

市场

Market Monthly Report

月报

佛山商业市场月报（2016.3.1-2016.3.31）

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

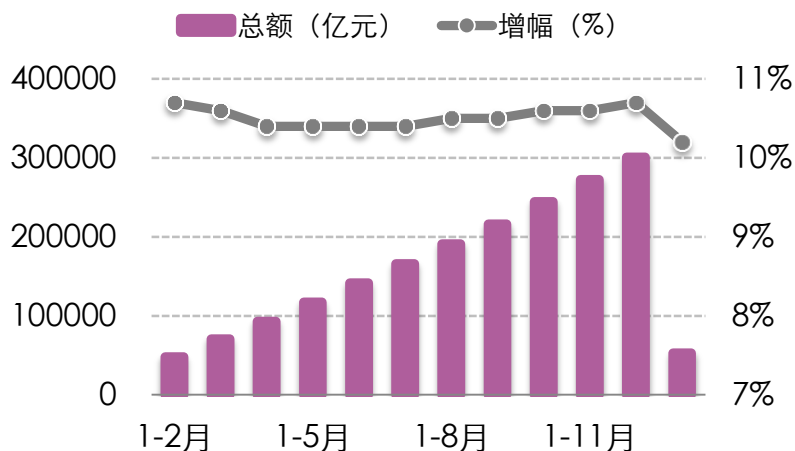


# 宏观资讯

Macro information

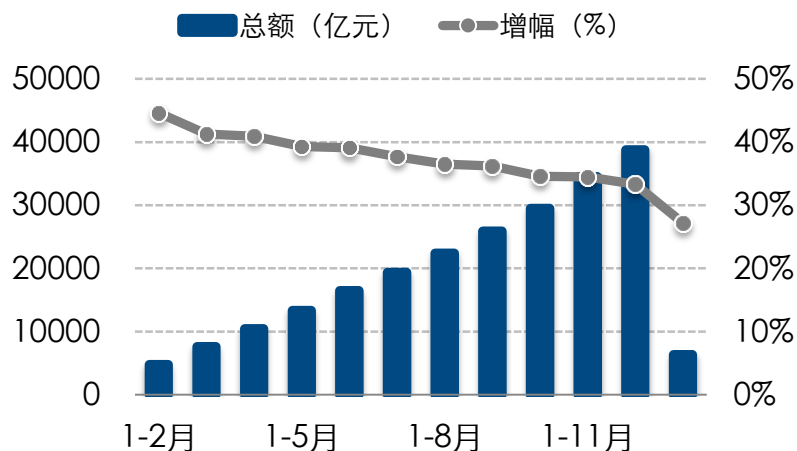
## 1-2月网上零售额的增长速度远超社会消费品零售总额的增长速度

### 近1年全国社会消费品零售总额



1-2月全国社会消费零售总额同比 **↑ 10.2%**

### 近1年全国网上零售额



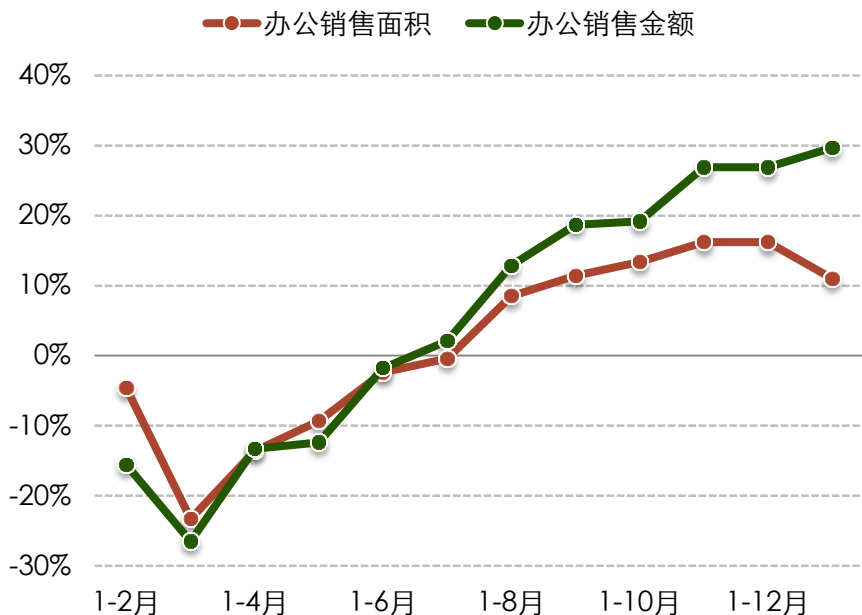
1-2月全国网上零售额同比 **↑ 27.2%**

**社会消费零售总额**：2016年1-2月，全国社会消费品零售总额为52910亿，同比 **↑ 10.2%**。

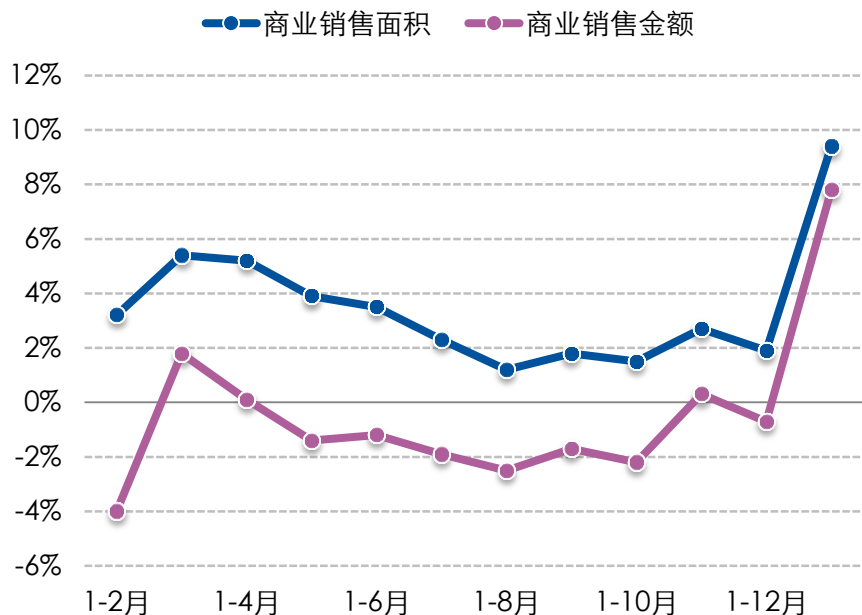
**网上零售额**：2016年1-2月，全国网上零售总额为6361亿，同比 **↑ 27.2%**。

## 1-2月全国办公物业成交持续增长，商业物业成交同比增长明显

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



2016年1-2月，全国办公楼销售面积同比↑11%，销售金额同比↑29.7%。

2016年1-2月，全国商业用房销售面积同比↑9.4%，销售金额同比↑7.8%。

## 击败安邦，万豪国际大幅提价最终赢得喜达屋

在被以安邦为首的财团“横插一脚”并加价之后，万豪国际提出的新收购总价为136亿美元，远超其最初提出的122亿美元。根据3月21日发布的公开声明，喜达屋接受了万豪国际提出的修正投标协议，修正后的报价为每股85.36美元，远超安邦上周提出的每股78美元修正报价。



上述消息公布后，喜达屋股价上涨2美元，涨幅超过3%，至每股83.15美元。新公司将是全球最大的酒店集团。

## 龙湖2015租金大涨61.5%至14.2亿，天街系列贡献最大

龙湖地产租金收入保持连年上涨势头，从2011年至2015年租金复合增长率高达37%。2015年租金收入大涨61.5%达14.2亿元，再创历史新高。其中，天街系列贡献租金收入达到12亿元，占总租金收入的85%。

	二零一五年			二零一四年			租金收入	
	建筑面积 平方米	租金收入 人民币千元	估收益 百分比	出租率	租金收入 人民币千元	估收益 百分比	出租率	增长率
重庆北城天街	120,778	387,885	27.4%	100.0%	352,243	40.2%	98.7%	10.1%
重庆西城天街	76,031	151,909	10.7%	99.1%	131,258	15.0%	99.9%	15.7%
重庆时代天街一期	160,168	230,362	16.3%	95.9%	166,114	19.0%	92.7%	38.7%
重庆时代天街二期	154,460	79,168	5.6%	92.1%	202	0.0%	66.5%	39,092.1%
成都北城天街	215,536	94,394	6.7%	86.6%	59,976	6.8%	79.1%	57.4%
成都时代天街一期	61,989	21,339	1.5%	87.2%	3,978	0.5%	78.6%	436.4%
北京长楹天街	221,286	182,664	12.9%	91.8%	14,266	1.6%	86.8%	1,180.4%
杭州金沙天街	151,135	44,420	3.1%	99.6%	-	-	-	-
成都金楠天街	91,638	18,142	1.3%	92.9%	-	-	-	-
天街小计	1,253,021	1,210,283	85.5%	96.0%	728,037	83.1%	95.6%	66.2%

1

### 龙湖天街：大型超区域及区域型购物中心

通过为中国新兴家庭提供一站式消费场所，从而成为城市时尚生活中心和休闲文化中心。



2

### 龙湖星悦荟：社区型时尚生活中心

面向中产家庭及消费者，提供购物、美食、娱乐、休闲、家居等多样生活方式，从而让消费者发现和享受“生活之悦”。



3

### 龙湖MOCO：高端精品家居生活馆

为中产及中产以上人群，提供了“与国际潮流同步”的生活方式和消费文化，并赋予其“引领潮流、国际家居生活馆 品位非凡”的身份价值。



## 南海广场十周年升级： 百佳撤场、 强化餐饮和儿童体验业态

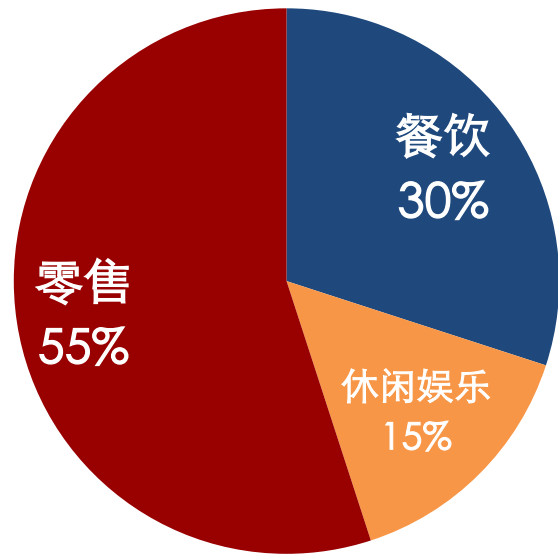
佛山老牌购物中心南海广场今年已开业十周年，商场方面表示正在不断升级调整中，力争做回有新鸿基特色的商业体。

据悉，在业态规划上，南海广场将餐饮比例增至30%，并加强儿童游乐等体验业态，引进橙天嘉禾影城、炉鱼等品牌。

而百佳超市因经营成本较高，需优化选址而选择提前撤场。百佳南海广场分店于2011年11月开业，占地2773㎡，已于2016年3月中旬结业。

从未来规划的业态比例上来说，南海广场的餐饮比例会增加，调整后大约占比30%；休闲娱乐主要是嘉禾影城，其他还是以零售为主，强调零售的体验感，占比约在50-60%。

南海广场未来业态比例





### 华南最大间“宜家”店，今年夏天在南海开业

今夏“宜家家居”佛山商场将正式对外迎客。开业后的佛山店，是“宜家”在华南地区的第三家店，也是最大的一间！项目的营业面积达到30000 m<sup>2</sup>，购物区分为地上3层和地下2层。

#### 宜家家居 (IKEA) 品牌介绍:

瑞典宜家集团于1943年创建于瑞典，已成为全球最大的家具家居用品商家，销售主要包括座椅/沙发系列，办公用品，卧

室系列，厨房系列，照明系列，纺织品，炊具系列，房屋储藏系列，儿童产品系列等约10000个产品。

宜家家居在全球38个国家和地区拥有311个商场，其中有18家在中国大陆，宜家的采购模式是全球化的采购模式，它在全球设立了16个采购贸易区域，其中有3个在中国大陆，分别为华南区，华中区和华北区。宜家在中国的采购量已占到总量的18%，在宜家采购国家中排名第一。



### 禅城华强广场公寓3月12日开盘，单月网签181套

开盘时间：2016年3月12

开盘地点：华强广场销售中心

推出楼栋：3座13-15/19-20层

推出套数：160套

产品面积：44-56 m<sup>2</sup> 公寓

开盘均价：8800带装修

销售情况：销售104套，销售率65%

持续销售情况：3月份共网签181套





# 公寓市场

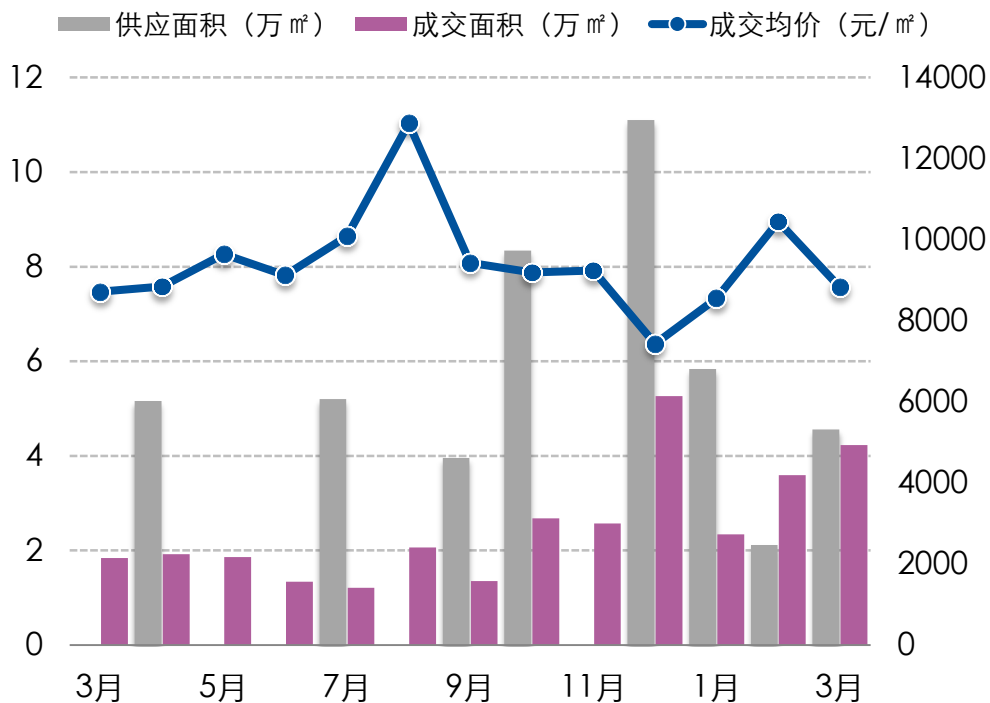
Apartment market

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

供应呈现井喷，成交面积继续攀升，均价环比下降15%

2015年至今中心城区商业公寓供求走势



2016年3月中心城区商业公寓供求情况

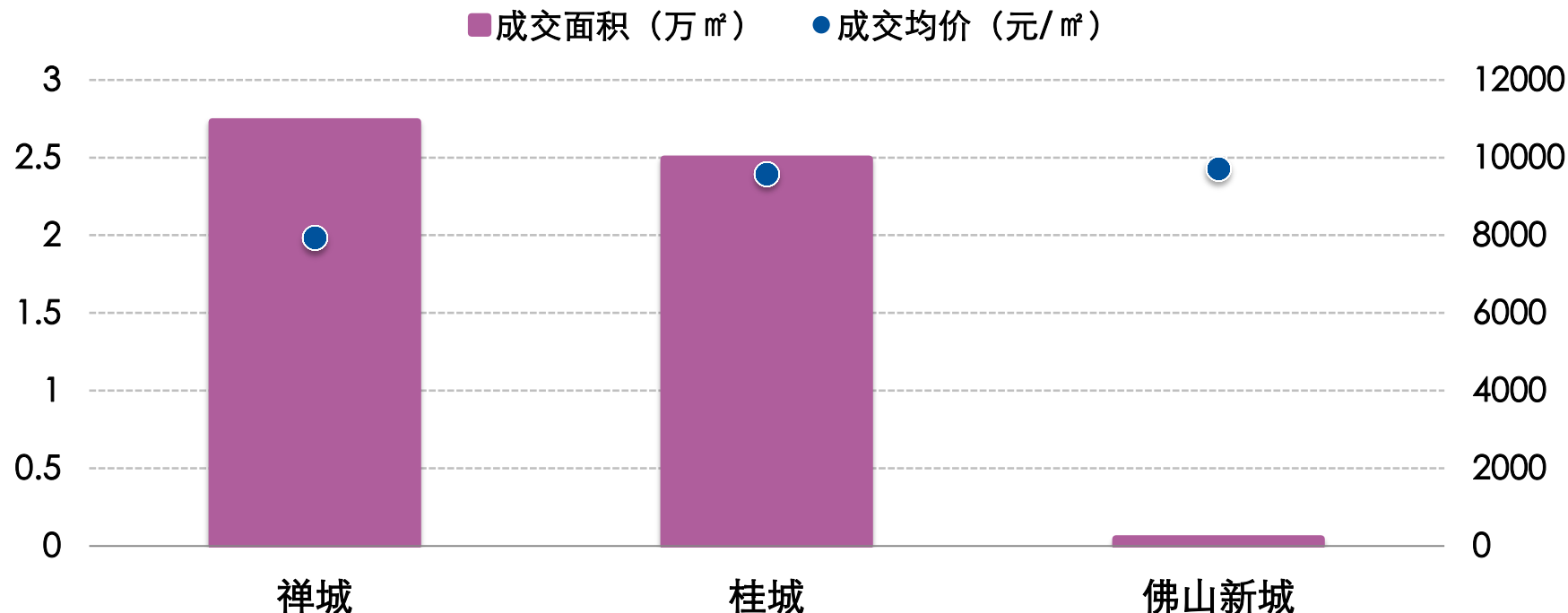
分项	指标	同比	环比
供应面积	4.56万㎡	—	↑115%
成交面积	4.23万㎡	↑130%	↑18%
成交金额	3.74亿元	↑133%	持平
成交均价	8832元/㎡	↑1%	↓15%

2016年3月，桂城板块丽日广场于本月大量新增入市，佛山中心城区新增供应商业公寓达到4.56万㎡，环比上升115%；受到中央及地方全方位救市政策以及广佛交界项目持续升温影响，成交面积持续上升，环比↑18%。

## 中心城区各板块商业公寓成交情况

禅桂公寓成交持续畅旺，超过中心区总成交的9成

2016年3月中心城区各板块商业公寓成交情况



从2016年3月佛山中心城区商业公寓的成交重要集中在禅城及桂城，分别成交2.73万 m<sup>2</sup>和2.49万 m<sup>2</sup>，超过全市中心区公寓成交量9成；新城板块几个大个盘仅录得合共450 m<sup>2</sup>的成交，但成交均价达到9714元/m<sup>2</sup>，居首位；另桂城本月成交均价回落至一万元以下，禅城公寓成交均价则为7922元/m<sup>2</sup>。

## 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	滨海御庭	201	5281
2	禅城	佛山华强广场	181	8453
3	桂城	万科金域中央	85	10209
4	桂城	新凯广场	84	12098
5	桂城	海伦堡海汇广场	83	9137
6	禅城	佛山雄盛王府广场	67	9362
7	禅城	御东公寓	49	12146
8	禅城	九鼎国际	44	5000
9	禅城	兆阳O立方	23	12864
10	禅城	水悦龙湾	18	4620
11	禅城	恒福国际	10	13871
12	禅城	华南金谷	10	6703
13	禅城	世博广场	10	10203
14	桂城	第壹时区	9	11186
15	禅城	凯德·城脉	7	7849
16	禅城	盛南公馆	7	8227
17	禅城	零壹科技产业园	5	5776
18	新城	风度广场	4	7745
19	新城	依云国际	4	8947
20	禅城	万通国际	4	9840

## 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	南海里水	三星金融大厦	42	8269
2	顺德龙江	亚洲国际	120	4617
3	顺德北滘	美的新都荟广场	105	8817
4	顺德大良	顺德绿地中心	59	10868
5	南海狮山	依云曦城	51	7391
6	南海大沥	佰德广场	49	8401
7	三水西南	恒福丽铂公馆	35	5086
8	三水西南	百利达广场	35	7856
9	顺德容桂	龙光尚街	31	7598
10	三水西南	新动力广场	29	6501
11	顺德北滘	慧聪家电城	24	8099
12	南海大沥	美思广场	20	7329
13	顺德北滘	华美达广场	20	6929
14	三水西南	澳盈商务中心	16	7393
15	顺德陈村	太平洋太鼎商业中心	13	7704
16	顺德龙江	嘉信龙成大厦	13	6091
17	南海黄岐	海浩商务大厦	11	10733
18	南海里水	珠江科技数码城	9	7501
19	南海九江	保捷广场	7	8192
20	顺德陈村	嘉悦公馆	6	6314



# 写字楼市场

Office market

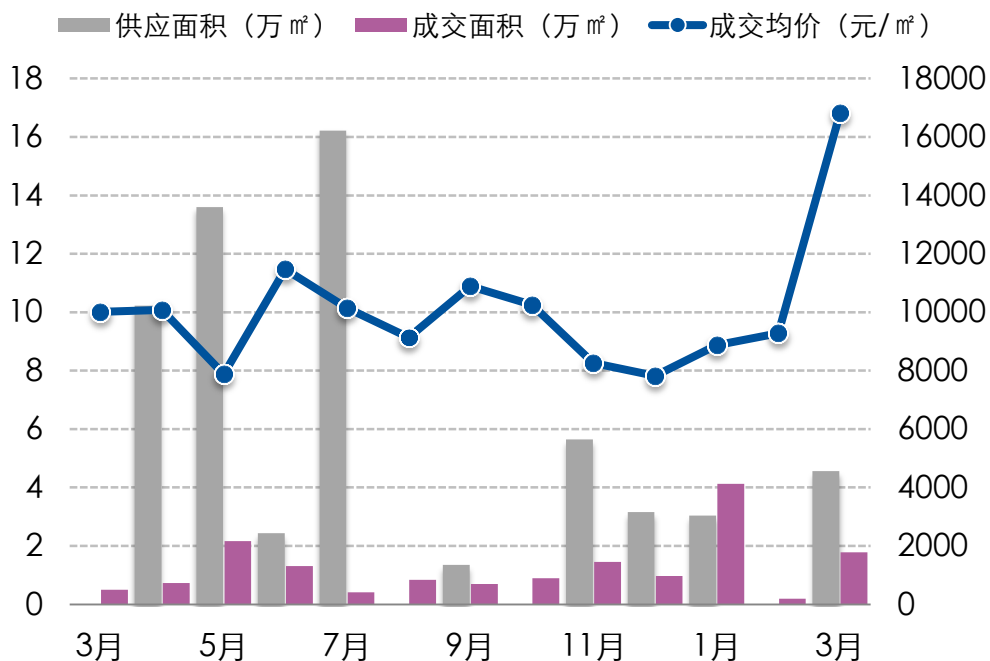
该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从



## 中心城区写字楼供求情况

政策持续利好，受高端个盘影响，写字楼成交均价创历史新高

2015年至今中心城区写字楼供求走势



2016年3月中心城区写字楼供求情况

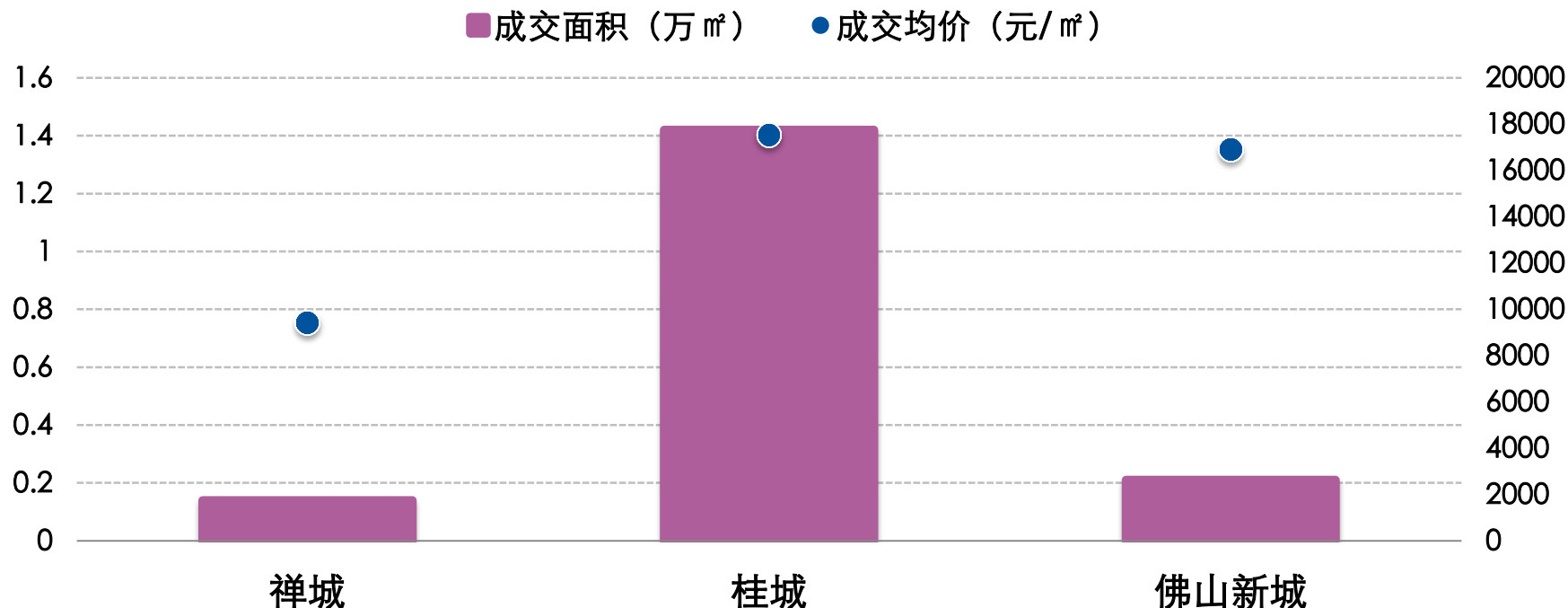
分项	指标	同比	环比
供应面积	4.56万㎡	—	—
成交面积	1.78万㎡	↑ 257%	↑ 837%
成交金额	2.99亿元	↑ 500%	↑ 1598%
成交均价	16819元/㎡	↑ 68%	↑ 81%

随着桂城丽日广场以及南海万科金域中央写字楼入市，中心区本月新增写字楼物业4.56万㎡；在“去库存”的系列政策以及“营改增”对商业物业去化及企业需求的推动下，本地写字楼市场打破春节后的平静，中心区成交面积上升到1.78万㎡，其中，受到桂城高端个盘华南国金中心以及新城写字楼项目推动，写字楼成交均价达到16819元/㎡的历史峰值。

## 中心城区各板块写字楼成交情况

桂城板块高端个盘实现成交，新城成交单价持续居高

### 2016年3月中心城区各板块写字楼成交情况



桂城板块受到华南国际金融中心写字楼物业成交带动，本月写字楼物业以1.42万㎡成交量以及17552元/㎡的成交单价居中心区之首；其中，佛山新城保利商务中心、信保广场均录得成交，新城写字楼物业更以新城区域及物业自身高端定位，成交单价达到了16905元/㎡。

## 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	华南国际金融中心	16	22569
2	桂城	万达广场	12	10587
3	桂城	亿能国际广场	8	10630
4	新城	信保广场	7	17473
5	新城	保利商务中心	6	16335
6	桂城	方舟壹号	5	6610
7	禅城	万科广场	4	10380
8	桂城	嘉邦中心	3	7133
9	桂城	国际创智园	2	7010
10	桂城	创越时代	1	11050
11	禅城	禅城绿地中心	1	12853
12	禅城	零壹科技产业园	1	5442
13	禅城	九鼎国际	1	5000
14	禅城	智慧新城	1	10000

## 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	南海里水	中企绿色总部	72	6389
2	顺德大良	恒实置业广场	21	11045
3	南海罗村	华南国际医疗器材产业中心	3	5494
4	顺德容桂	领德大厦	1	8034

# 04

PART FIVE

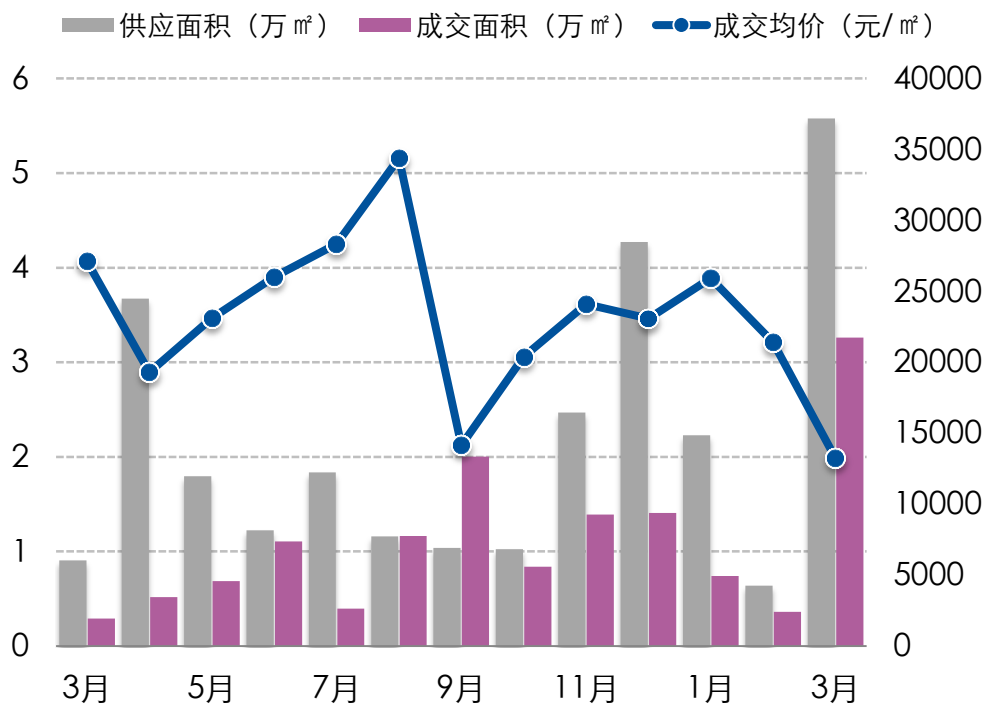
## 商铺市场

Shops market

该部分统计的佛山中心城区是指禅城+桂城+乐从

## 受到个盘影响，商铺供应及需求同步上升

2015年至今中心城区商铺供求走势



2016年3月中心城区商铺供求情况

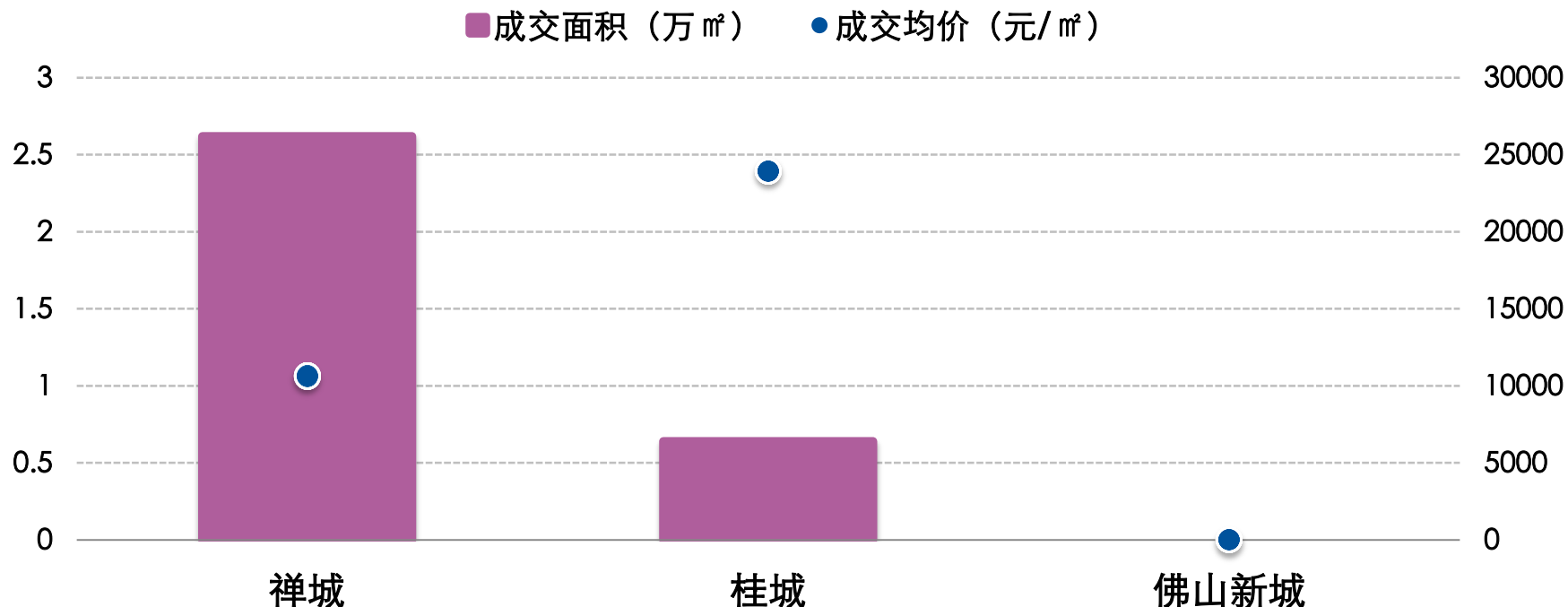
分项	指标	同比	环比
供应面积	5.58万 m <sup>2</sup>	↑ 515%	↑ 772%
成交面积	3.26万 m <sup>2</sup>	↑ 1018%	↑ 806%
成交金额	4.32亿元	↑ 446%	↑ 460%
成交均价	13240元/ m <sup>2</sup>	↓ 51%	↓ 38%

2016年3月，受到滨海御庭、丽日广场等个盘入市影响，佛山中心城区新增商铺供应达到5.58万 m<sup>2</sup>，创一年新高，环比大幅上升近8倍；同样受到滨海御庭商业整体成交的推动，本月商铺成交同样创新高，达到3.26万 m<sup>2</sup>，超过去年同期成交总量的10倍。

## 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3月中心城区各板块商铺成交情况



从2016年3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为主，成交0.2万  $\text{m}^2$ ，占中心城区成交的56%，成交均价接近2.2万元/  $\text{m}^2$ ；桂城商铺成交0.16万  $\text{m}^2$ ，成交均价接近2.1万元/  $\text{m}^2$ 。

## 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	中海万锦熙岸	45	16769
2	桂城	中海寰宇天下	45	37467
3	禅城	滨海御庭	41	10000
4	桂城	保利西雅图	21	21897
5	禅城	水悦龙湾	11	10578
6	桂城	御堡国际商务中心	8	17396
7	禅城	普君新城	5	46365
8	禅城	碧桂园城市花园	4	7500
9	禅城	龙光天湖华府	4	18253
10	禅城	万科城	2	14153
11	禅城	东海银湾	1	26433
12	禅城	港宏世家	1	12518
13	桂城	万科金域中央	1	18000



## 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	南海大沥	乐趣荟广场	114	10640
2	三水西南	澳盈商务中心	97	14181
3	三水西南	三水新动力广场	79	8876
4	南海狮山	长华国际商业中心	69	17651
5	顺德伦教	广进商业中心	62	12569
6	高明荷城	美的西海岸	22	16034
7	南海狮山	新南达大厦	21	5921
8	顺德北滘	美的新都荟广场	20	17206
9	南海里水	保利紫山国际	19	21713
10	顺德大良	顺德雅居乐花园	18	20848
11	顺德杏坛	凯盛华府	17	11232
12	南海罗村	龙光君悦龙庭	16	7901
13	南海罗村	依云华府	14	22786
14	顺德北滘	慧聪家电城	14	26931
15	高明荷城	丽日名都	8	15676
16	顺德大良	凯顺楼	8	3414
17	南海里水	中海金沙里	7	30125
18	顺德龙江	亚洲国际	7	4747
19	南海大沥	广佛智城	6	30031
20	南海九江	誉江华府	5	11000



### 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)

