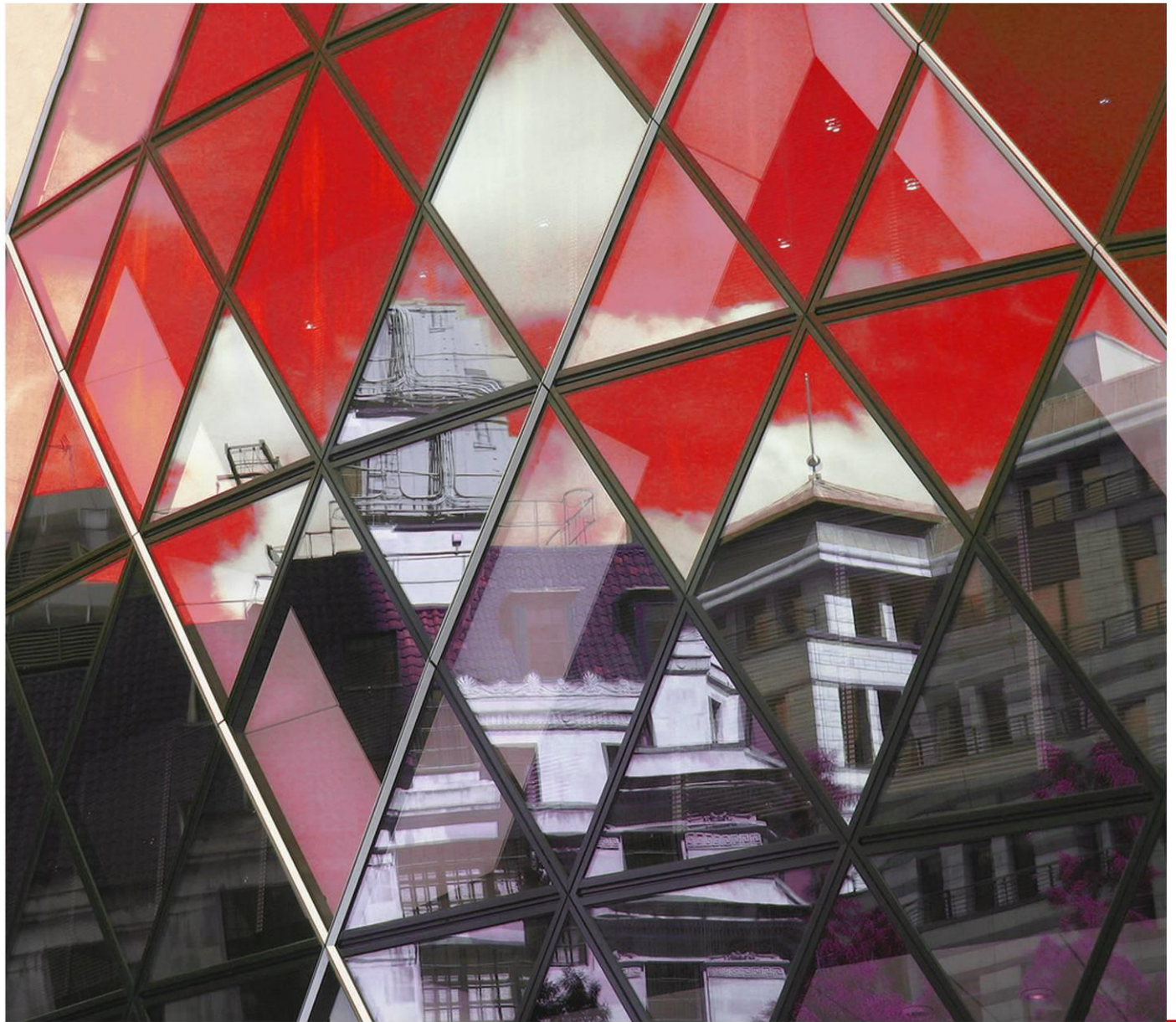


KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

佛山商业 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 5 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问: 区俊文

顾问: 吴伟才 陈志远 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委: 黄燕飞 李志聪 林露芝 郑善忠 罗智 麦少庄 罗靖
何婉仪 梁德权 何昕伦 吴泳瑶 李凯俊 郭恺明 李嘉琪



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究中心 黄小姐 13711441135 麦小姐 13630126603

目录

一、商业政策及行业资讯	4
二、佛山商业市场	4
2.1 佛山商铺市场供求分析	6
2.2 佛山写字楼市场供求分析	6
2.2.1 佛山写字楼成交金额排名	7
2.3 佛山商业公寓市场供求分析	8
2.3.1 佛山商业公寓成交金额排名	8
三、禅桂新商业市场	8
3.1 禅桂新商铺月度市场供求分析	9
3.1.1 禅桂新商铺成交金额排名	9
3.2 禅桂新写字楼月度市场供求分析	10
3.2.1 禅桂新写字楼成交金额排名	10
3.3 禅桂新商业公寓月度市场供求分析	11
四、本月新增供应	12

一、商业政策及行业资讯

■ 凯德上海共享办公开业

来源：观点地产网 2018-5

5月7日，凯德集团共享办公品牌上海国正中心 C3 共享办公空间开业典礼在上海举行，体现了凯德在探索创新业态中的一个方向。

据了解，作为凯德的全新品牌，凯德·C³即为 CapitaLand Communities Cooperation。凯德中国首席投资官潘子翔介绍，其代表了多元、共享、创新的空间。

凯德·C³旗下将主要设两大产品线，包括 C³ 和 C³ Premium。其中，C³面积为 3000-5000 平方米，属于联合办公空间；C³ Premium 面积为 500 平米，是弹性化的工作站和服务空间。

而本次开业的上海国正中心 C³共享办公空间属于前者的一种，是凯德在联合办公领域的试点项目。

据介绍，未来凯德也将把旗下购物中心内已有的共享办公链接到整体的办公平台上，从而形成多元化的办公体系。

■ 蓝光与王府井将携手开发运营商业地产

来源：观点地产网 2018-5

5月17日，蓝光集团宣布，其与王府井集团在北京签署战略合作协议。根据协议，双方合作的范围，主要集中在商业地产投资、开发与运营方面。

蓝光集团、王府井集团双方将基于各自在商业地产开发及运营领域的资源和优势，进一步拓展资源城市，在全国范围内经济发达的城市进行重点布局，并在联合投资及开发城市商业地产项目及运营等方面开展业务合作。

据了解，按照项目实施进度，未来双方将就相关业务在意向城市成立平台公司，以便推进专项业务合作。

■ 诚品书店跨界超市，打造“在书店买菜”新模式

来源：观点地产网 2018-6-4

台湾诚品信义店近期改装，在 2 楼打造占地约百坪的「诚品知味 MARCHE 市集」试营运，除了包装食品、零食，还首度贩售逾 150 种在地小农栽种的生鲜蔬果、鱼虾肉品、饮料、调料，以及食器、料理书等，连结「阅读」与「食」，打造诚品独家「在书店买菜」的新营运形式，营业时间到晚上 12 点，将是信义区营业时间最长的超市，预计 6 月 9 日正式营运。

诚品表示，「书菜配」是针对现代人生活形态所设计，锁定上班族、小家庭，只要加热就能愉快将家常美味轻松上桌，并依照四季推荐当令食材制作食谱，消费者可以收集并自制食谱书，目前先在信义店营运，未来会扩展到其他诚品门市。

■ 红星美凯龙签约中新天津生态城 投资超 10 亿元建爱琴海购物公园

来源：观点地产网 2018-6-4

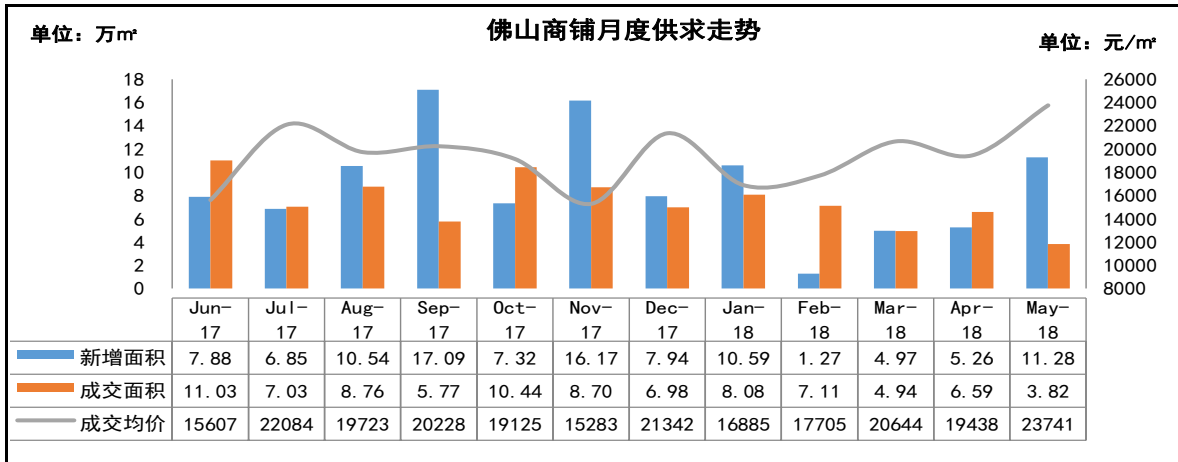
日前，中新天津生态城管委会与红星美凯龙家居集团股份有限公司签署战略合作协议。红星美凯龙集团计划在中新天津生态城投资建设“爱琴海购物公园”，建筑面积超过 10 万方平米，总投资超过 10 亿元。

据了解，爱琴海购物公园是红星美凯龙家居集团股份有限公司旗下品牌，该项目将按照爱琴海购物公园系列产品最高等级进行设计施工运营，目前规划引入红星电影世界、城市空中有机农场、冰雪世界、马术俱乐部、音乐喷泉广场、光的空间等特色业态。

另悉，中新天津生态城是中国、新加坡两国政府战略性合作项目，目前生态城配套商业主要有三个社区中心、天和·新乐汇商业街、宜禾汇商业综合体等，已进驻业态包括菜市场、超市、餐饮、零售、教育培训、药店、诊所等，开业运营面积约 4.7 万平方米。同时，潮辉星光汇、吉宝商业等大型综合商业也正在加紧建设中。

二、佛山商业市场

2.1 佛山商铺市场供求分析



备注：由于顺德网站数据迁移，顺德数据统计时间：05.01-05.15

(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

2018年5月份佛山全市商铺新增面积11.28万 m^2 ，环比增加114%，成交面积3.82万 m^2 ，环比减少42%，成交均价23741元/ m^2 ，环比上涨22%。

高价位优质商铺成交，市场均价达近12个月最高。5月份商铺市场交投集中禅、南两区，碧桂园岭南盛世、富力华南国际金融中心、保利珑门、三水万达广场等区域中心的商业旺铺成交助力成交均价上涨。

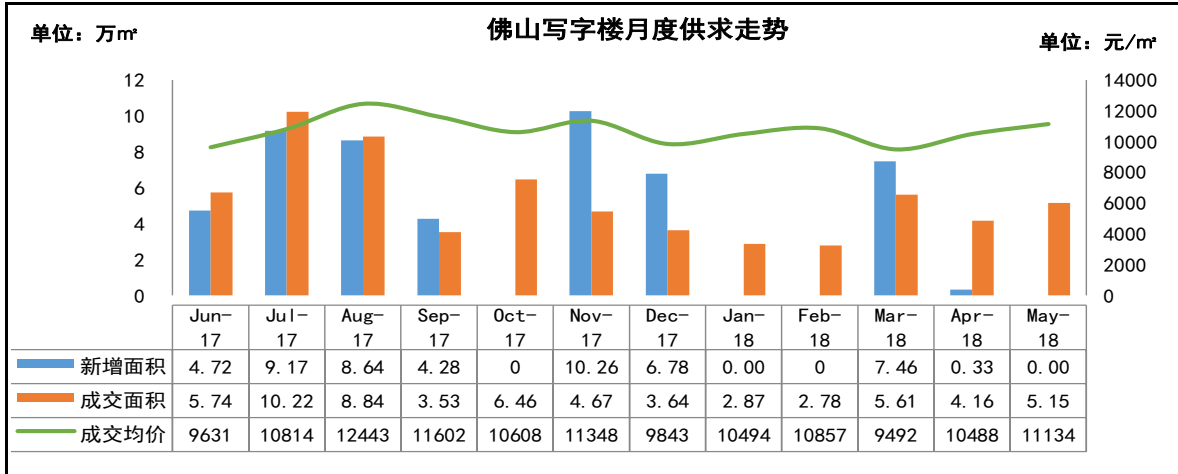
2.1.1 佛山商铺成交金额排名

排名	区域	楼盘名称	签约金额(万元)	签约套数(套)	签约面积(m^2)	签约均价(元/ m^2)	备注
1	三水新城	三水万达广场	8841	26	2708	32637	——
2	南海大沥	保利珑门	8422	21	1724	48844	——
3	南海狮山	长华国际中心	7670	55	3422	22412	——
4	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	5703	14	1139	50076	——
5	南海黄岐	星港城万达广场	4476	34	1732	25847	——
6	南海黄岐	时代水岸	4097	24	1584	25872	——
7	禅城旧城区	碧桂园岭南盛世	2826	8	540	52333	——
8	南海大沥	伟业华誉豪庭	2740	22	1235	22182	——
9	南海西樵	樵岭国际	2469	8	583	42388	——
10	南海丹灶	桂丹颐景园	2404	7	1650	14573	——
合计			49648	219	16317	30427	——

备注：由于顺德网站数据迁移，顺德数据统计时间：05.01-05.15

(数据来源：佛山房产信息网、佛山市顺德区商品房交易网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得)

2.2 佛山写字楼市场供求分析



备注：由于顺德网站数据迁移，顺德数据统计时间：05.01-05.15
(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

佛山写字楼市场5月份无新增供应，成交面积5.15万㎡，环比增加24%，成交均价11134元/㎡，环比上涨6%。

太平洋鼎旺中心大面积产品网签，市场成交量回涨。5月份写字楼成交量回涨至3月水平，但整体市场交投仍为冷清，全市仅五盘成交量过两位数，成交量价高位项目均扎堆桂城。

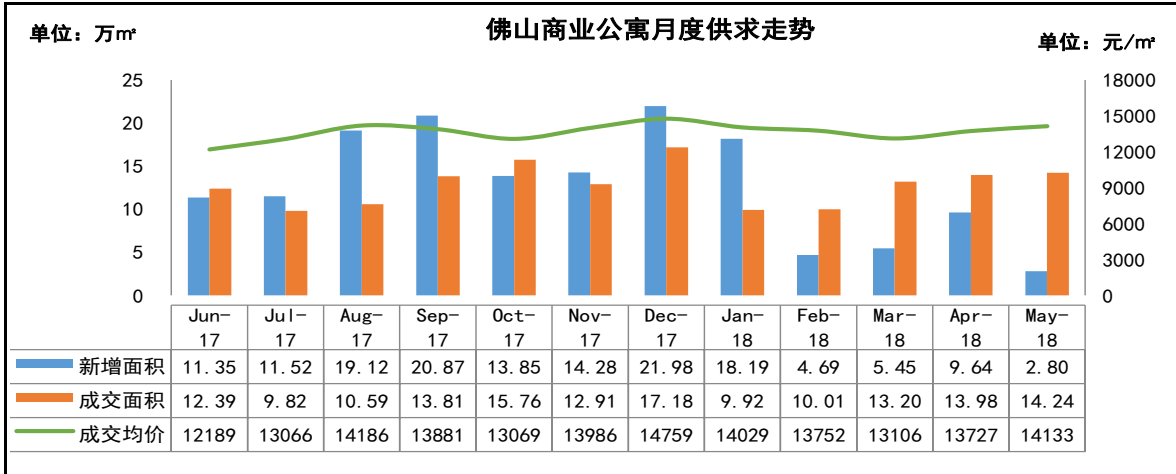
2.2.1 佛山写字楼成交金额排名

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	顺德陈村	太平洋鼎旺中心	20435	13	16505	12381	——
2	南海千灯湖	新凯广场	12655	45	10164	12451	——
3	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	6307	22	3450	18283	——
4	顺德大良	景泽名轩	2673	9	4052	6598	——
5	佛山新城	信保广场	2436	13	2015	12088	——
6	南海千灯湖	南海万达广场	1959	9	1153	16992	——
7	顺德大良	置业广场	1510	14	1795	8408	——
8	南海平洲	天安中心	1441	9	1223	11787	——
9	南海丹灶	联东U谷	1073	2	3090	3472	产业用地
10	南海千灯湖	智富大厦	1022	3	1058	9658	——
合计			51511	139	44505	11574	——

备注：由于顺德网站数据迁移，顺德数据统计时间：05.01-05.15

(数据来源：佛山房产信息网、佛山市顺德区商品房交易网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得)

2.3 佛山商业公寓市场供求分析



备注：由于顺德网站数据迁移，顺德数据统计时间：05.01-05.15

(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

佛山市公寓5月份新增面积2.8万㎡，环比减少71%，成交面积14.24万㎡，环比增加2%，成交均价14133元/㎡，环比小幅上涨3%。

新增达新低，市场交投平稳上行。本月仅顺德大良力合阳光城云谷单盘取得2.8万㎡预售，为近12月来单月预售量最低。成交方面，总是市场交投平稳，成交集中在禅城，万科金色里程、绿地璀璨天城、朝安碧桂园等均为走量项目。据项目吹风消息，绿地璀璨天城将推出6米层高LOFT公寓，产品设计值得期待。

2.3.1 佛山商业公寓成交金额排名

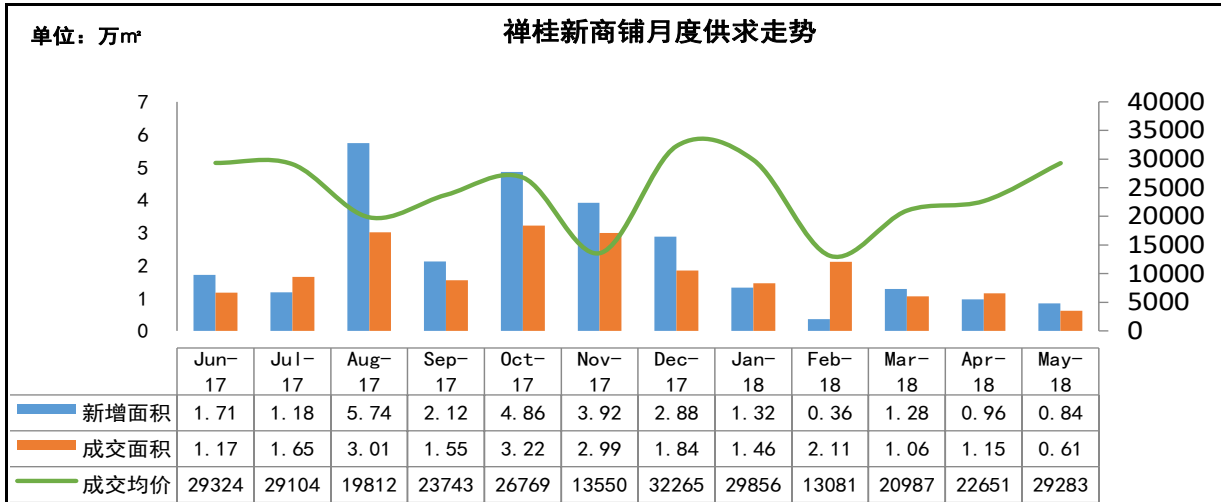
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (万㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	禅城旧城区	朝安碧桂园	25761	274	12890	19985	含LOFT，带装修，带返租，部分带家电
2	禅城城北	万科金色里程	22238	539	17414	12770	带装修
3	南海千灯湖	京华广场	15878	126	7734	20530	含LOFT，带装修
4	禅城季华东	绿地璀璨天城	13800	290	9725	14190	—
5	禅城张槎	绿地小平墅	12353	224	12871	9598	含LOFT
6	南海千灯湖	万科金色领域	12264	212	6642	18465	带装修
7	禅城城北	旭辉公元	9936	147	6384	15564	LOFT，带装修
8	南海三山新城	海伦堡·爱Park	9513	103	5200	18294	LOFT，带装修
9	顺德龙江	利保米兰公馆	7792	230	10529	7400	LOFT，带装修
10	南海千灯湖	万科金域中央	5658	53	3626	15604	LOFT，带装修
合计			135193	2198	93015	14535	—

备注：由于顺德网站数据迁移，顺德数据统计时间：05.01-05.15

(数据来源：佛山房产信息网、佛山市顺德区商品房交易网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得)

三、禅桂新商业市场

3.1 禅桂新商铺月度市场供求分析



备注：由于顺德网站数据迁移，顺德数据统计时间：05.01-05.15

(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

禅桂新商铺5月份新增面积0.84万m²，环比减少12.5%，成交面积0.61万m²，环比减少47%，成交均价29283元/m²，环比上涨29.3%，整体市场呈量跌价升状态。

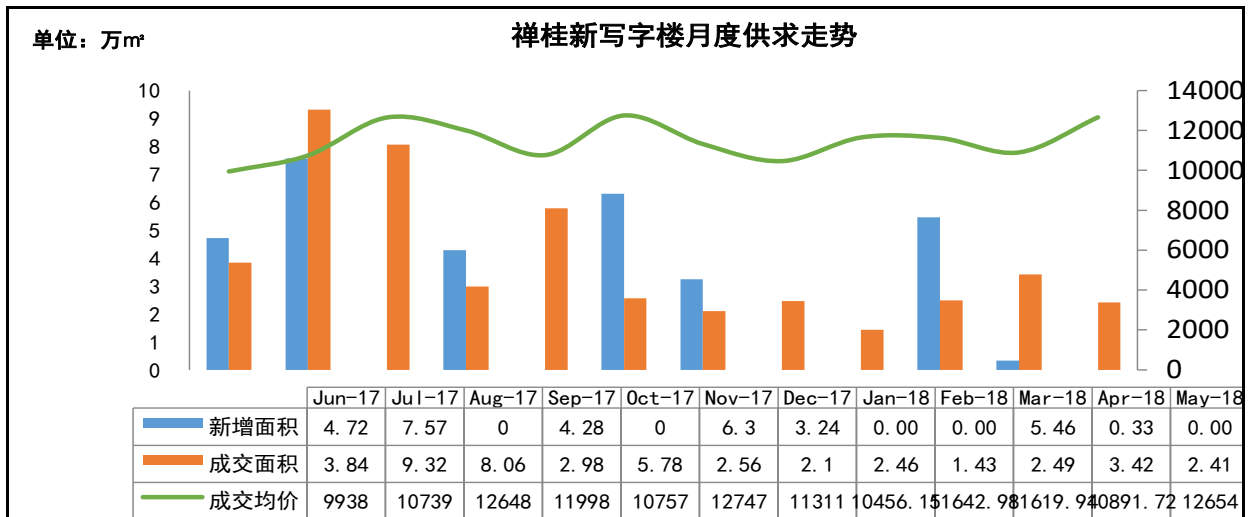
3.1.1 禅桂新商铺成交金额排名

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	千灯湖	富力华南国际金融中心	5703	14	1139	50076	——
2	旧城区	碧桂园岭南盛世	2826	8	540	52333	——
3	旧城区	越秀可逸新势力	1624	6	864	18796	——
4	千灯湖	万科金域中央	1428	7	486	29369	——
5	三山新城	保利西雅图	1036	9	1010	10249	——
6	旧城区	越秀岭南隽庭	1022	3	281	36370	——
7	旧城区	朝安碧桂园	964	8	557	17307	——
8	千灯湖	时代廊桥	957	4	223	42861	——
9	千灯湖	中建灯湖领秀	703	2	197	35794	——
10	新城	星际半岛	421	4	157	26857	——
合计			16684	65	5454	30590	——

备注：由于顺德网站数据迁移，顺德数据统计时间：05.01-05.15

(数据来源：佛山房产信息网、佛山市顺德区商品房交易网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得)

3.2 禅桂新写字楼月度市场供求分析



备注: 由于顺德网站数据迁移, 顺德数据统计时间: 05.01-05.15

(数据来源: 佛山经纬市场研究中心)

禅桂新写字楼市场5月份零新增, 成交面积2.41万m², 环比减少29.5%, 成交均价12654元/m², 环比上涨16.2%, 整体市场呈量跌价升状态。

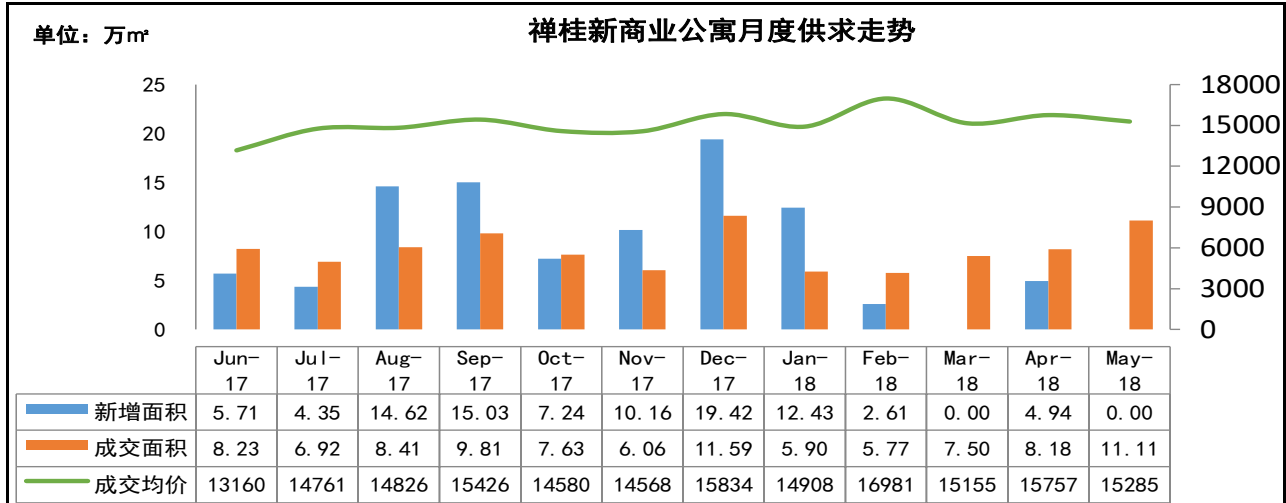
3.2.1 禅桂新写字楼成交金额排名

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海千灯湖	新凯广场	12655	45	10164	12451	——
2	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	6307	22	3450	18283	——
3	佛山新城	信保广场	2436	13	2015	12088	——
4	南海千灯湖	南海万达广场	1959	9	1153	16992	——
5	南海平洲	天安中心	1441	9	1223	11787	——
6	南海千灯湖	智富大厦	1022	3	1058	9658	——
7	南海平洲	嘉邦国金中心	941	4	701	13426	——
8	禅城张槎	零壹科技园	832	6	1286	6470	——
9	南海平洲	御堡国际	709	5	578	12272	集体土地
10	南海三山新城	国际创智园	621	5	747	8311	——
合计			28923	121	22375	12926	——

备注: 由于顺德网站数据迁移, 顺德数据统计时间: 05.01-05.15

(数据来源: 佛山房产信息网、佛山市顺德区商品房交易网, 由【经纬】中国研究中心摘录统计所得)

3.3 禅桂新商业公寓月度市场供求分析



备注：由于顺德网站数据迁移，顺德数据统计时间：05.01-05.15

(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

禅桂新公寓5月份零新增，成交面积11.11万m²，环比增加35.8%，成交均价15285元/m²，环比下跌3%，整体市场呈量升价稳状态。

3.3.1 禅桂新商业公寓成交金额排名

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城旧城区	朝安碧桂园	25761	274	12890	19985	含LOFT，带装修，带返租，部分带家电
2	禅城城北	万科金色里程	22238	539	17414	12770	带装修
3	南海千灯湖	京华广场	15878	126	7734	20530	含LOFT，带装修
4	禅城季华东	绿地璀璨天城	13800	290	9725	14190	—
5	禅城张槎	绿地小平墅	12353	224	12871	9598	含LOFT
6	南海千灯湖	万科金色领域	12264	212	6642	18465	带装修
7	禅城城北	旭辉公元	9936	147	6384	15564	LOFT，带装修
8	南海三山新城	海伦堡·爱Park	9513	103	5200	18294	LOFT，带装修
9	南海千灯湖	万科金域中央	5658	53	3626	15604	LOFT，带装修
10	禅城绿岛湖	绿岛湖壹号	5273	69	3447	15297	LOFT，带装修
合计			132674	2037	85933	15439	—

备注：由于顺德网站数据迁移，顺德数据统计时间：05.01-05.15

(数据来源：佛山房产信息网、佛山市顺德区商品房交易网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得)

四、本月新增供应

区域	板块	楼盘名称	预售批准时间	座数	产品	套数	单位面积	总面积
禅城	城北	敏捷金谷国际	2018/5/20	九座	商铺	8	38-95	474
	绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/5/4	十七座	商铺	9	40-61	449
	奇槎	保利碧桂园天汇	2018/5/4	五座	商铺	15	19-63	650
	新城	合景新鸿基珑景	2018/5/4	六座	商铺	9	34-77	419
			2018/5/4	五座	商铺	9	33-76	439
南海	狮山	福雅名轩	2018-5-18	1、2座	商铺	12	29-201	1094
	罗村	光明花半里雅筑	2018-5-18	2区18座	商铺	13	30-102	646
	小塘	时代睿达花园	2018-5-15	2栋1-3座	商铺	19	44-48	913
顺德	北滘	凤都雅居	2018/5/10	三期15座	商铺	31	22-179	2399
	大良	力合阳光城云谷	2018/5/17	C5座	商铺	14	21-42	392
		招商公园1872	2018/5/4	16座	商业公寓	736	29-56	27982
	乐从	保利东湾	2018/5/11	保利东瑞广场5座	商铺	130	80-6044	57589
		中国德国港	2018/5/7	B区1-5层商铺	商铺	74	39-1117	24509
	容桂	东圣维拉花园	2018/5/22	26座	商铺	8	43-273	835
			2018/5/22	27座	商铺	6	50-240	672
		恒福容悦	2018/5/4	1座	商铺	17	35-90	957
	杏坛	颐安灏景湾	2018/5/4	1、2、3、5、6、15、17座	商铺	12	48-105	746
		北河泽公馆	2018/5/18	北河泽公馆	商铺	11	31-74	572
三水	河口片区	碧桂园奥斯汀	2018/5/31	3座	商铺	10	5064	605
		汇信华府	2018/5/9	17座西125-西132	商铺	8	181-302	1814
			2018/5/16	23座东125-东129	商铺	5	181-298	1252
		新城招商·誉府	2018/5/12	2座	商铺	7	45-53	346
	江南新区	御江南	2018/5/28	11座、17座	商铺	19	56-308	1980
	乐平	万顺华府	2018/5/4	1座	商铺	17	35-213	1897
2018/5/11			2座	商铺	14	35-232	1274	

高明	更合镇	白石碧玉轩	2014/3/4	1 座	商铺	1	35-35	35
		合富花园	2014/8/28	3 号楼	商铺	5	41-87	353
		民兴华府	2017/10/25	1 栋	商铺	2	27-64	93
	荷城	高明碧桂园峰会	2017/12/19	3 座	商铺	5	33-93	308
			2018/4/20	5 座	商铺	7	40-112	501
			2018/4/20	6 座	商铺	8	2381	328
		中恒广场	2016/8/1	10 座	商铺	1	64-64	65
	明城镇	沧江水岸花园	2015/3/26	1 幢	商铺	1	44-44	45
	西江新城	东湖洲花园	2014/9/11	18 座	商铺	1	105-105	105
		美的明湖	2017/4/27	19 座	商铺	2	67-67	135
			2017/6/22	2-4#座商铺	商铺	2	60-66	127
			2016/7/7	59-79 商铺	商铺	1	135-135	136
		勤天汇广场	2014/12/18	1 座	商铺	1	62-62	63

备注：由于顺德网站数据迁移，顺德数据统计时间：05.01-05.18

（数据来源：佛山经纬市场研究中心）

五、本月楼盘动态

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城区	城北	万科金色里程	楼盘活动	5.7-5.13 老带新注册分享家抽奖
禅城区	城北	万科金色里程		5.14-5.20 疯狂燥梦师
禅城区	城北	万科金色里程		5.21-5.27 成交砸金蛋
禅城区	城北	万科金色里程		5.28-6.3 亲子游园会
禅城区	旧城区	朝安碧桂园		5.7-5.13 母亲节陶艺活动，一口价单位
禅城区	旧城区	兆阳0立方		5.7-5.13 成交砸金蛋
禅城区	旧城区	朝安碧桂园		5.14-5.20 成交拍照大抽奖
禅城区	旧城区	朝安碧桂园		5.21-5.27 总经理特批日、花艺沙龙
禅城区	旧城区	朝安碧桂园		5.28-6.3 团购专场 99 折
禅城区	绿岛湖	绿岛湖壹号		5.21-6.3 壹号动漫节
南海区	桂城	创鸿悦万城		5.14-5.20 一口价单位成交砸金蛋
南海区	桂城	万科尚都荟		5.21-5.27 冰淇淋暖场
南海区	桂城	创鸿悦万城		5.21-6.3 一口价单位成交砸金蛋
南海区	千灯湖	万科金色领域		5.7-5.13 来访送花、欧式茶点
南海区	千灯湖	德高信中央大道		5.7-5.13 蛋糕 DIY
南海区	千灯湖	万科金色领域		5.14-5.20 520 主题活动
南海区	千灯湖	中铁国际公馆		5.14-5.20 520 车位成交送汽油活动
南海区	千灯湖	富力国际金融中心		5.21-5.27 扑克比赛
南海区	千灯湖	德高信·中央大道		5.21-5.27 秋叶大叔新书签售会
南海区	千灯湖	万科金色领域		5.21-5.27 业主回馈专场
南海区	千灯湖	中铁国际公馆		5.21-5.27 商铺创业大赛
南海区	千灯湖	富力国际金融中心		5.28-6.3 垂直马拉松
南海区	千灯湖	万科金色领域		5.28-6.3 西瓜派对+雪糕 DIY

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 江门 · 清远 · 韶关 · 上海 · 山西 · 广西 · 马来西亚 · 澳大利亚

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室