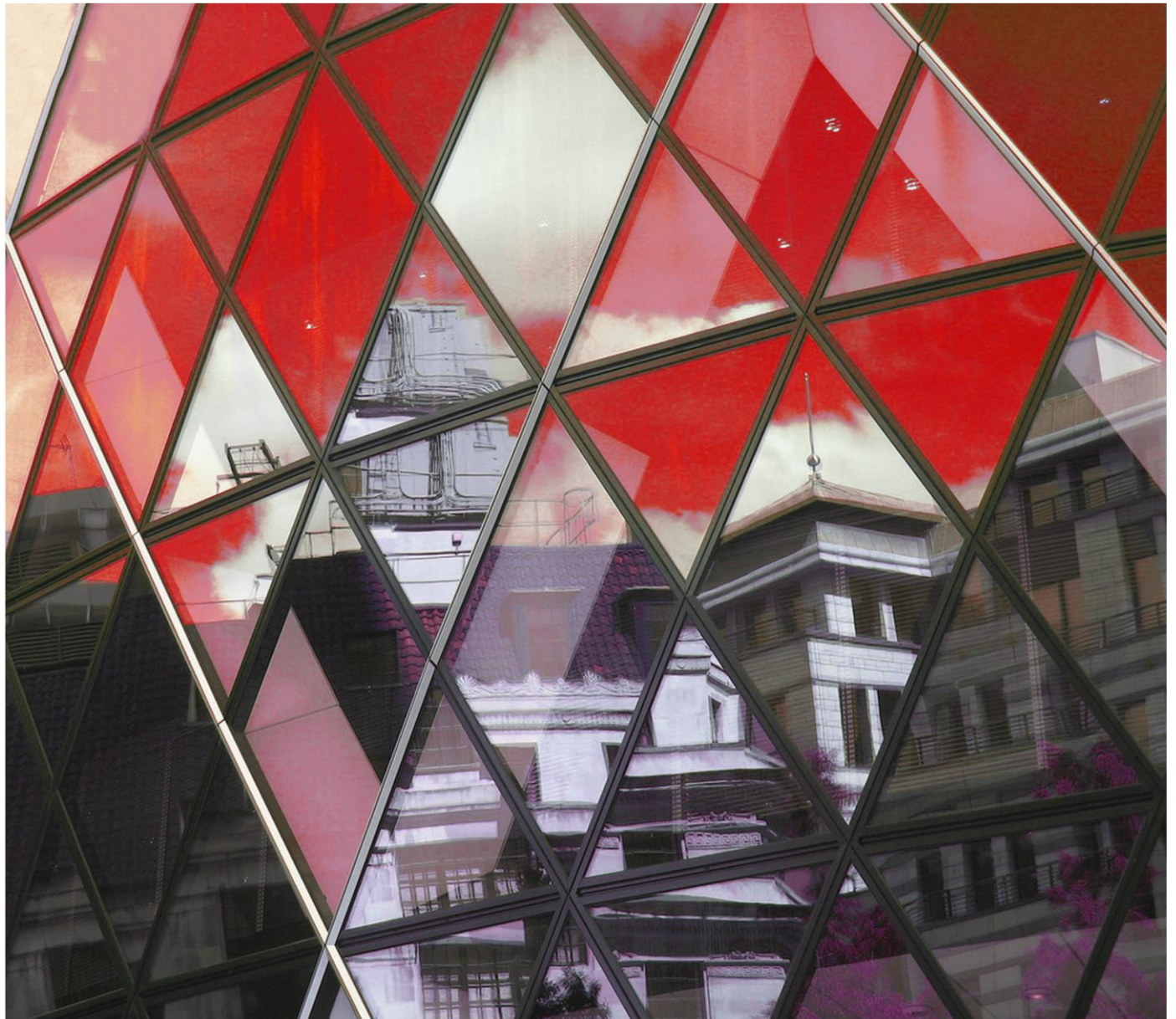


KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

佛山商业 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 6 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 袁夕雅 林露芝 邹梓豪 麦少庄 罗靖
何婉仪 陈昕健 梁德权 何昕伦 郭恺明 梁敏成



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 | 7 |
| 2.1 佛山商铺市场供求分析..... | 7 |
| 2.1.1 佛山商铺成交金额排名..... | 7 |
| 2.2 佛山写字楼市场供求分析..... | 7 |
| 2.2.1 佛山写字楼成交金额排名..... | 8 |
| 2.3 佛山商业公寓市场供求分析..... | 9 |
| 2.3.1 佛山商业公寓成交金额排名..... | 9 |
| 三、禅桂新商业市场 | 10 |
| 3.1 禅桂新商铺月度市场供求分析..... | 10 |
| 3.1.1 禅桂新商铺成交金额排名..... | 10 |
| 3.2 禅桂新写字楼月度市场供求分析..... | 11 |
| 3.2.1 禅桂新写字楼成交金额排名..... | 11 |
| 3.3 禅桂新商业公寓月度市场供求分析..... | 13 |
| 3.3.1 禅桂新商业公寓成交金额排名..... | 13 |
| 四、本月新增供应 | 14 |
| 五、本月商业市场动态 | 14 |

一、商业政策及行业资讯

■ 南海区招商引资推介系列活动在里水镇启动

来源：南方都市报 2017-6-09

“凝聚新动能 布局新经济”南海区招商引资推介系列活动在里水镇启动，包括总投资 168 亿元的复星集团南海云谷项目、南海区政府与阿里云战略合作项目等 12 个创新产业项目现场集中签约落地。

在“大招商、招大商”理念的引领下，南海正在激烈的招商引资竞赛中发力。接下来，南海将以“全区统筹考虑，镇街错位竞争”的模式，在各镇街举行专题推介活动，预计新签约 53 个新项目，计划投资额达 536 亿元，同时，见证智能装备、新型绿色建筑、生物医药等一批项目顺利开工奠基。

经纬点评：

招商引资推介系列活动期间将促成一批智能制造、文旅商贸、新材料、新能源产业等优质项目正式签约落地，见证一批智能装备、新型绿色建筑、生物医药、大健康产业、文旅产业、园区载体建设等项目顺利开工奠基，形成以先进装备制造业、高端服务业、战略新兴产业为招商重点，优先发展汽车及零部件、3D 打印、机器人、新材料、互联网+、金融等领域，集中力量打造有南海特色的现代产业体系。

■ 多间全国连锁长租公寓落户佛山

来源：南方都市报 2017-6-14

据南都记者不完全统计，目前佛山已经投入使用的“长租公寓”至少达到 8 间，包括泊寓已开业 6 间，红璞已开业 2 间。预计在本月底到下月初，已经在广州拥有 8 个社区的 Y O U + 国际青年社区（优家）也将在佛山正式开业。

这些长租公寓都是全国连锁，和“散租”房不同的是，除了提供统一装修、家具家电配置等“硬件”之外，公共生活、休闲、创业平台的提供甚至是租户之间社交圈的营造，是这类公寓独特的“软件”服务。

经纬点评：

长租公寓特点：

管理：由“大房东”统一管理，提供公共生活甚至创业平台，租客可在公共空间里休息、交友、娱乐、健身和工作。

租期：作为统一管理的长租公寓通常是半年起租，单次签约期最长一年。

租金：泊寓复式公寓的租金优惠前约为 1350-2300 元/月，红璞单间和一房公寓租金在 1020-1600 元/月，每个月还有大约 100 多元的管理费。

■ 佛山打造全国首个贝丘文化主题乐园

来源：珠江时报 2017-6-22

全国首个以贝丘文化为背景的综合性主题乐园——佛山市美的鹭湖探索王国 7 月将正式开业。景区将神秘贝丘文化、刺激旱雪滑道、花样高空攀爬、贝丘魔域大逃亡等一系列项目融为一体。

美的·鹭湖森林度假区位于佛山市高明区，占地面积约 6800 亩，鹭湖探索王国是度假村一个重要项目。度假区是集生态体验、文化旅游、康体运动、风情商业、乐活养生、主题酒店等多元业态于一体的全系度假目的地，从去年开业至今连续两年被列入广东省重点建设项目，也是 2016 年佛山市唯一入选的全国旅游优选项目，目前正启动创建鹭湖文创小镇的申报。度假区现有安纳希小镇、爱丽丝庄园以及被评为“广东省标准化汽车营地示范基地”的鹭湖汽车营地等特色旅游项目对外开放。随着 7 月鹭湖探索王国开园，西江流域独有的贝丘遗址文旅资源得到盘活，度假区为佛山乃至广东旅游文化创意产业的大发展注入新活力。

经纬点评：

文化传承，游玩中了解贝丘文化。考古研究显示高明近年出土的大量植物遗存填补了广东史前考古的多项空白。美的·鹭湖森林度假区从规划、设计、运营多方综合考虑后，最终打造出全国首个以西江流域贝丘文化为背景的综合性主题乐园——鹭湖探索王国。

- 2017. 6. 29：佛山市国土资源和城乡规划局于 2017 年 6 月 29 日发布了《佛山市国土资源和城乡规划局关于对〈佛山市城市规划管理技术规定〉（2015 年修订版）附录三计算规则第 3 款第（9）、（11）项进行补充说明的通知》。

来源：佛山市国土资源和城乡规划局 2017-6-29

通知对《佛山市城市规划管理技术规定（2015 年修订版）》（以下简称《规定》）原附录三（计算规则）第三款容积率计算第（9）、（11）项作出了补充说明：

一、附录三（计算规则）第三款容积率计算第（9）项①有关跃层式住宅“开洞率”的说明中，“该套型住宅套内水平投影面积（不含阳台部分）”是指“该套型住宅结构板洞口（包括上开洞口或下开洞口）所在楼层套内水平投影面积（不含阳台部分）”。具体项目指标核算中，中空客厅（起居室）、餐厅总高度超过两个自然层高度时，超出部分建筑面积计算值参照本条款第（9）项①计算：

对住宅中空客厅的设计作出规范，中空客厅超出两个自然层高时，对超出部分执行如下条款：住宅建筑层高不应大于 3.6 米，当建筑层高大于 3.6 米小于等于 5 米时，不论是否设有夹层，建筑面积按照该层水平投影面积的 1.5 倍计算。

二、附录三（计算规则）第三款容积率计算第（11）项中的商业建筑需符合该《规定》附录二（名词解释）第 23 项的要求（商业建筑指综合百货商店、商场、经营各类商品的专业零售和批发商店，以及饮食等服务业的建筑。），且原则上仅适用于非高层商业建筑、高层商业裙房（城市综合体项目不大于室外地面以上 6 层，其他项目不大于室外地面以上 4 层）和最小分割单元不小于 500 平方米的高层大型商业建筑。不符合上述要求的，容积率的建筑面积计算值应符合以下要求：

（1）建筑平面设计为类住宅形式的，参照《规定》附录三容积率计算第（9）项进行计算；

（2）建筑平面设计为其他形式的，参照《规定》附录三容积率计算第（10）项进行计算。

经纬点评：

（1）重申商业建筑概念，限定商业建筑层高 6 米的相关条款仅适用于非高层商业建筑、高层建筑的商业裙楼（城市综合体项目不大于室外地面以上 6 层，其他项目不大于室外地面以上 4 层）和最小分隔面积不小于 500 方高层大型商业建筑；

（2）商业公寓申报类住宅，按住宅 3.6 米层高条款设置；

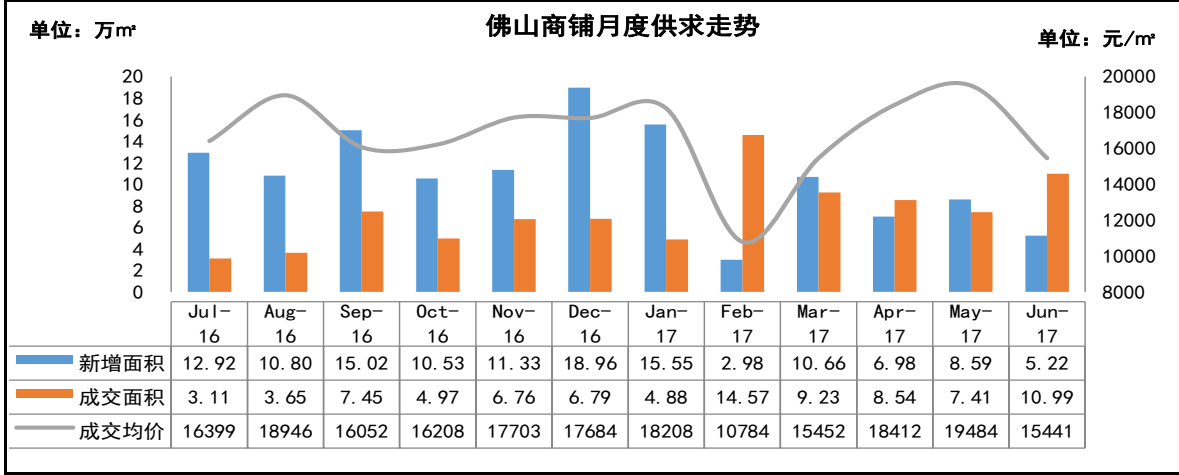
（3）商业公寓申报办公建筑，按办公建筑 4.5 米层高设置；

（4）南海现行建筑规范对办公建筑的总量比例、公共区域、最小分割面积等限制较多，办公式公寓审批难度加大。

总体而言，政府收紧设计规范，公寓产品受限，超 4.5 米小分割面积的公寓产品将成绝版。

二、佛山商业市场

2.1 佛山商铺市场供求分析



(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

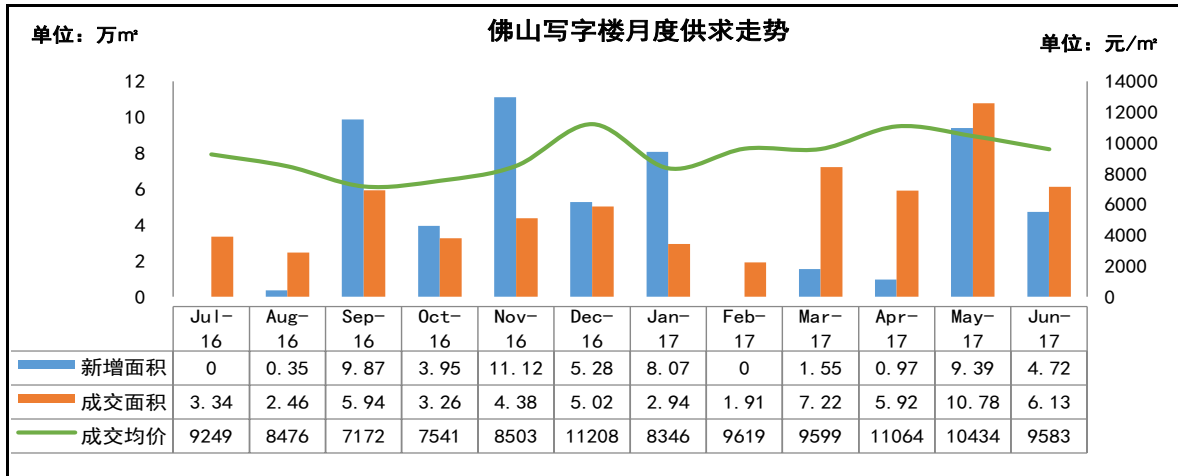
2017年6月份佛山全市商铺成交10.99万方，环比增加48.3%，成交均价15441元/㎡，环比下跌21%，呈量升价跌状态。

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 (万㎡) | 签约均价 (元/㎡) |
|----|-----|--------------|-----------|----------|-----------|------------|
| 1 | 容桂 | 东逸湾 | 39658 | 2 | 2.20 | 18000 |
| 2 | 西樵 | 樵岭国际 | 7924 | 23 | 2.04 | 3888 |
| 3 | 旧城区 | 瑞安岭南天地 | 7566 | 18 | 0.13 | 57500 |
| 4 | 北滘 | 雅居乐新城湾畔 | 6855 | 75 | 0.89 | 7686 |
| 5 | 城南 | 世博广场 | 4588 | 87 | 0.14 | 32468 |
| 6 | 北滘 | 碧桂园桂澜山 | 4085 | 36 | 0.24 | 16730 |
| 7 | 龙江 | 合创盈科家具材料交易中心 | 3551 | 182 | 0.31 | 11382 |
| 8 | 陈村 | 广佛颐景园 | 3202 | 12 | 0.14 | 22512 |
| 9 | 大沥 | 伟业华誉豪庭 | 3036 | 42 | 0.25 | 12234 |
| 10 | 乐从 | 碧桂园华润新城之光 | 2871 | 24 | 0.15 | 19736 |

(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

2.2 佛山写字楼市场供求分析



(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

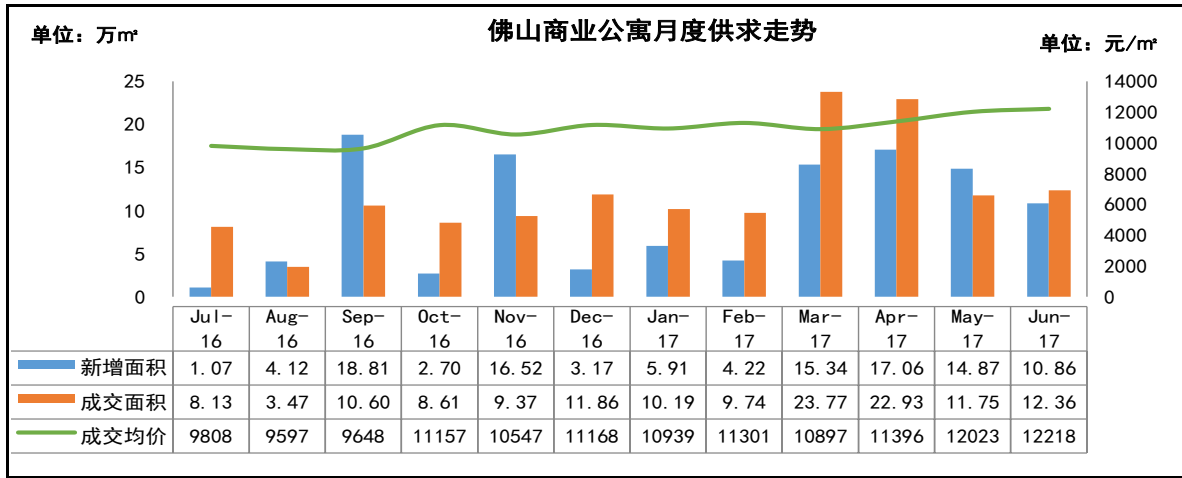
佛山写字楼市场 6 月份成交面积 6.13 万㎡，环比减少 43%，成交均价 9583 元/㎡，环比下跌 8%，呈量价齐跌状态。

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 (万㎡) | 签约均价 (元/㎡) |
|----|--------|---------|-----------|----------|-----------|------------|
| 1 | 南海千灯湖 | 南海万达广场 | 26589 | 215 | 2.60 | 10238 |
| 2 | 南海黄岐 | 星港城万达广场 | 3808 | 51 | 0.33 | 11641 |
| 3 | 南海三山新城 | 国际创智园 | 3542 | 15 | 0.52 | 6796 |
| 4 | 南海里水 | 珠江科技数码城 | 3357 | 70 | 0.44 | 7674 |
| 5 | 南海平洲 | 嘉邦国金中心 | 3176 | 16 | 0.29 | 10772 |
| 6 | 南海狮山 | 奥园冠军城 | 3064 | 48 | 0.28 | 10963 |
| 7 | 顺德大良 | 保利中环广场 | 2545 | 8 | 0.23 | 11000 |
| 8 | 南海平洲 | 御堡国际 | 1676 | 11 | 0.13 | 12695 |
| 9 | 南海罗村 | 华南医博城 | 1499 | 29 | 0.20 | 7327 |
| 10 | 南海桂城 | 中汇大厦 | 1326 | 17 | 0.09 | 15490 |

(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

2.3 佛山商业公寓市场供求分析



(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

佛山市公寓6月份成交面积12.36万㎡，环比增加5.2%，成交均价12218元/㎡，环比上涨1.6%，呈量价齐升状态。

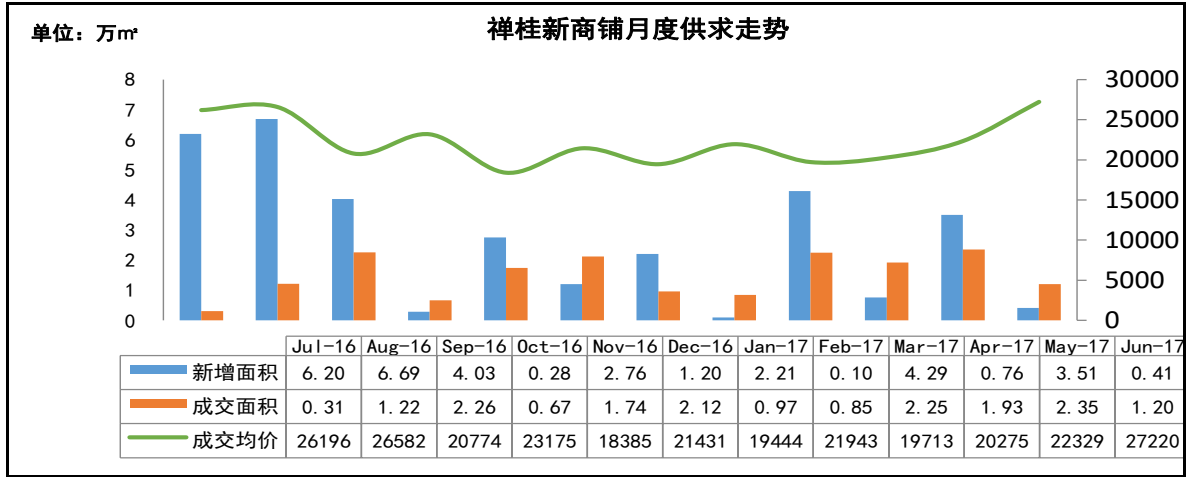
2.3.1 佛山商业公寓成交金额排名

| 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/㎡) |
|----|------|------------|-----------|----------|-----------|------------|
| 1 | 新城 | 滨海御庭 | 11012 | 94 | 1.15 | 9545 |
| 2 | 伦教 | 广进商业中心 | 7738 | 67 | 0.58 | 13300 |
| 3 | 千灯湖 | 富力华南国际金融中心 | 7164 | 35 | 0.38 | 18729 |
| 4 | 三水新城 | 三水万达广场 | 6412 | 145 | 0.75 | 8558 |
| 5 | 平洲 | 康怡名都 | 4725 | 80 | 0.37 | 12880 |
| 6 | 绿岛湖 | 兴发盛世 | 4252 | 110 | 0.55 | 7794 |
| 7 | 陈村 | 太平洋国际 | 4251 | 54 | 0.32 | 13306 |
| 8 | 狮山 | 长华国际中心 | 4123 | 65 | 0.31 | 13464 |
| 9 | 旧城区 | 兆阳0立方 | 4112 | 48 | 0.24 | 17359 |
| 10 | 乐从 | 中国德国港 | 4011 | 40 | 0.26 | 15520 |

(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

三、禅桂新商业市场

3.1 禅桂新商铺月度市场供求分析



(数据来源: 佛山经纬市场研究中心)

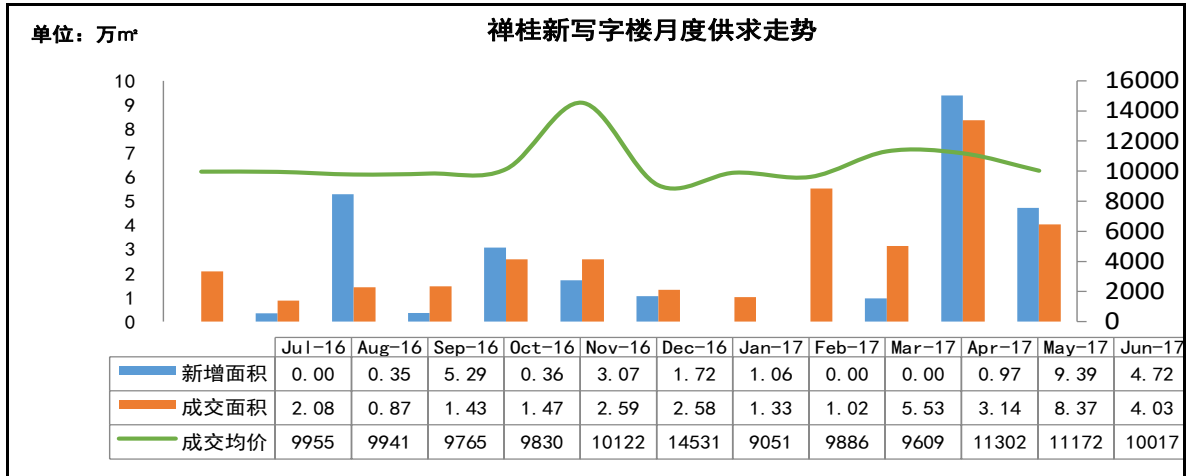
禅桂新商铺 6 月份成交面积 1.2 万㎡，环比减少 49%，成交均价 27220 元/㎡，环比上涨 21.9%，呈量跌价升状态。

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 (㎡) | 签约均价 (元/㎡) |
|----|--------|-----------|-----------|----------|----------|------------|
| 1 | 禅城旧城区 | 瑞安岭南天地 | 7566 | 18 | 1315 | 57500 |
| 2 | 禅城城南 | 世博广场 | 4588 | 87 | 1413 | 32468 |
| 3 | 顺德乐从 | 碧桂园华润新城之光 | 2871 | 24 | 1454 | 19736 |
| 4 | 禅城季华西 | 中海凤凰熙岸 | 2651 | 21 | 1056 | 25085 |
| 5 | 禅城季华东 | 绿地璀璨天城 | 1963 | 9 | 402 | 48825 |
| 6 | 顺德乐从 | 保利公园里 | 1575 | 12 | 618 | 25471 |
| 7 | 南海千灯湖 | 万科金域中央 | 1003 | 7 | 367 | 27319 |
| 8 | 南海三山新城 | 第壹时区 | 886 | 3 | 380 | 23259 |
| 9 | 禅城季华东 | 佛山绿地中心 | 847 | 3 | 376 | 22515 |
| 10 | 禅城旧城区 | 国瑞升平 | 737 | 4 | 180 | 40914 |

(数据来源: 佛山经纬市场研究中心)

3.2 禅桂新写字楼月度市场供求分析



(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

禅桂新写字楼市场 6 月份成交面积 4.03 万㎡，环比减少 52%，成交均价 10017 元/㎡，环比下跌 11%，呈量价齐跌状态。

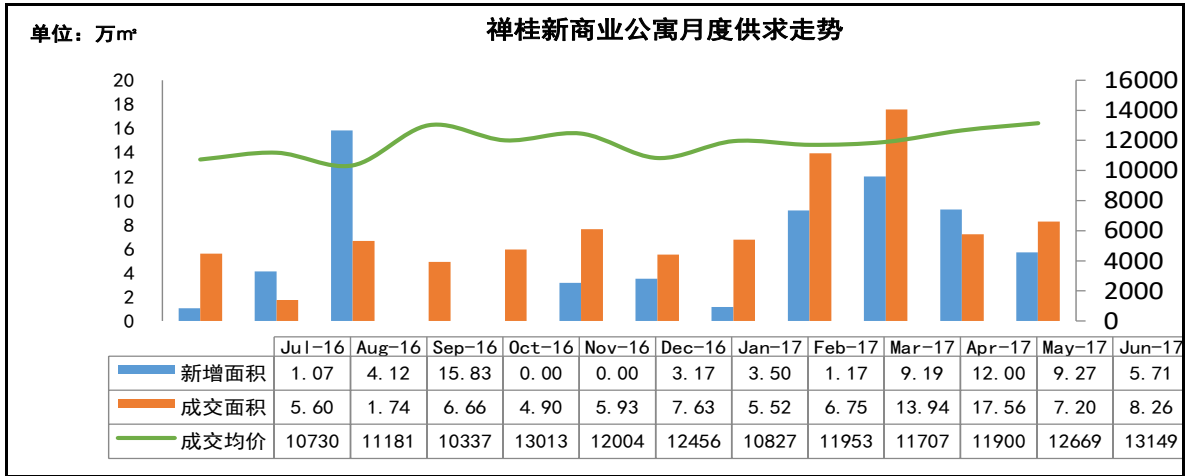
3.2.1 禅桂新写字楼成交金额排名

| 排名 | 区域 | 楼盘名称 | 签约金额 (万元) | 签约套数 (套) | 签约面积 (㎡) | 签约均价 (元/㎡) |
|----|--------|---------|-----------|----------|----------|------------|
| 1 | 南海千灯湖 | 南海万达广场 | 26589 | 215 | 25969 | 10238 |
| 2 | 南海三山新城 | 国际创智园 | 3542 | 15 | 5212 | 6796 |
| 3 | 南海平洲 | 嘉邦国金中心 | 3176 | 16 | 2948 | 10772 |
| 4 | 南海平洲 | 御堡国际 | 1676 | 11 | 1320 | 12695 |
| 5 | 南海桂城 | 中汇大厦 | 1326 | 17 | 856 | 15490 |
| 6 | 南海平洲 | 海伦堡海汇广场 | 1220 | 11 | 1023 | 11922 |
| 7 | 南海平洲 | 天安中心 | 536 | 3 | 528 | 10157 |
| 8 | 南海三山新城 | 三山科创中心 | 421 | 2 | 495 | 8496 |
| 9 | 南海平洲 | 方舟一号 | 417 | 3 | 528 | 7895 |
| 10 | 禅城季华东 | 佛山万科广场 | 406 | 2 | 353 | 11500 |

(数据来源: 佛山经纬市场研究中心)



3.3 禅桂新商业公寓月度市场供求分析



(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

禅桂新公寓 6 月份成交面积 8.26 万㎡，环比增加 14.7%，成交均价 13149 元/㎡，环比上涨 3.8%，呈量价齐升状态。

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 (㎡) | 签约均价 (元/㎡) |
|----|--------|------------|-----------|----------|----------|------------|
| 1 | 佛山新城 | 滨海御庭 | 11012 | 94 | 11536 | 9545 |
| 2 | 南海千灯湖 | 富力华南国际金融中心 | 7164 | 35 | 3825 | 18729 |
| 3 | 南海平洲 | 康怡名都 | 4725 | 80 | 3669 | 12880 |
| 4 | 禅城绿岛湖 | 兴发盛世 | 4252 | 110 | 5455 | 7794 |
| 5 | 禅城旧城区 | 兆阳 0 立方 | 4112 | 48 | 2369 | 17359 |
| 6 | 顺德乐从 | 宗德服务中心 | 4011 | 40 | 2584 | 15520 |
| 7 | 顺德乐从 | 保利东湾 | 4000 | 80 | 4700 | 8510 |
| 8 | 南海千灯湖 | 联海国际 | 3906 | 53 | 3167 | 12333 |
| 9 | 禅城季华西 | 卓远广场 | 2572 | 63 | 1860 | 13828 |
| 10 | 南海三山新城 | 第壹时区 | 2192 | 24 | 1366 | 16045 |

(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

四、本月新增供应

| 板块 | 项目名称 | 批准时间 | 产品类型 | 楼栋, 门牌号 | 户型/面积 (m ²) | 套数 (套) | 新增面积 (万m ²) |
|------|----------|-----------|------|--|-------------------------|--------|-------------------------|
| 三山新城 | 保利诺丁山 | 2017/6/9 | 商铺 | 2 座 147-158 铺 | 32-63 m ² | 12 | 0.059 |
| 丹灶 | 丹灶碧桂园 | 2017/6/7 | 商铺 | 13 号楼 60-76 号铺 | 39-301 m ² | 17 | 0.26 |
| 大沥 | 恒大悦府 | 2017/6/9 | 商铺 | 5 座 47-55 号铺, 6 座 42-46 号铺 | 29-207 m ² | 14 | 0.2 |
| 桂城 | 金地龙悦 | 2017/6/19 | 商铺 | 7 座 101-106 号铺 | 64-118 m ² | 6 | 0.06 |
| 大沥 | 绿地香颂公馆 | 2017/6/20 | 商铺 | 12 座 101-110 号铺 | 59-116 m ² | 10 | 0.1 |
| 里水 | 宏宇天御江畔 | 2017/6/20 | 商铺 | 1 栋 101-107 号铺 | 53-59 m ² | 7 | 0.04 |
| 和顺 | 当代上品湾 | 2017/6/21 | 商铺 | 1 栋 101-118、201-216 号铺 2 栋 101-133、201-222 号铺 | 8-194 m ² | 88 | 0.29 |
| 小塘 | 绿地丽雅香榭花城 | 2017/6/21 | 商铺 | 10 座 120-123 号铺 11 座 114-116 号铺 9 座 125-129 号铺 | 55-141 m ² | 12 | 0.11 |
| 大沥 | 雅居乐御景豪庭 | 2017/6/28 | 商铺 | 18-23、39-43 号铺 | 95-211 m ² | 11 | 0.14 |
| 罗村 | 雅丽豪庭 | 2017/6/28 | 商铺 | 45 座 110-132 号铺 46 座 133-144 号铺 | 56-153 m ² | 35 | 0.29 |
| 千灯湖 | 时代名著 | 2017/6/28 | 商铺 | 6 座 2 栋 101-124 号铺 | 34-65 m ² | 24 | 0.13 |
| 平洲 | 嘉邦国金中心 | 2017/6/28 | 写字楼 | 4 座 | 10-450 m ² | 313 | 4.72 |

五、本月商业市场动态

| 区域 | 镇街 | 楼盘名称 | 活动类型 | 项目动态/折扣 |
|----|-----|----------|------|---|
| 顺德 | 乐从 | 中国德国港 | 开盘信息 | 6.24 开售 B 区 2 座公寓, 首推 13、20、21、22 层, 7 梯 24 户, 43 m ² -94 m ² , 平层, 开盘当天 97 折 |
| 南海 | 桂城 | 金色领域 | 活动信息 | 6.24-25 夏芒活 活动 芒果礼盒全城来就送 6.27 高考志愿填报咨询会 |
| 南海 | 千灯湖 | 富力国际金融中心 | 活动信息 | 6.15 黄俊鹏见面会 |
| 禅城 | 祖庙 | 兆阳 0 立方 | 活动信息 | 6.16 少儿歌舞表演 |

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