

# 市场

Market Monthly Report

# 月报

佛山商业市场月报（2016.2.1-2016.2.29）

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

### 2015年全国餐饮业去年收入同比增11.7%，进入3万亿元新阶段



2月29日，中国烹饪协会发布的《2015年中国餐饮市场分析报告》显示，餐饮市场发展渐趋回暖，2015年全年实现餐饮收入32310亿元，同比增长11.7%，餐饮业正式进入3万亿元新阶段。

2015年餐饮收入占到社会消费品零售总额的10.7%，比重也继续回升，且餐饮收入增速于5年后再次恢复至高于社会消费品零售总额增幅（10.7%）的水平。

中国餐饮业发展正呈现出“三小三大”的新特征，即“小店面大后台”，产业链条全面延伸；“小产品大市场”，连锁经营渐成规模；“小群体大众化”，高端市场仍可深耕。

# 沃尔玛和百佳均现关店潮，沃尔玛转向三四线城市，百佳向“小”发展

沃尔玛全球关店269家  
力图开拓中国三四线城市市场



沃尔玛对外宣布将在全球范围内关闭269家店铺，其中美国本土门店154家，海外市场115家。

在进军三线城市之前，沃尔玛在一二线城市连遭重创。资料显示，沃尔玛中国区2012年关闭5家、2013年关闭15家、2014年关闭25家门店。

按照计划，沃尔玛在2015到2017年期间将在中国继续开出包括大卖场和山姆会员店在内的115家门店。特别值得注意的是，沃尔玛新开店的城市都是三四线城市。

百佳一周内关闭广东4家分店  
未来将往“小”发展



2月29日，百佳广州首店结业。该店自1999年11月17日进驻广州越秀区中山五路中旅商城，是广州市首家百佳超市。

这是继百佳康王路店关闭后的第二家在广州关闭的百佳超市。而位于广州天河区枫叶路珠江俊园的分店也将在3月7日结业。

百佳超市正向转向社区聚集的地带发展。百佳近来在广州开设的门店，大体以社区店为主，如广州江泰路分店。

## 禅桂今年将新增5大MALL，体量超40万方

佛山购物中心已持续两年呈爆发式增长，而今年，这个势头或许更猛。据统计，今年佛山约有10个大型购物中心将入市，其中禅桂中心区将增加5大购物中心，为中心区带来超40万平方米的商业增量。

今年在禅桂中心区，已经有明确开业计划的有5个大型商业体，分别是：岭南天地岭南站NOVA、越秀·悦汇天地、中海环宇城、丽日广场以及东方新天地。再加上目前禅桂中心区在营的26个大型商业体，那么，今年佛山禅桂中心区在营商业体将达31个，营业面积将超过260万平方米。

按照禅桂中心区常住人口约200万左右，那么，今年人均商业面积达1.3平方米，超过了人均1.2平方米的通用合理参考标准。

禅桂中心区今年计划开业商场			
项目名称	规模 (单位:万平方米)	预计开业时间	特色
岭南站 NOVA	8	10月	H&M、GAP、UA 影院、华润 BLT 精品超市等已签约
东方新天地	约 4	今年	——
丽日广场	8	下半年	正大会员店
越秀·悦汇天地	8	下半年	万达影城、美思佰乐精品超市、星巴克、大家乐已进驻
中海环宇城	12	9月	香港百老汇影院、H&M、GAP、SPA0

禅桂中心区在营商场	
项目名称	营业面积
百花广场	2
兴华商场	2.5
岭南天地	20
铂顿城	4
ICC 国际商业中心	6
东方广场	25
晋君新城	15
顺联国际广场	4
东建世纪广场	3
印象城	10
兆阳广场	5
九鼎国际	4
恒福国际中心	7
鹏瑞利广场	7
凯德广场	3
南海广场	6
南海城市广场	8.5
南海新天地	10
顺联奥特莱斯	2.7
百花时代广场	2
南海万科广场	12
保利水城	16
南海万达广场	17
地铁金融城广场	8
怡丰城	15
佛罗伦萨小镇	7
广佛名品奥特莱斯	
共计:26个	221.7
(单位:万平方米)	



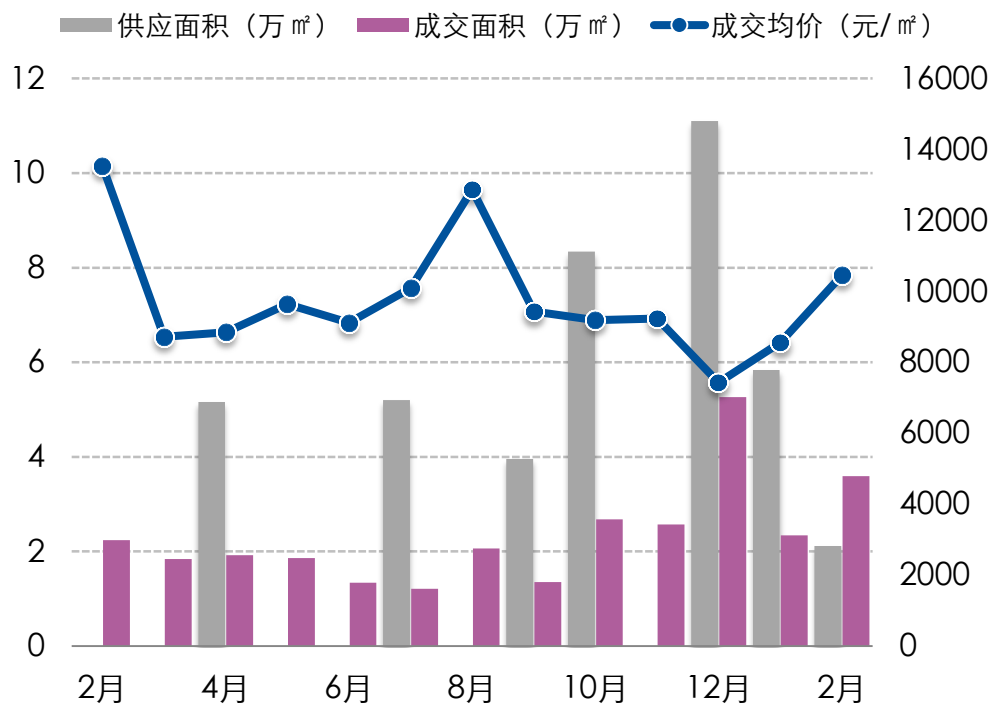
# 公寓市场

Apartment market

该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

## 供应下跌，成交面积及均价持续攀升

2015年至今中心城区商业公寓供求走势



2016年2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	2.12万 m <sup>2</sup>	—	↓ 64%
成交面积	3.59万 m <sup>2</sup>	↑ 60%	↑ 53%
成交金额	3.75亿元	↑ 24%	↑ 87%
成交均价	10447元/ m <sup>2</sup>	↓ 23%	↑ 22%

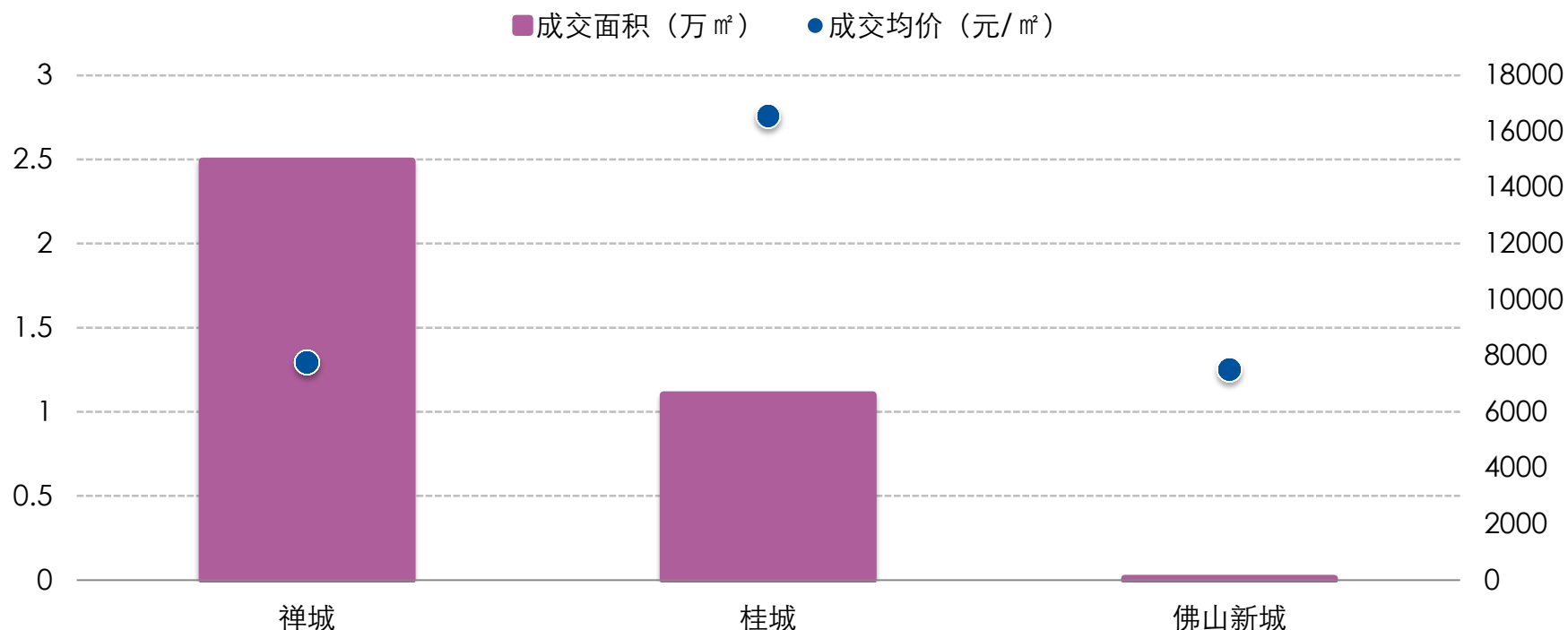
2016年2月，佛山中心城区新增供应商业公寓2.12万 m<sup>2</sup>，环比↓64%，受到桂城片区热点项目持续升温影响，成交面积比上个月大幅上升，环比↑60%；而部分高端项目的成交，更使本月中心区公寓成交均价继续推高，环比↑22%，突破1万元/ m<sup>2</sup>。



## 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

2016年2月中心城区各板块商业公寓成交情况



从2016年2月佛山中心城区商业公寓的成交重要集中在禅城，成交接近2.5万 m<sup>2</sup>，占中心区公寓成交量7成；桂城板块华南国际金融中心高端公寓个盘录得超过3800 m<sup>2</sup>的成交，令桂城本月商业公寓成交均价拉升至16565元/ m<sup>2</sup>；而新城则仅有风度广场3套公寓成交。

## 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	新凯广场	82	10741
2	桂城	万科金色领域	59	10200
3	禅城	滨海御庭	54	7597
4	禅城	御东公寓	38	12319
5	禅城	水悦龙湾	19	4628
6	桂城	华南国际金融中心	15	27813
7	禅城	盛南公馆	10	9194
8	禅城	世博广场	8	9675
9	桂城	金域中央	8	9427
10	禅城	广东零壹科技园	7	6031
11	禅城	恒福国际	7	13919
12	禅城	华南金谷	5	5828
13	禅城	时代云图	4	12656
14	禅城	佛山雄盛王府广场	3	9488
15	禅城	凯德·城脉	3	7760
16	新城	风度广场	3	7510
17	禅城	美誉紫薇花园	2	5394
18	桂城	海伦堡海汇广场	2	9136
19	禅城	汇博国际广场	1	7992
20	禅城	星星华园国际	1	14433

## 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	三水西南	新动力广场	40	6500
2	南海盐步	佰德广场	36	8731
3	顺德北滘	美的新都荟广场	35	8047
4	三水西南	百利达广场	27	8078
5	三水西南	恒福丽铂公馆	17	4892
6	顺德北滘	慧聪家电城	16	8496
7	三水西南	澳盈商务中心	10	7338
8	顺德龙江	亚洲国际	9	4461
9	顺德容桂	龙光尚街大厦	6	7440
10	南海黄岐	海浩商务大厦	5	11155
11	顺德大良	顺德绿地中心	4	10729
12	顺德北滘	华美达广场	3	6744
13	南海里水	三星金融大厦	2	7277
14	南海里水	珠江科技数码城	2	7500
15	顺德龙江	嘉信龙成大厦	2	7186
16	三水西南	凰都公馆	1	4675
17	南海九江	信基广场	1	3409
18	南海西樵	中旅银湾	1	8190



# 写字楼市场

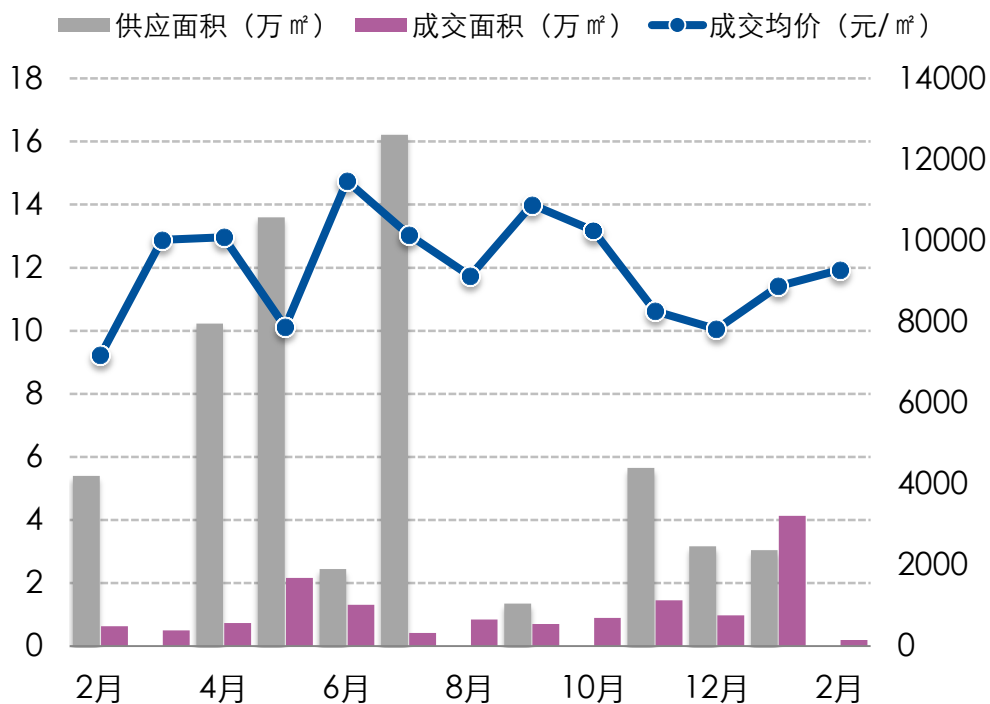
Office market

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

### 春节前后无新增供应，成交回落至近半年新低位

2015年至今中心城区写字楼供求走势



2016年2月中心城区写字楼供求情况

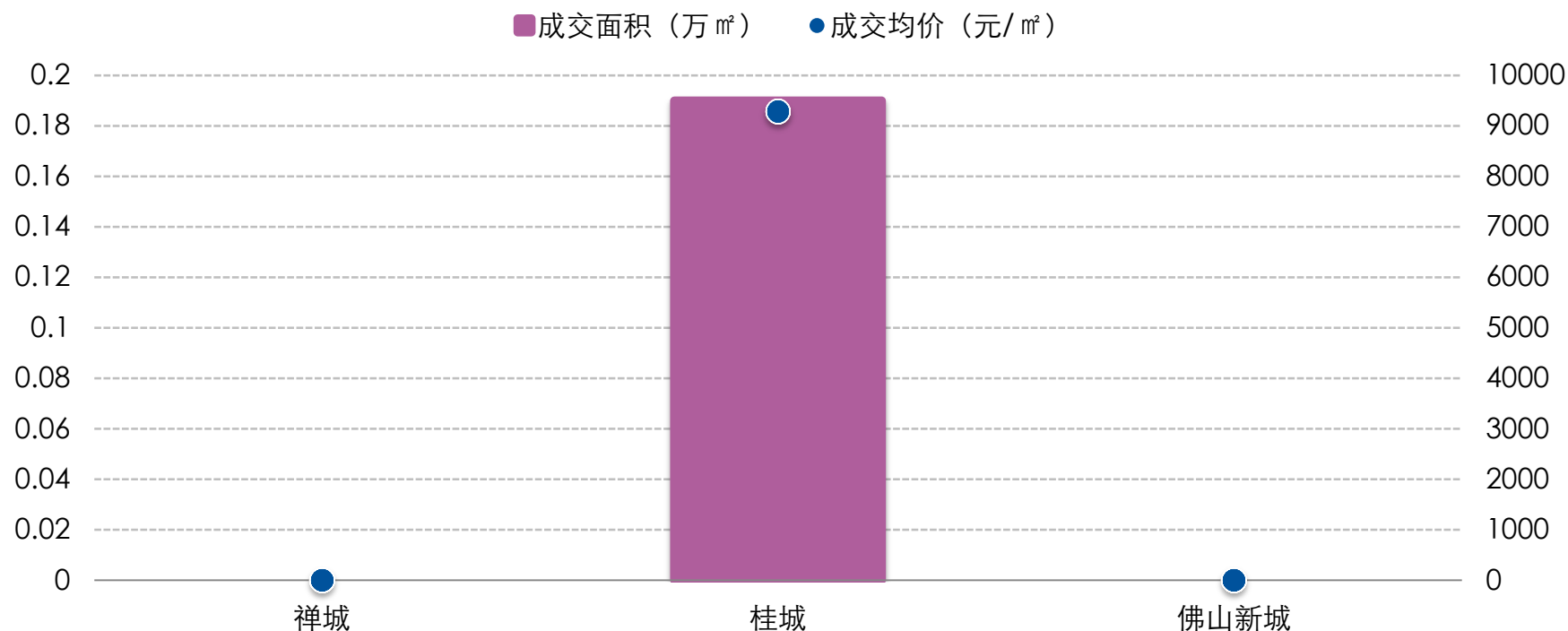
分项	指标	同比	环比
供应面积	—	—	—
成交面积	0.19万㎡	↓70%	↓95%
成交金额	0.18亿元	↓61%	↓95%
成交均价	9281元/㎡	↑29%	↑5%

本月受到春节假期影响，佛山中心城区无写字楼项目入市；而成交数据则显示，经过了年初全市各板块写字楼市场需求的集中释放，本月成交回落至近半年的新低位，环比↓95%，仅桂城板块录得接近2000㎡写字楼物业成交；禅城及新城均无成交；受到成交项目及板块区位影响，整体成交均价则上升至接近9300元/㎡。

## 中心城区各板块写字楼成交情况

### 成交量大幅下跌，仅桂城板块录得少量成交

2016年2月中心城区各板块写字楼成交情况



2月进入传统春节成交淡季影响，加上经过年初各板块写字楼物业集中成交，本月中心城区写字楼物业成交大幅下挫；其中，桂城板块万达广场、创越文化、方舟建筑中心以及天安中心均有少量成交记录。

## 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	万达广场	6	12333
2	桂城	创越时代文化创意园	6	11328
3	桂城	天安中心	2	7802
4	桂城	方舟壹号	3	6226

# 04

PART FIVE

## 商铺市场

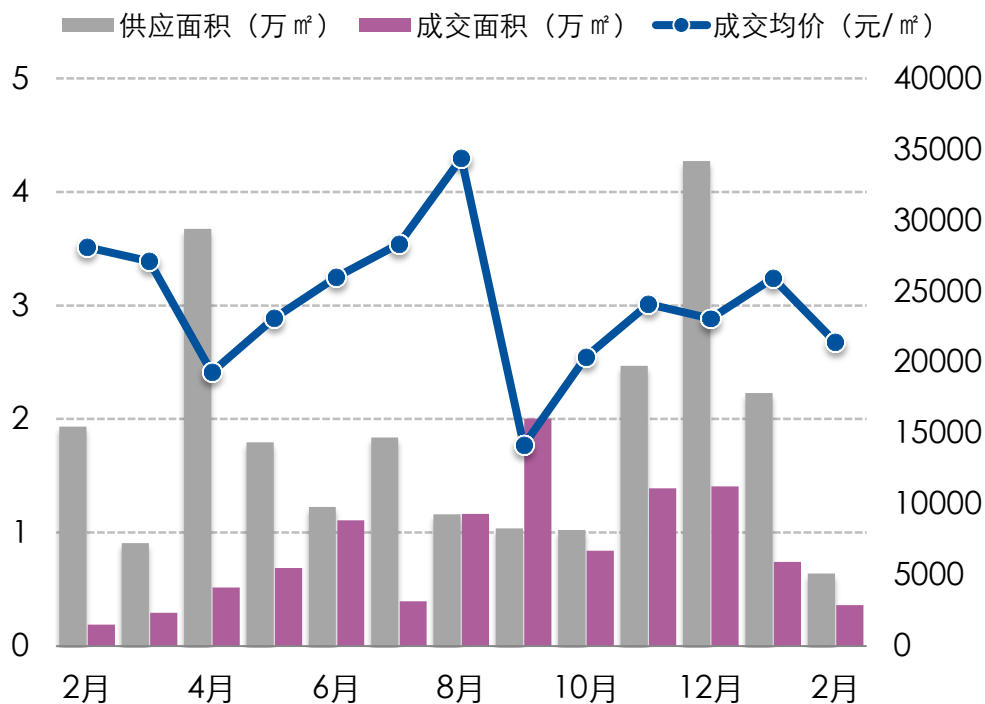
Shops market

该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从



## 商铺供应成交均下跌，成交均价有所回落

2015年至今中心城区商铺供求走势



2016年2月中心城区商铺供求情况

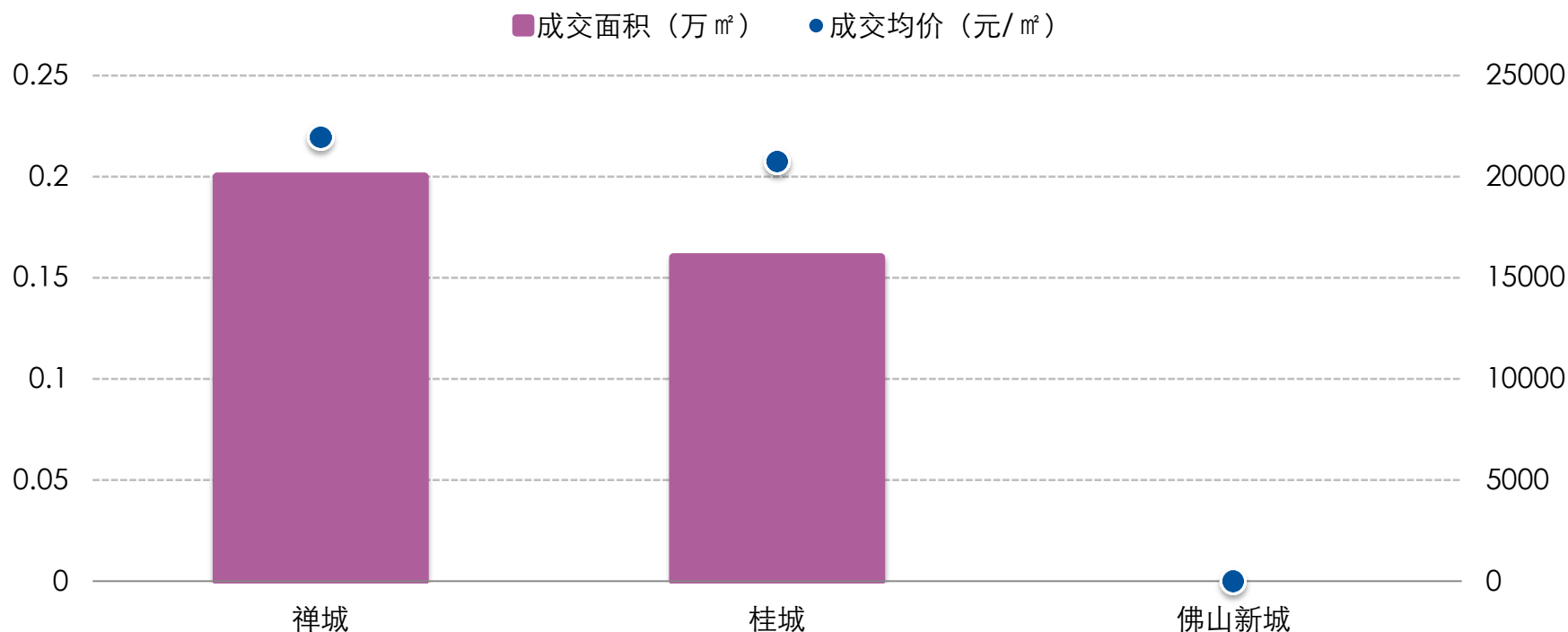
分项	指标	同比	环比
供应面积	0.64万 m <sup>2</sup>	↓ 67%	↓ 71%
成交面积	0.36万 m <sup>2</sup>	↑ 90%	↓ 51%
成交金额	0.77亿元	↑ 45%	↓ 60%
成交均价	21415元/ m <sup>2</sup>	↓ 24%	↓ 17%

2016年2月，佛山中心城区新增商铺0.64万 m<sup>2</sup>，环比↓71%；成交0.36万 m<sup>2</sup>，虽然对比上月环比↓51%，但比去年同期↑90%；成交均价则略有下跌。

## 中心城区各板块商铺成交情况

### 商铺成交集中在禅城片区，新城未有成交记录

2016年2月中心城区各板块商铺成交情况



从2016年2月佛山中心城区各板块商铺的成交情况来看，本月商铺成交仍以禅城区项目为主，成交0.2万 m²，占中心区的56%，成交均价接近2.2万元/ m²；桂城商铺成交0.16万 m²，成交均价接近2.1万元/ m²。

## 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	中海寰宇天下	10	28767
2	禅城	星海岸城市花园	9	15158
3	桂城	御堡国际商务中心	6	16995
4	禅城	东海银湾	2	22437
5	禅城	锦隆花园	2	22000
6	桂城	中海万锦熙岸	2	20260
7	桂城	保利西雅图	2	19190
8	禅城	汇博国际广场	1	13922
9	禅城	君悦华府	1	27222
10	禅城	岭南天地	1	27684
11	禅城	明福智富广场	1	13463
12	禅城	万科城	1	13150

## 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

**资源整合专家**

整合房网、合家、好房子、地铺、渠道部、广佛联动、一二手联动……

**广佛专家**

**豪宅专家**

**综合体专家**



**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](http://www.centaline.com.cn)

