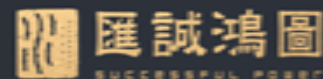


佛山市10月商业市场报告



匯誠鴻圖市場部 2017.10.9

整体商业：10月商业成交4632套，环比增加20%；供应环比减少54%，其中写字楼仅城智大厦供应95套，环比暴跌94%

2017年10月各类型商业成交情况

类型	供应套数	成交套数	成交面积 (万平方米)	成交金额 (万元)	成交均价	占比	成交套数 环比
公寓	2307	2980	12.91	199977.24	15494	64%	15%
写字楼	95	545	7.49	96463.42	12871	12%	22%
商铺	692	1107	10.12	231183.44	22837	24%	36%
合计	3094	4632	30.52	527624.10	17285		20%
环比	-54%	20%	36%	32%	-3%		



一、市场资讯



◆统计局：9月CPI同比涨1.6% 连续8个月低于2%

2017年9月份，全国居民消费价格同比上涨1.6%。其中，城市上涨1.7%，农村上涨1.4%；食品价格下降1.4%，非食品价格上涨2.4%；消费品价格上涨0.7%，服务价格上涨3.3%。1-9月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.5%。

9月份，全国居民消费价格环比上涨0.5%。其中，城市上涨0.5%，农村上涨0.6%；食品价格上涨0.5%，非食品价格上涨0.5%；消费品价格上涨0.4%，服务价格上涨0.7%。

◆佛山九月份CPI数据发布 同比上涨1.9%

佛山9月份CPI数据发布，居民消费价格同比上涨1.9%。其中，食品烟酒价格下降1.4%，非食品烟酒价格上涨3.5%；消费品价格上涨0.4%，服务价格上涨4.5%。

八大类商品和服务价格中，食品烟酒价格下降1.4%。调查的14类食品小类价格“七涨六降一平”，其中，蛋类、鲜菜、水产品价格分别上涨8.7%、7.1%和6.9%，鲜瓜果、畜肉、禽肉类价格下降较明显，分别下降8.9%、8.6%、6.9%。其他七大类商品和服务价格同比上涨。衣着、居住、教育文化和娱乐、生活用品及服务、其他用品和服务、交通和通信价格分别上涨6.9%、2.7%、2.6%、1.7%、0.4%和0.2%。

从环比变动情况来看，9月份，佛山居民消费价格环比上涨0.4%。其中，食品烟酒价格上涨0.2%，非食品烟酒价格上涨0.5%；消费品价格上涨0.4%，服务价格上涨0.5%。八大类商品和服务价格中，食品烟酒类价格上涨0.2%。其中，蛋类价格上涨7.3%，鲜菜价格上涨2.4%，禽肉类价格下降0.3%，畜肉类价格下降0.2%。



◆ 龙湖携冠寓首度亮相深圳 未来将大力拓展长租公寓市场

自今年5月拿下盐田沙头角商业地首入深圳，龙湖地产在这个年轻城市的动静就一直备受关注。在众人都以为首次亮相市场必然是住宅或商业时，龙湖却另辟蹊径，选择了长租公寓。

前不久，龙湖地产在深圳举办了一场极具“年轻人玩法”的发布会，正式宣告旗下长租公寓品牌——冠寓亮相深圳市场。冠寓不单单是公寓这么简单，龙湖集团将汇集地产、商业、物业等内部资源，助力冠寓，共同打造商住办联合CityHub，为20-35岁年轻白领人群开启全新租住时代。据龙湖方面介绍，冠寓依托“我家我自在”的品牌主张和“Me·TIME 我时代”，体现80至00后年轻人以“我”为核心的个性生活理念，为租客打造舒适、安全、便捷、时尚、社群化的社区。短短几个月时间，冠寓深圳已经签约6家门店，共计4746间房量。



◆ 珠海奥园广场预计2018年5月开业 永旺高端精品超市进驻

2017年10月12日，珠海奥园广场在营销中心举办“餐饮商户装修说明会”。珠海奥园广场是奥买商业在珠海全力打造的优势项目，奥买商业成立于2010年，是奥买集团旗下专业从事商业地产运营管理的公司。

奥买商业以“打造乐享空间，提升商业价值”为核心经营理念，倾力打造符合市场发展需求、具有市场竞争力的两大自主品牌产品——奥园广场、奥园城市天地，成为国内最具成长性的购物中心品牌。珠海奥园广场总建筑面积45.6万 m^2 ，集大型购物中心、风情商业街、高端住宅、高端写字楼、SOHO公寓等五大业态于一体的城市综合体。其中，购物中心商业体量约为19万 m^2 ，以优悦生活Style的理念，将打造集零售、餐饮、休闲娱乐、培训教育为一体的大型时尚购物中心。



珠海奥园广场预计将于2018年5月开业，目前已引入世界500强永旺旗下高端精品超市。



◆ 江门奥园广场商家招商率达93% 定于12月23日正式开业

今年年底，江门将迎来11万 m^2 体验式购物中心开业。10月13日，江门奥园广场举行招商答谢会，正式公布江门奥园广场商家招商率达93%，商场公共区域装修完成率达95%，并定于12月23日正式开业。

据了解，江门奥园广场原名江门益丞国际广场，位于江门市北新区，总体量约33万 m^2 ，规划有11万 m^2 购物中心。受项目开发方江门白石永灏地产开发公司委托，江门奥园商管团队进驻项目，负责购物中心的招商及经营管理。原江门益丞国际广场购物中心也正式定名为江门奥园广场。

升级后的江门奥园广场，融汇国际潮流引领时尚前沿，定位11万 m^2 情景式品质生活体验公园，集功能体验、家庭生活、儿童体验、文化娱乐、运动体验、美食餐饮6大功能板块。



◆ 中山汇丰城：颠覆传统 国内首创情景体验式Shopping Park

汇丰城位于中山北——全国百强镇小榄镇的新锐商圈，汇丰城项目占地150亩，总体建筑面积35万 m^2 ，分三期开发，涵盖10万 m^2 购物公园、16万 m^2 高端公寓及大型社区游乐园、3万 m^2 星级酒店及大型中餐酒楼、6万 m^2 家居生活配套综合馆。

作为项目商业旗舰的汇丰城Shopping Park将全面颠覆传统的商业格局和构造，首创品牌潮爆及超高颜值的情景体验式Shopping Park。业态规划包括国际名店、快时尚、零售、亲子娱乐、跨界餐饮等主力及次主力品牌，巨资打造“10万 m^2 品牌潮爆、超高颜值的情景体验式Shopping Park”，为顾客营造社交、体验、消费场景。

汇丰城购物公园具体业态比例规划为零售35%、餐饮娱乐50%、休闲场景15%，弥补了项目半径8公里内无大型购物中心的空白，满足5公里范围内30万高端社区居民的一站式购物需求。





◆ 东基地产-佛山童梦天下亮相2017中国体验式商业地产发展论坛

10月20日，广东东基投资控股有限公司作为第四届中国体验式商业地产展的商务合作单位，携旗下项目童梦天下盛装亮相。童梦天下项目是东基地产在佛山禅西商圈开发建设首个商业项目分两期开发：一期是于今年6月30日交付的10万m²、近900户的住宅；二期是30万m²的城市综合体（含童悦城）。

童梦天下二期东基·童悦城定位为佛山首个儿童主题购物中心。项目位于“广佛同城”重要战略地理位置--禅城区季华一路北侧。项目三条地铁线上盖，目前在建2、4号线，地铁与项目负一层无缝连接。项目以儿童主题购物广场及儿童商品泛专业自贸区为主体，配套写字楼、商务公寓、住宅、金融机构及其他服务设施等。主打3大主题街区及儿童梦想国、海洋馆、VR体验馆等10大主力店。整体建筑面积为10万m²（自持），配有2000个停车位的大型停车场。



◆ 坚持差异化、共享经济 佛山中海环宇城开业1年主攻场景化营销

2016年9月29日，佛山中海环宇城以超十万客流的成绩亮相佛山千灯湖-桂城商圈，备受瞩目。据悉，开业1年来，中海环宇城日均人流约为3.5-5万人次，人气日渐高涨。

佛山中海环宇城虽进驻时间短，但项目始终贯彻“差异化”运营战略，融合“共享经济、免费经济理念”，主攻“场景化营销”。作为中海商业地产在华南的首座购物中心，中海环宇城涵盖购物中心、寰宇天地商业街、户外水景公园、高端住宅。它将“立体公园购物”的理念首度引入佛山，成为整个项目的亮点之一。

从消费人口看，该项目地处广东金融区C区，享有金融区商务人群和成熟社区居民双重客流便利，三公里半径内覆盖53万高层次、高消费人口，核心消费圈辐射25个中高端住宅，6座四星级以上酒店和10座甲级写字楼。针对这一人口特性，中海环宇城自始至终都将目标客群锁定在30-40岁、更追求品质的中产阶级、年轻家庭。





◆佛山盛明广场亮相盛会 全生态娱乐度假旗舰锻造西樵文旅新体验

10月20日，佛山盛明广场作为2017中国体验式商业地产发展论坛特邀单位，盛装亮相同期举办的第四届中国体验式商业地产展，其以“千亿文旅圈·25万m²全生态娱乐度假旗舰”的定位和独特的商业价值，引发业界关注。

盛明广场所在的佛山西翼听音湖板块，是佛山西樵“一主三副”战略中心，同时是政府打造的佛山西翼千亿产城升级的重点发展区域，依托佛山唯一的国家级5A景区——西樵山稀缺资源，这里将成为一个集旅游度假、生态休闲、禅意养生、学术交流、影视动漫、文化创意等为一体的“岭南文化旅游胜地”。

作为西樵山旅游中心城的战略定位，佛山盛明广场承载现代商业格局与岭南文化传承的发展使命，涵盖岭南风情独栋旗舰小镇、万国公园美食长廊、影视主题购物公园等共八大主题业态，构筑全维度的西樵旅游度假新享受。



◆凯德华南首个购物中心管理输出项目亮相佛山 现已启动招商

2017年10月19日，新加坡凯德集团位于中国华南区的首个购物中心管理输出项目——凯德MALL·180购物中心正式亮相。作为凯德在华南的轻资产商业项目首秀，所在综合体却“重”本打造：拥有180米高的地标性甲级写字楼建筑，引入希尔顿酒店等世界名牌，更布局面积近35,000平方米的精品业态，凯德MALL·180将为广佛交界圈的经济生活带来180度蜕变。

凯德MALL·180立意为生活品质追求者创造出集商务、社交、休闲、娱乐于一体的优质商业综合体，预计开业后将为周边3公里内近众多消费人群提供服务。而在交通优势方面，项目比邻佛山一环高速路和广州环城高速路，与佛山地铁5号线相邻，除了提高本区居民的生活质量，项目更有望将繁华生活的幸福元素辐射至黄岐、金沙洲甚至荔湾商圈庞大消费群。



商业要闻/项目动态

SUCCESSFUL POWER



◆天河路商圈首层租金大涨8.6% 广州明年或迎购物中心开业高峰

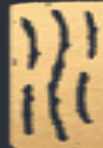
对比上季度，广州优质零售物业市场在今年第三季度的表现更加活跃，主要体现在两大指标，一是首层租金上涨，二是空置率下降。

据统计，第三季度广州全市优质购物中心首层平均租金水平达702.5元/平/月，环比微涨0.1%，同比上涨0.6%。空置率方面，尽管广州白云区在第三季度有一座10万m²购物中心投入试营业，但全市整体空置率却出现下跌，环比略低0.2个百分点至5.5%，同比则是上涨了1.5%。至于调整情况，比较受购物中心欢迎的仍然是娱乐健身业态、儿童相关业态、以及餐饮和潮牌等。

相较于前三季度广州市场的“平淡表现”，第一太平戴维斯预测，全年76%的优质零售供应将于第四季度集中释放，总体量达47.5万m²，海珠、番禺、白云等多个区域均有新项目开业，且均以周边社区消费群体为目标客群。而2018年，广州将迎来市场供应顶峰。

(元/平方米/月)	首层零售租金	环比增长	同比增长
天河路	1179	2.8%	8.6%
越秀	893	-1.4%	-8.8%
珠江新城	478	1.1%	5.7%
荔湾	445	1.1%	6.0%
海珠	460	-1.9%	1.2%
白云	282	-0.5%	-7.2%
番禺	246	-0.2%	-0.1%
全市	703	0.1%	0.6%

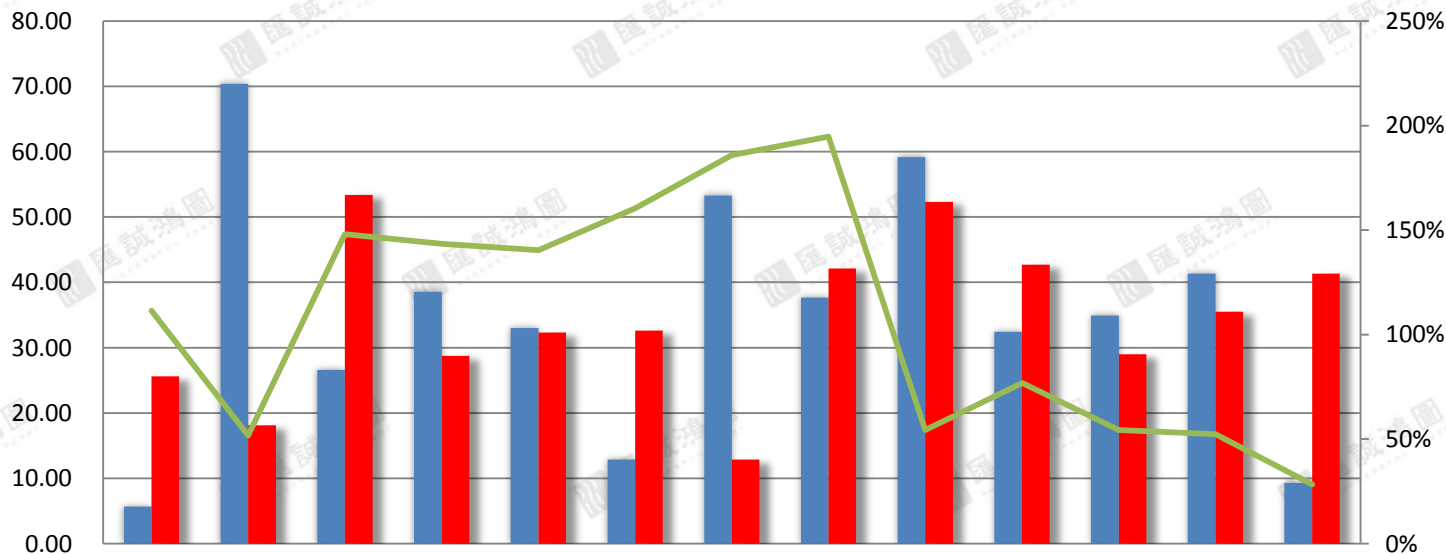
	空置率	环比增长	同比增长
天河路	4.5%	0.7%	2.2%
越秀	2.8%	-2.2%	-1.2%
珠江新城	14.2%	-1.2%	-4.9%
荔湾	6.0%	2.9%	4.9%
海珠	12.1%	0.7%	9.4%
白云	1.4%	-0.4%	0.9%
番禺	2.0%	-0.3%	1.8%
全市	5.5%	-0.2%	1.5%



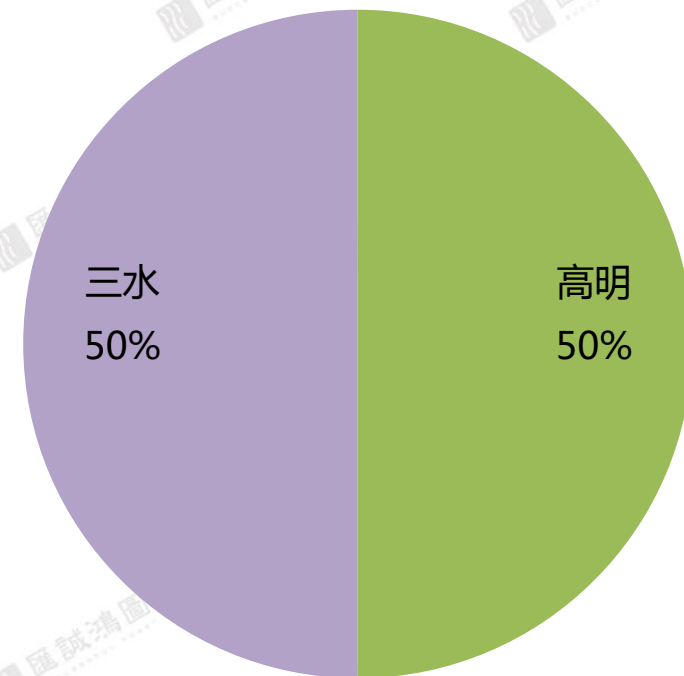
二、土地市场

商住用地：商住市场冰火两重天，推地量跌至年内新低；而成交量则持续攀升，溢价率再度下滑；禅南顺均无新推地，三水高明成为主角

2016年-2017年佛山商住用地月度走势



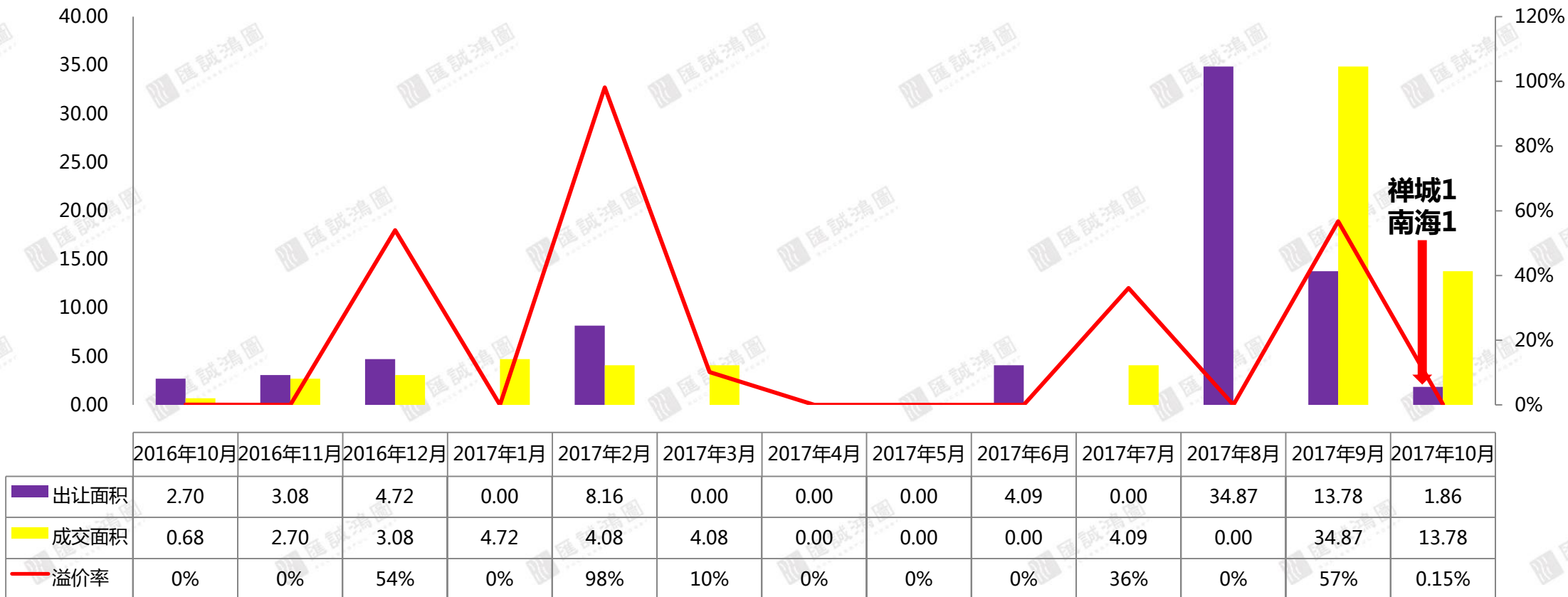
10月佛山各区商住土地出让区域情况



	2016年10月	2016年11月	2016年12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月	2017年6月	2017年7月	2017年8月	2017年9月	2017年10月
出让面积	5.68	70.38	26.61	38.58	33.02	12.88	53.31	37.65	59.19	32.43	34.95	41.34	9.30
成交面积	25.60	18.14	53.41	28.76	32.32	32.65	12.88	42.15	52.34	42.70	29.02	35.50	41.34
溢价率	111%	52%	148%	144%	140%	160%	186%	195%	54%	77%	54%	52%	28%

商办用地：本月仅2宗商服地挂牌，一宗位于金融高新区，占地1.5万m²，拍地要求苛刻；另一宗位于朝安地铁站旁，小型商服地，占地仅0.36万m²

2016年-2017年佛山商办用地月度走势



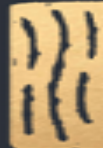
近期商业土地出让预告

S U C C E S S F U L P O W E R

区域	街镇	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积 (万平方米)	可建面积 (万平方米)	成交日期	起始价 (元/平方米)
禅城	兆祥	2017/10/25	TD2017(CC)WG0002	禅城区兆祥路北侧、尚辉苑南侧	商服	0.36	1.46	2017/11/23	4509
南海	桂城	2017/10/31	TD2017(NH)WG0010	南海区桂城广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-12地块	商服	1.50	7.94	2017/11/30	17115
高明	明城	2017/10/21	TD2017(GM)WG0042	高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	商住	4	10	2017/11/22	22762
三水	云东海	2017/10/21	TD2017(SS)WG0050	三水区云东海街道云庭大道北侧地块八	商住	5.3	15.89	2017/11/22	87600

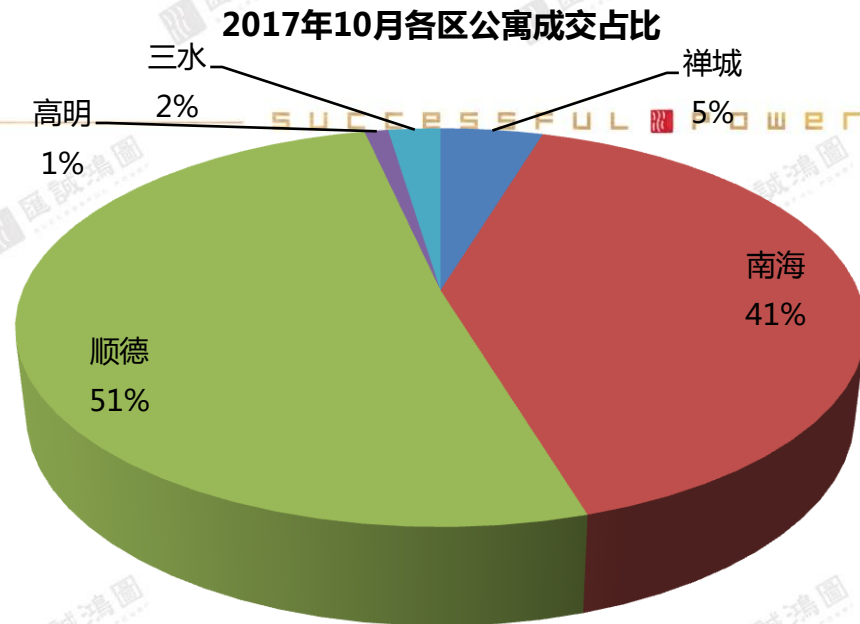
商业土地成交明细

区域	属性	土地面积 (万平米)	可建面积 (万平米)	容积率	成交时间	成交价(万元)	自持面积 (万平米)	竞配建面 (万平米)	楼面地价	竞得人	土地溢价	位置
南海	商住	11.71	40.97	3.5	2017/10/10	626811	1	6.904	18401	越秀地产	25.4%	南海区桂城街平西社区上海桥北工业区地段
高明	商服	1.97	4.93	2.5	2017/10/11	4735			961	佛山市高明区禾亿投资开发有限公司	2.2%	高明区更合镇经一路以东、合和大道以南
三水	商住	5.64	14.11	2.5	2017/10/11	55800			3956	龙光地产	9.4%	三水区乐平镇中心城区9号
高明	商住	4.34	13.01	3	2017/10/13	46112			3545	深圳市龙光房地产有限公司	86.6%	高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北
顺德	商务金融	6.26	24.23	A区不高于4.5,B区不高于5.5	2017/10/16	38434			1586	碧桂园	0.0%	顺德区大良新城创智城片区东乐路以南、创智路以东地块
顺德	商务金融	5.55	14.95	A区、B区均不高于3.0	2017/10/16	25595			1712	碧桂园	0.0%	顺德区大良顺德新城创智城片区碧桂路以东、东乐路以南地块
三水	商住	6.58	17.77	2.7	2017/10/19	85800		0.09	4852	深圳市龙光房地产有限公司	49.7%	三水区乐平镇新城区C区14号
顺德	商住	6.49	14.45	2.5	2017/10/26	158899	0.45	4.3336	15714	金科地产	30.9%	顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块
顺德	商住	2.04	5.09	2.5	2017/10/27	38000			7459	美的地产	24.3%	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧1号地块
顺德	商住	4.54	12.72	2.8	2017/10/27	94000			7389	万科地产	23.2%	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块

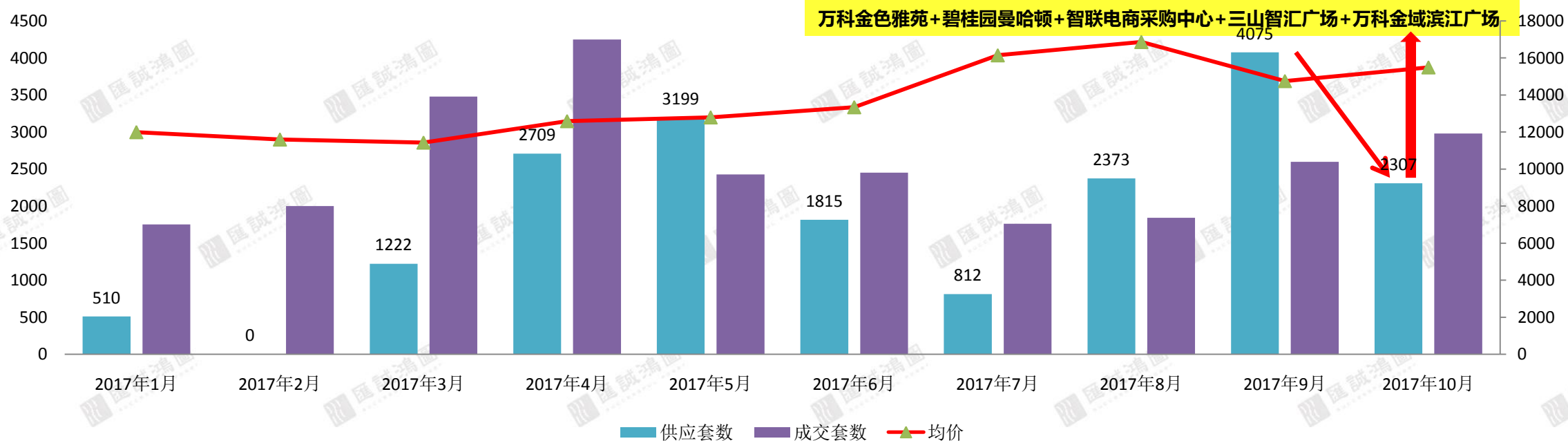


三、公寓市场

公寓市场：市场供应回落，全新盘碧桂园曼哈顿面世；成交量环比增加2%；成交均价小幅回升至15494元/m²；顺德成交占比超过半



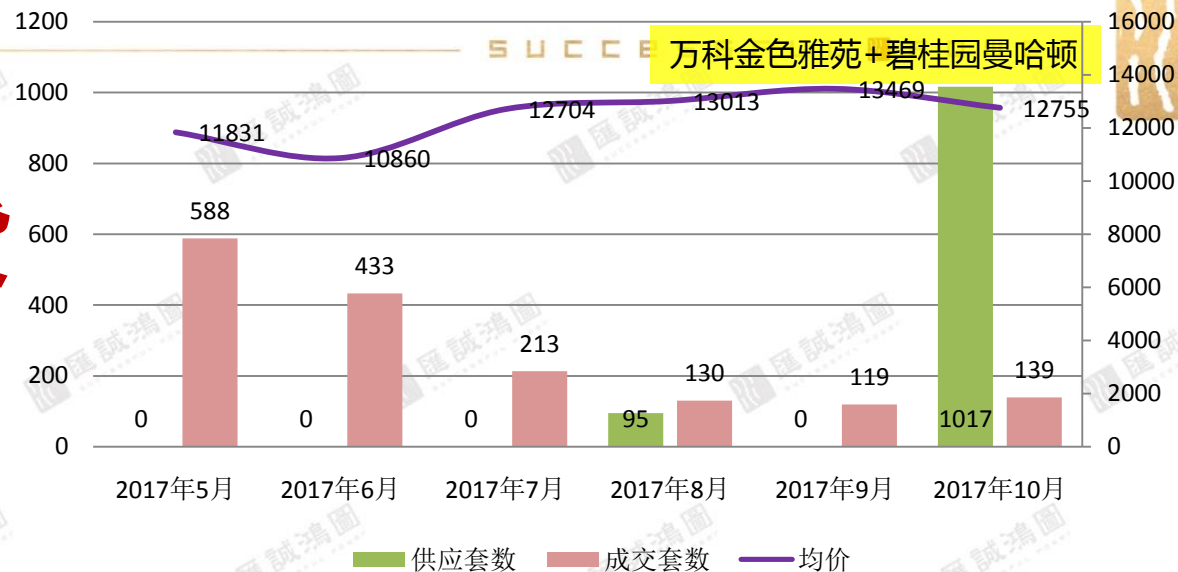
2017年佛山公寓供求月度走势



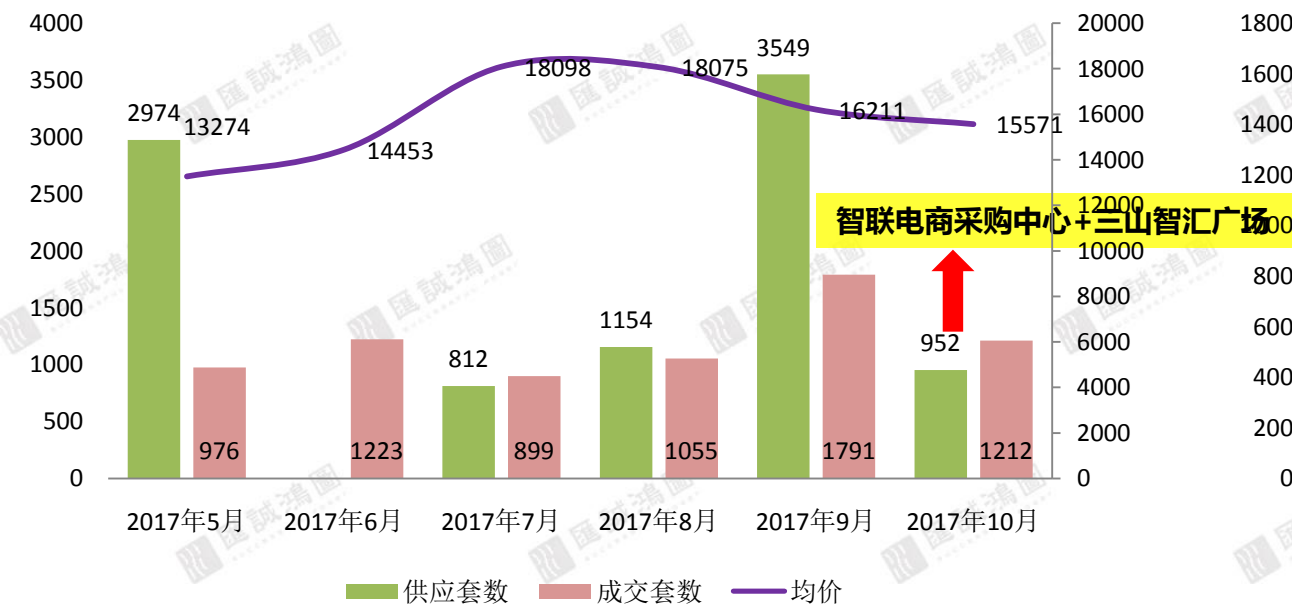
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

南禅顺公寓市场：本月南禅顺均有公寓供应，其中以禅城为主力供应了1017套，货量充足；受碧桂园新翼广场集中网签，顺德成交大爆发，均价平稳上升

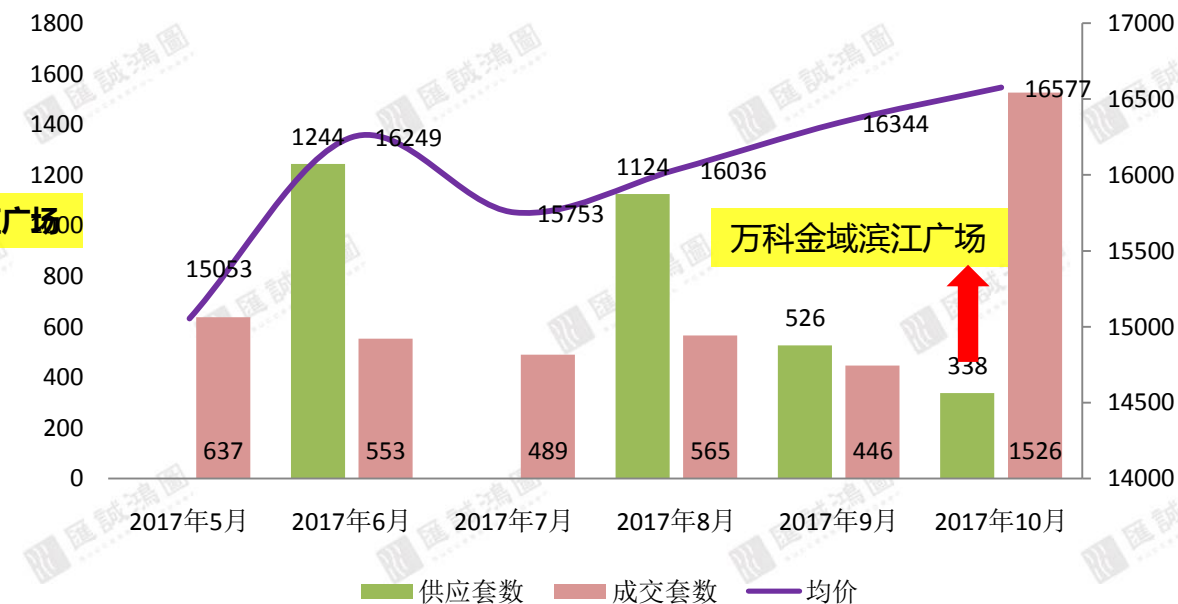
近半年禅城区供求走势



近半年南海区供求走势



近半年顺德区供求走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：碧桂园新翼广场集中网签，表现亮眼

SUCCESSFUL POWER



2017年10月公寓成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	区域	项目	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园新翼广场	824	26886.9	43101.42	16031
2	南海	万科金域中央	429	29516.66	47312.36	16029
3	南海	金色领域广场	388	11114.46	20302.80	18267
4	顺德	绿地尚品花园	103	3450.11	5567.32	16137
5	顺德	保利东湾	95	3648.09	4409.96	12088
6	顺德	万科金域滨江广场	89	6725.27	11870.51	17651
7	南海	智联电商采购中心	77	3177.99	—	—
8	南海	林和商业中心	75	3928.51	5322.32	13548
9	顺德	容桂碧桂园	72	2423.22	3170.13	13082
10	顺德	中国德国港	64	3405.56	7455.23	21891

南海、禅城公寓库存：“金九银十”成色不足，去化不理想，禅桂库存压力未退减，南海其他区域库存有小幅下降趋势

2017年10月佛山南海、禅城库存情况

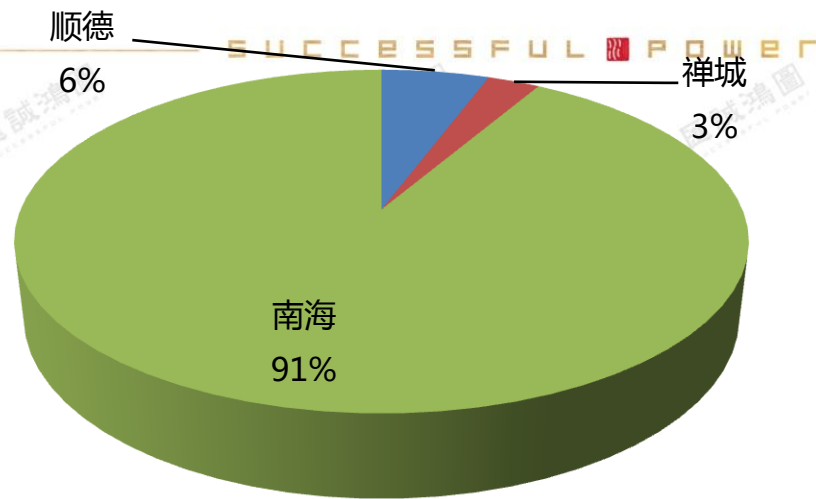
商业类型	区域	库存套数	库存面积 (万m ²)	去化周期 (月)	环比
公寓	禅城	5750	36.3	8.2	1%
	南海（除桂城）	6549	39.2	18.4	-3%
	桂城	7940	68.9	10	3%
	小计	20239	144.4		



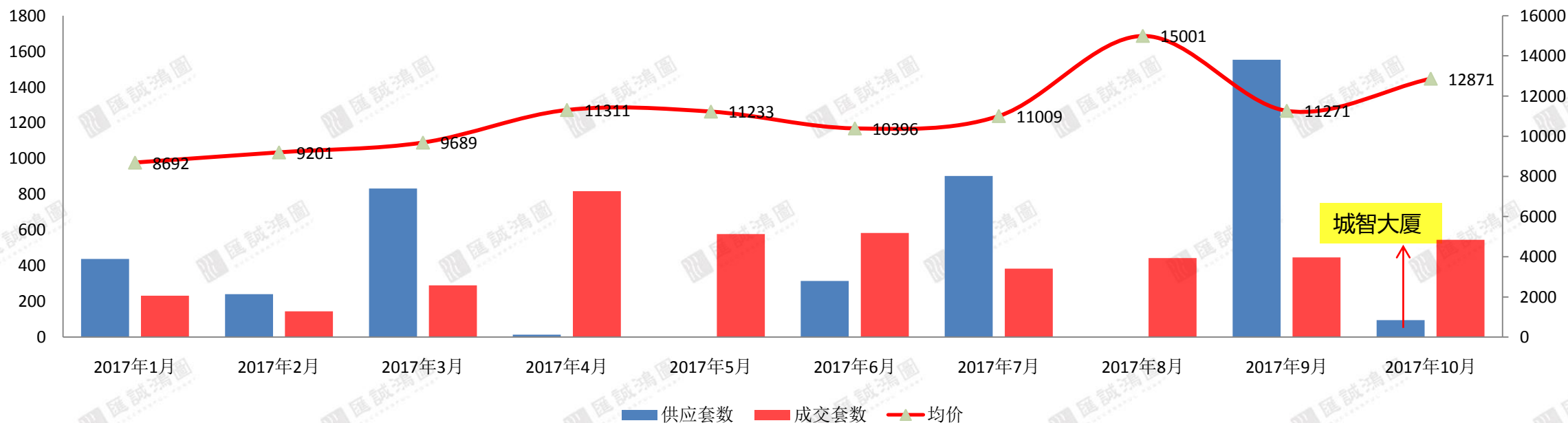
三、办公市场

办公市场：本月仅一个项目有写字楼供应；成交量环比增加22%，成交均价为12871元/m²，环比上涨14%；三水高明本月“0”成交

2017年10月佛山各区办公成交占比



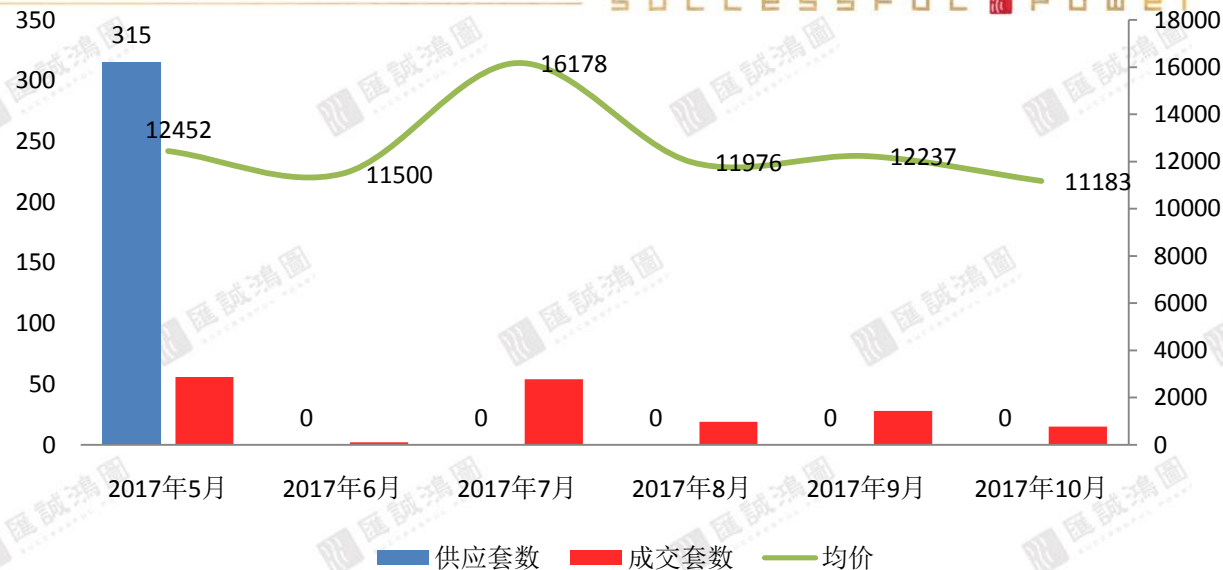
2017年佛山办公月度供求走势



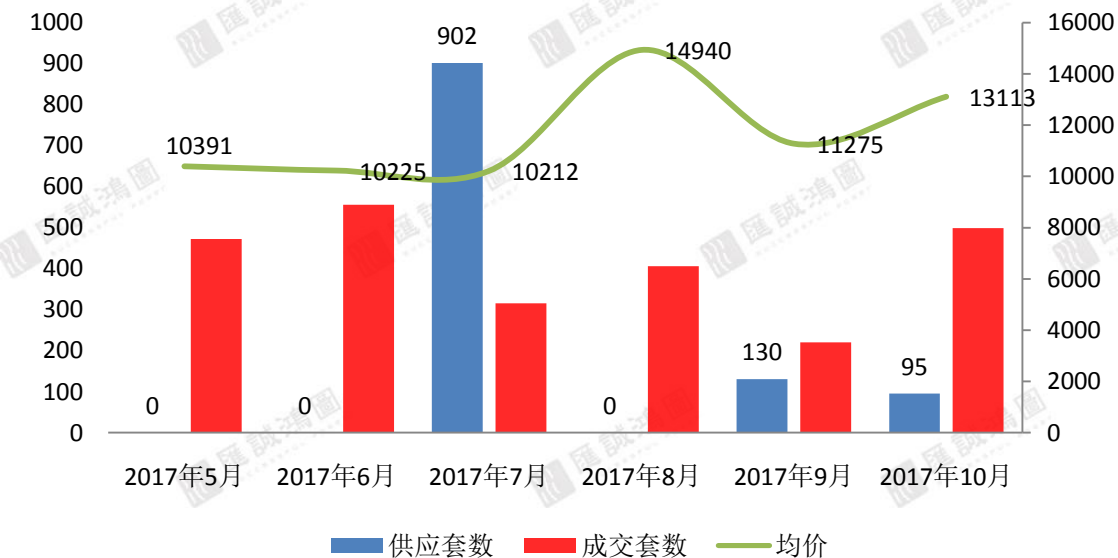
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

南禅顺办公市场：仅南海区域智大厦新增95套单位；南海成交量价齐升；禅顺均量价下滑，市场以消化存量为主

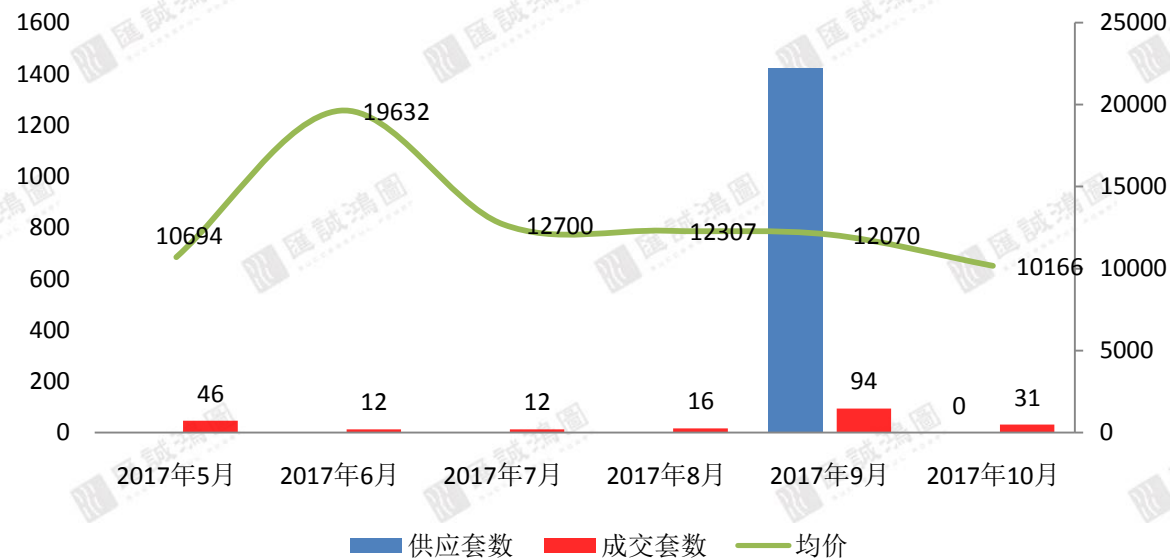
近半年禅城写字楼供求走势



近半年南海写字楼供求走势



近半年顺德写字楼供求走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：TOP10前二成交过百，顺德一项目上榜

SUCCESSFUL POWER



2017年10月办公成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	区域	项目	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)
1	南海	三山科创中心	145	31563.18	31520.74	9987
2	南海	聚元商业中心	131	9717.09	13574.54	13970
3	南海	华南国际金融中心	69	10237.62	24847.31	24271
4	南海	天安南海数码新城	26	4017.67	4927.24	12264
5	南海	新凯广场	24	2050.12	2219.82	10828
6	南海	嘉邦国金中心	21	2680.24	3080.16	11492
7	南海	奥园冠军城	21	1265.33	1341.74	10604
8	顺德	恒实置业广场	13	1049.99	1755.89	16723
9	南海	御堡国际商务中心	12	1504.39	1948.39	12951
10	南海	中盛大厦	11	1160.6	1613.27	13900

南海、禅城办公库存：禅城“银十”成交低迷，去化周期环比小幅增加；南海区域库存环比下滑，但去化压力依然巨大

2017年10月佛山南海、禅城库存情况

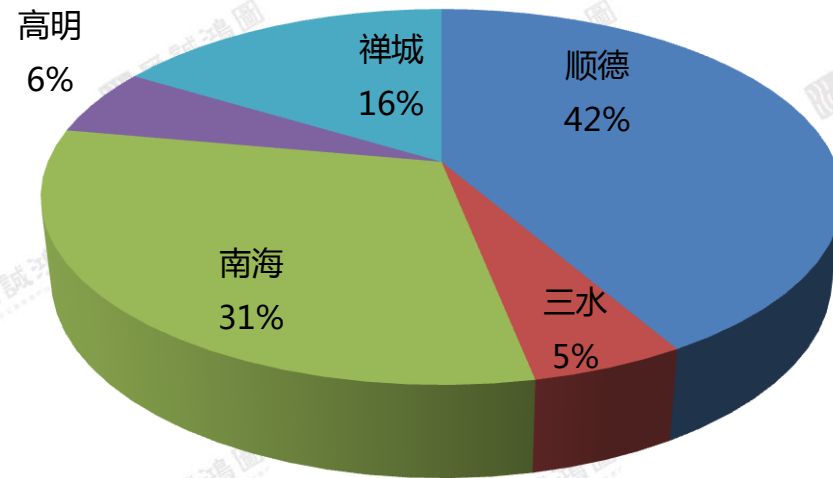
商业类型	区域	库存套数	库存面积 (万m ²)	去化周期 (年)	环比
办公	禅城	2725	34.9	6.45	1%
	南海（除桂城）	3976	30.5	2.3	-4%
	桂城	4986	88.6	1.7	-19%
	小计	11687	154		



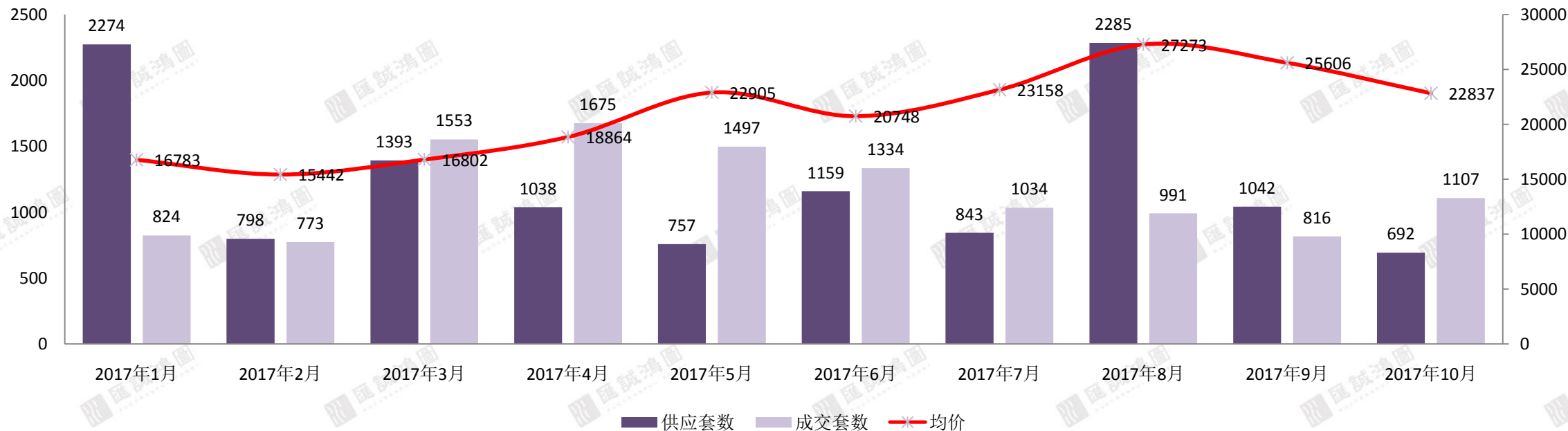
四、商铺市场



商铺市场：供应持续下滑；成交小幅回升，顺德为供应主力，三水成交垫底；成交均价为22837元/m²，环比下滑11%

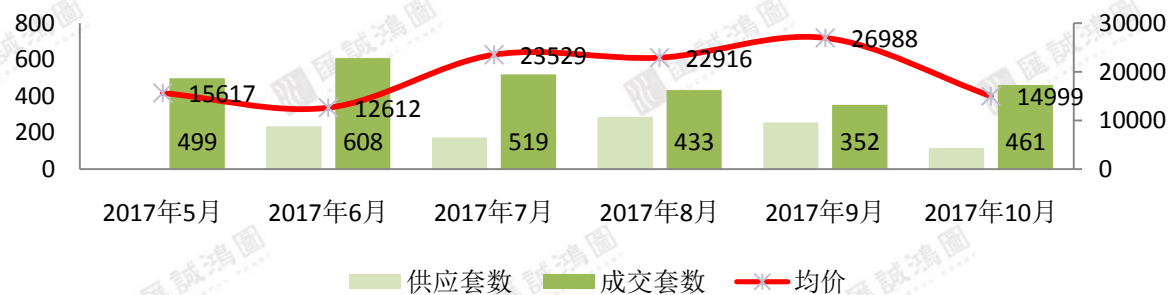


2017年佛山商铺月度走势

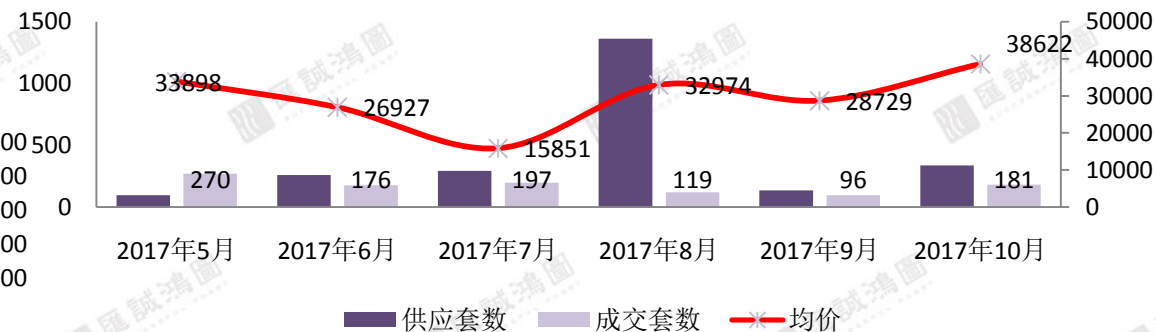


南禅顺商铺市场：仅禅城供应小幅增加；除三水外其余各区成交均增加；禅城均价全市最高，顺德受金海岸花园均价拉低，价格环比下降44%

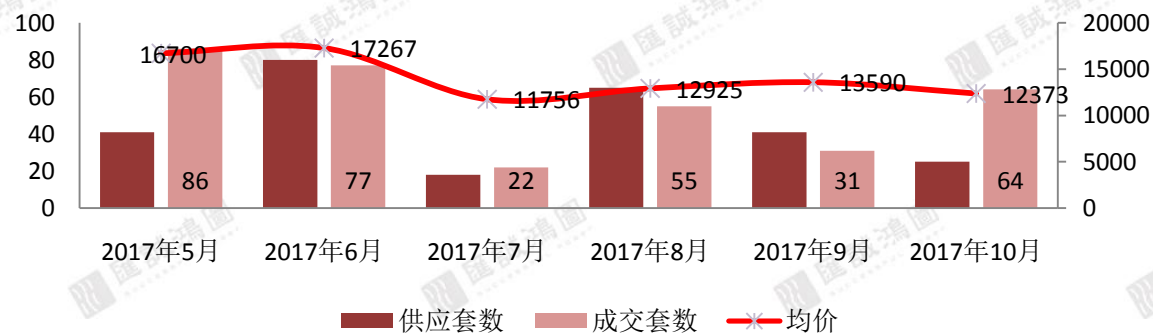
近半年顺德商铺供求走势



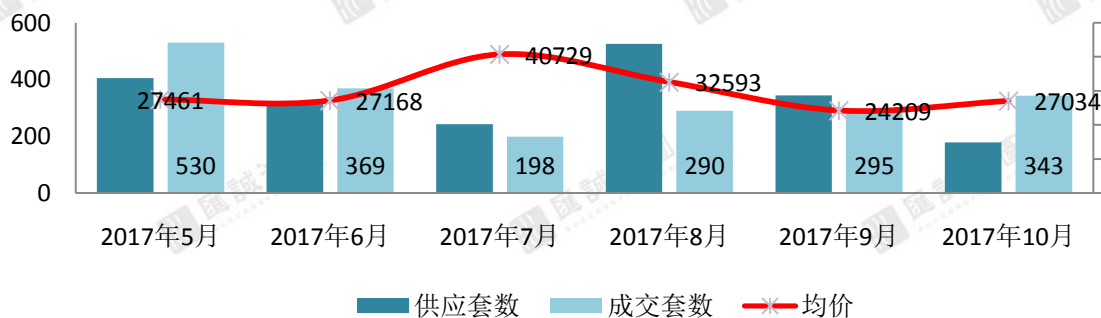
近半年禅城商铺供求走势



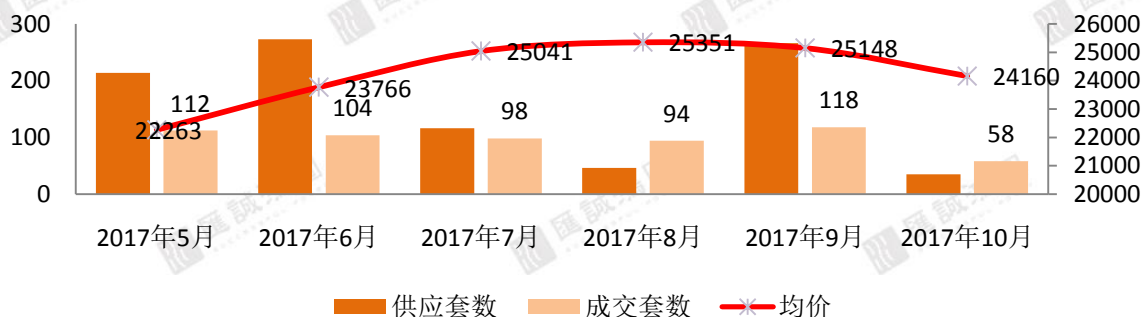
近半年高明商铺供求走势



近半年南海商铺供求走势



近半年三水商铺供求走势



成交排行榜：排行前二项目成交相当，三水无缘榜单

SUCCESSFUL POWER



2017年10月商铺成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	区域	项目	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)
1	南海	乐趣荟广场	105	2643.9	2839.91	10741
2	顺德	龙江协兴购物中心	105	1448.33	7023.41	48493
3	顺德	北滘雅居乐花园	66	15202.35	19038.33	12523
4	顺德	金海岸花园	61	9085.84	5505.25	6059
5	禅城	佛山雄盛王府广场	35	13882.17	—	—
6	禅城	星星广场	33	1383.98	5575.41	40285
7	南海	中铁建水岸公馆	32	2256.6	13123.69	58157
8	顺德	美的翰诚花园	29	2060.44	3890.34	18881
9	高明	能信水岸华庭	28	2023.85	2595.60	12825
10	顺德	嘉信绿景花园	27	2983.22	4273.18	14324

结语



10月，佛山市商业总成交**30.52万m²**，**环比增加36%**，**成交均价环比小幅下滑3%**；

土地成交市场再增新面孔，镇街土地受热棒，碧桂园深耕顺德；而金融高新区新添商服地，该地块将打造佛山制造业产业转型的新标杆。

公寓供应连涨两月回落，顺德成交首超南海，占比过半；办公市场仅一项目有供应，三水高明“0”成交，市场以消化存量为主；而商铺市场成交较热，top10前二项目均过百。

特别声明：

S U C C E S S F U L P O W E R

数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡规划局、佛山统计局；
- 整体、区域市场包括普通住宅、别墅，不含酒店式公寓；
- 排行榜中：个盘成交排行榜为商品住宅成交数据、开发商排行榜为商品房成交数据

版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示，任何人使用本报告，视为同意以上声明。

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座2308

联系人：陈小姐 185 7832 0681



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品