海伦堡海汇广场	32	10221
6	禅城	万通国际	28	10227
7	桂城	万科金域中央	24	9573
8	禅城	世博广场	15	9583
9	桂城	万达广场	15	12676
10	禅城	零壹科技园	13	5815
11	禅城	恒福国际	12	14489
12	桂城	新凯广场	10	11270
13	禅城	华南金谷	7	5568
14	桂城	第壹时区	6	12085
15	新城	风度广场	6	7659
16	禅城	雄盛王府广场	5	10338
17	禅城	凯德·城脉	5	8019
18	禅城	紫薇公馆	3	5670
19	禅城	时代云图	2	12704
20	禅城	依云国际	2	8872

市场研究
Market Research

其他区域商业公寓项目月度成交情况

排名	区域	项目	套数（套）	均价（元/㎡）
1	顺德龙江	亚洲国际	181	4477
2	顺德北滘	美的新都荟广场	72	8267
3	顺德容桂	龙光尚街大厦	53	8327
4	三水西南	三水新动力广场	27	6500
5	顺德北滘	慧聪家电城	21	10394
6	南海里水	珠江科技数码城	17	7309
7	顺德北滘	华美达广场	15	6175
8	顺德陈村	嘉悦公馆	11	5946
9	南海里水	三星金融大厦	11	7023
10	顺德龙江	嘉信龙成大厦	8	6815
11	南海黄岐	海浩商务大厦	8	9754
12	南海狮山	依云曦城	5	6885
13	顺德陈村	太平洋太鼎商业中心	4	6899
14	三水西南	澳盈商务中心	2	4387
15	南海西樵	听音湖一号公馆	1	10241
16	南海罗村	时代倾城	1	8208
17	三水西南	凰都公馆	1	4675

03

PART THREE

写字楼市场

Office market

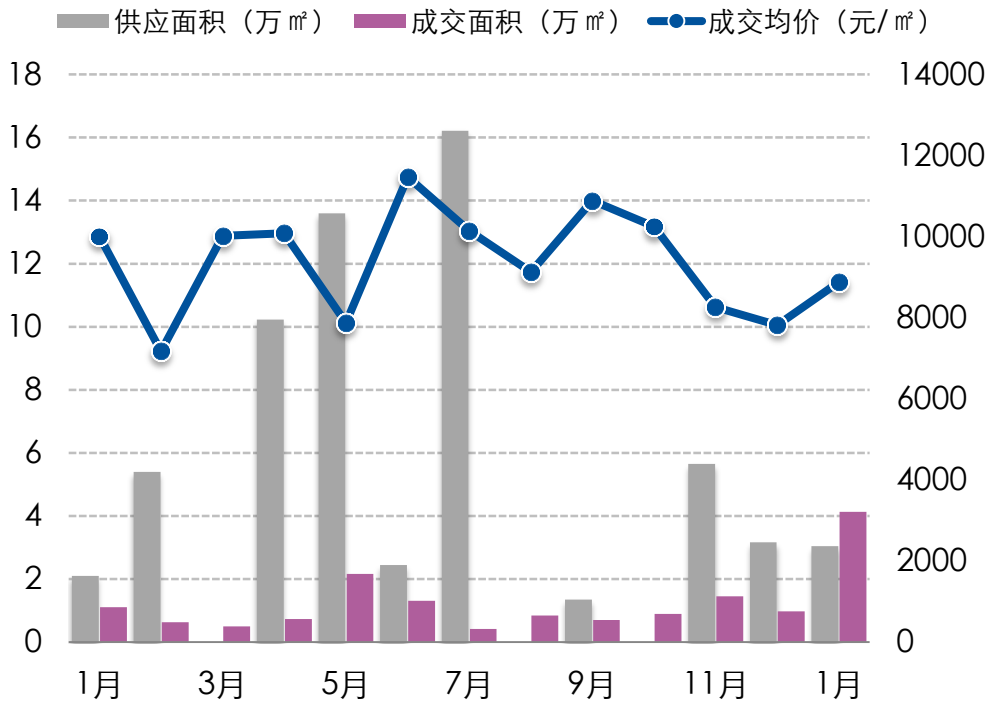
该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

市场研究
Market Research

中心城区写字楼供求情况

成交表现突出，中心区写字楼成交总量首次高于新增供应量

2015年至今中心城区写字楼供求走势



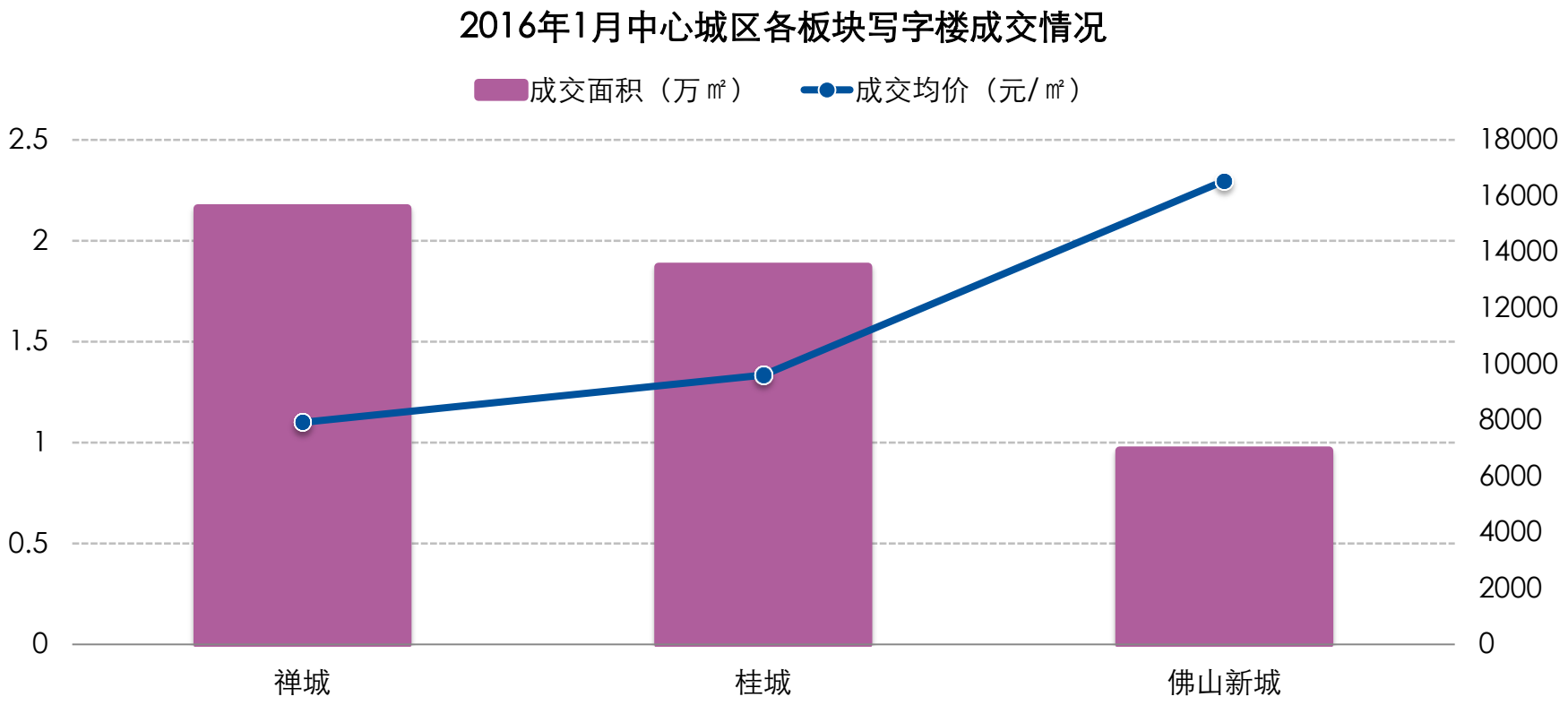
2016年1月中心城区写字楼供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	3.04万㎡	↑45%	↓4%
成交面积	4.13万㎡	↑275%	↑326%
成交金额	3.67亿元	↑233%	↑383%
成交均价	8877元/㎡	↓11%	↑14%

2016年1月，佛山中心城区新增供应写字楼3万㎡，同比↑45%，成交面积达到4.13万㎡，同比上升接近2.8倍，是12月的3.3倍；禅城、桂城以及佛山新城部分项目的大宗成交，使中心城区写字楼成交量近年首次高于新增供应量，是较长时间以来写字楼市场的一次突破。

中心城区各板块写字楼成交情况

大宗物业成交成为本月需求的主导力量



从2016年1月佛山中心城区各板块写字楼的成交情况来看，由于禅城区国际车城写字楼物业整体成交，使得禅城区本月写字楼成交达2.16万㎡；而桂城亿能国际、天安中心等项目写字楼的大宗成交，亦为桂城写字楼带来1.87万㎡的成交记录；新城保利商务中心本月亦录得整层的成交。

市场研究
Market Research

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	亿能国际广场	34	10380
2	桂城	万达广场	24	10947
3	禅城	佛山国际车城总部大厦	16	7925
4	桂城	天安中心	10	8116
5	桂城	方舟一号	10	5978
6	桂城	嘉邦国金中心	7	10022
7	新城	保利商务中心	6	16538
8	桂城	南海天安数码新城	5	7685
9	禅城	碧桂园城市花园	4	7800
10	桂城	中盛大厦	1	12976

市场研究
Market Research

其他区域写字楼项目月度成交情况

排名	区域	项目	套数（套）	均价（元/㎡）
1	顺德大良	恒实置业广场	33	14217
2	南海里水	宇能数码广场	8	6434
3	顺德容桂	领德大厦	5	5068
4	顺德大良	嘉德新地楼	2	11115

05

PART FIVE

商铺市场

Shops market

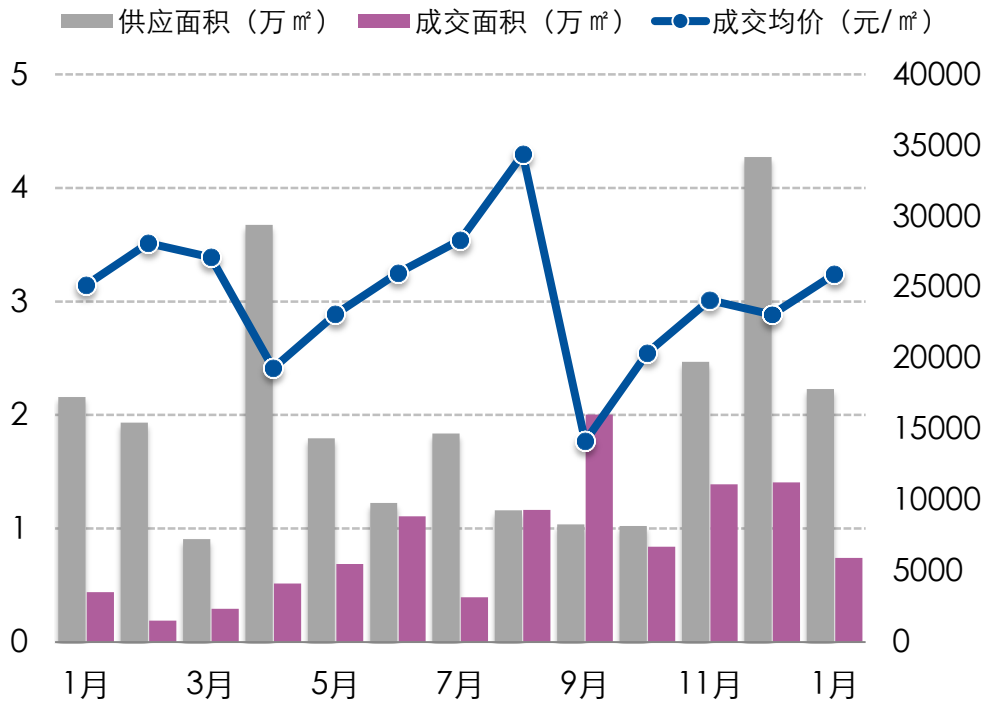
该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

市场研究
Market Research

中心城区商铺供求情况

商铺成交回落明显，成交均价则持续攀升

2015年至今中心城区商铺供求走势



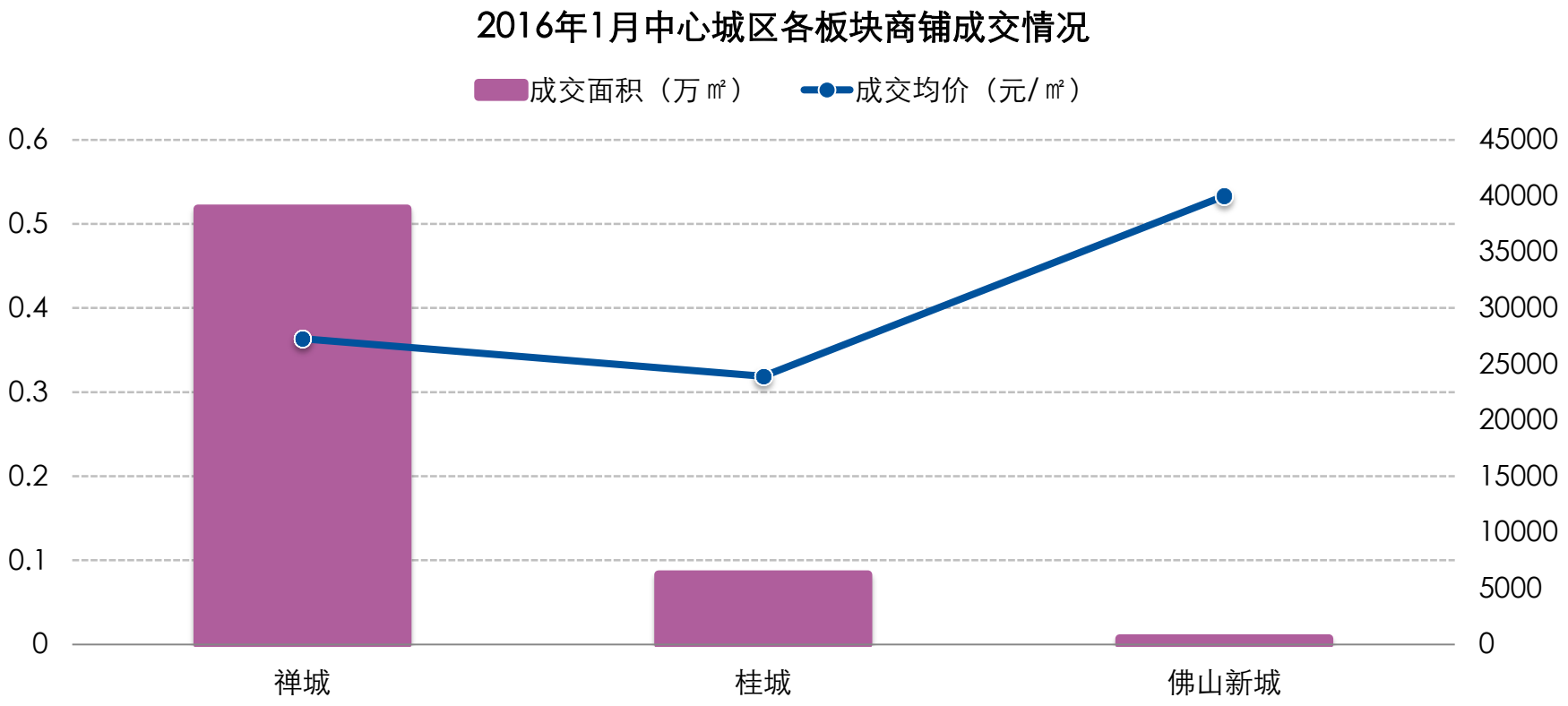
2016年1月中心城区商铺供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	2.23万㎡	↑3%	↓48%
成交面积	0.74万㎡	↑68%	↓47%
成交金额	1.91亿元	↑73%	↓41%
成交均价	25934元/㎡	↑3%	↑12%

2016年1月，佛山中心城区新增商铺2.23万㎡，环比↓48%；成交0.74万㎡，环比↓47%。年初中心区商铺成交均价经过年末回调后，本月再度攀升至25934元/㎡，比去年年末商铺均价上涨了12%。

中心城区各板块商铺成交情况

商铺成交集中在禅城片区，桂城商铺市场首月表现平淡



从2016年1月佛山中心城区各板块商铺的成交情况来看，首月商铺成交以禅城区项目为主，成交面积及均价分别以0.52万㎡、27255元/㎡居首；佛山新城仅依云国际成交1间商铺，均价达到40000元/㎡。

市场研究
Market Research

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	禅城	保利天玺	19	23632
2	禅城	达磐恒悦园	16	31259
3	桂城	中海万锦熙岸	6	21522
4	禅城	明福智富广场	4	17239
5	桂城	保利西雅图	3	21417
6	禅城	水悦龙湾	2	15317
7	桂城	中海寰宇天下	2	48911
8	桂城	天安中心	2	8904
9	禅城	汇博国际广场	1	12562
10	禅城	君悦华府	1	12969
11	禅城	龙光天湖华府	1	32889
12	桂城	依云置地中心	1	50493
13	新城	依云国际	1	40000

市场研究
Market Research

其他区域商铺项目月度成交情况

排名	区域	项目	套数（套）	均价（元/㎡）
1	顺德陈村	绿地国际花都	81	17380
2	南海狮山	长华国际	62	14893
3	顺德龙江	龙江碧桂园华府	49	31479
4	南海大沥	广佛智城	41	30332
5	南海大沥	乐趣荟广场	35	18053
6	顺德大良	顺德雅居乐花园	25	40037
7	南海西樵	樵岭国际	23	19227
8	顺德北滘	慧聪家电城	20	34690
9	三水西南	三水新动力广场	20	30564
10	南海罗村	龙光君悦龙庭	17	8807
11	顺德伦教	广进商业中心	12	10618
12	顺德龙江	亚洲国际	10	27814
13	顺德容桂	龙光尚街大厦	10	19411
14	顺德大良	碧云轩	8	19798
15	顺德北滘	深业城	8	23132
16	南海狮山	新南达大厦	8	14024
17	顺德勒流	涛汇御河湾	7	8725
18	南海大沥	国华新都	7	11881
19	南海里水	保利紫山	7	23224
20	顺德北滘	美的新都荟广场	6	25494

中原地产
CENTALINE PROPERTY

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1605-1606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