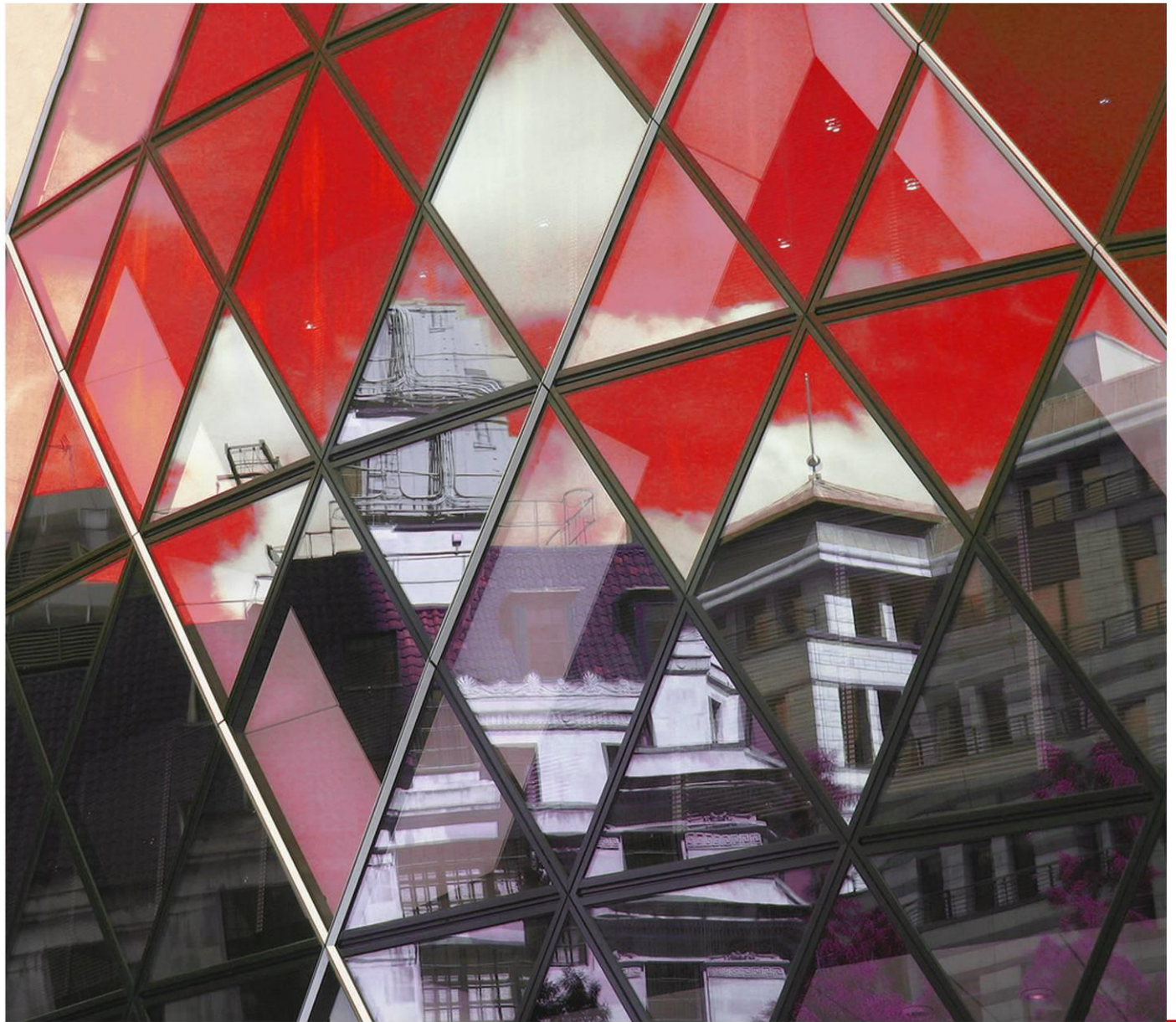


KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

佛山商业 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 10 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 付承武 麦少庄 罗靖

何婉仪 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
2.2 佛山写字楼市场供求分析	8
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	12
3.3.1 禅桂新商业公寓成交金额排名	12
四、本月新增供应.....	13
五、本月商业市场动态.....	15
六、本月商业开卖项目汇总.....	16

一、商业政策及行业资讯

■ 广州：房屋租赁官方平台上线 未来将城中村租赁住房纳入

来源：南方都市报 2017-10-19

10月19日起广州市住建委旗下官方租房系统正式上线，使用该平台可以通过手机APP享受更为便利、安全、透明的租房服务。由政府主导建设的住房租赁交易平台，将与住房交易和不动产登记数据信息充分对接共享，实现放盘-交易-备案-评价-数据发布一条龙服务，严把房源真实关，并逐步将各类城中村租赁住房纳入平台统一管理。

下一步，全省还将积极构建以公租房、共有产权住房、人才住房等为主体，租售互补有机结合的住房保障体系，将住房保障覆盖面扩大至城镇中等收入住房困难家庭和符合保障条件的各类人才。

经纬点评：

今年7月，广州、深圳、佛山、肇庆等市获批成为全国首批住房租赁试点，官方租赁平台上线将进一步深化租售互补有机结合的住房保障体系，保障居者有其屋，惠及城镇中低收入住房困难家庭同时保障城市人才引进。而平台通过官方渠道监督，保障了房源信息透明真实，利好房东及租客双方。

■ 京东、阿里、腾讯、百度突然宣布进军房地产，中国新地产时代正式开启

来源：商业地产V评论 2017-10-11

在国家大力鼓励和培育租房市场的背景下，10月10日支付宝携多家合作商家与上海举行“中国放心公寓联盟发布会”。会上支付宝宣布正式上线租房平台，在上海、北京、深圳、杭州、南京、成都、西安、郑州8个城市率先推广信用租房。芝麻信用分达到650分以上，就可以免去租房押金。未来有超100万间公寓将入驻支付宝租房平台。

互联网技术和信用体系的加入，将重构中国居民的租房体验：

- 1、消灭重复虚假房源：在支付宝租房服务中，房东录入完整房源信息后，将实现“房源出租后自动下架、空出后自动上线”，保证房源真实性。
- 2、消灭中介费：租客将与公寓管理方直接沟通对接，不再经过任何中介，从而省去高昂的中介费。
- 3、消灭押金：传统的“押一付三”将彻底改变，接入信用分后，芝麻分650分以上的用户租房将再也无需押金，还可以一月一付，大幅度降低资金压力。

经纬点评：

信用租房这一枪打响，无疑是又一场商业模式革命，将无现金社会、信用城市、大数据、租赁经济完美的连接起来。

■ 京东拿下北京租赁平台，正式进军房地产

来源：商业地产V评论 2017-10-24

10月20日，北京市住建委网站发布了“北京住房租赁监管平台技术合作项目的比选结果公告”，公告

显示：北京京东尚科信息技术有限公司为中选单位。京东将成为北京住房租赁市场的支持平台，进军住宅租赁市场。

10月24日，京东召开了新闻发布会，宣布京东房地产业务上线，京东将推动房产与电商行业的融合。同时，京东房地产表示将携手各大名企，打造网上购房亲身体验，进军新房领域。

经纬点评：

“房子是用来住的，不是用来炒的”这个政策主基调对未来房地产市场发展影响深远，在国家大力推行住房租赁的大背景下，全国各大城市的住建管理部门都在纷纷兴建租赁平台。支付宝、京东等作为传统电商平台参与官方租赁监管平台的合作后，互联网生活将渗透至衣食住行各个领域，未来互联网巨头与大众之间的客户黏性将更加紧密。

■ 保利联合中联基金成立国内首单央企租赁住房 REITs

来源：Wind 资讯 2017-10-25

10月23日，央企保利地产联合中联基金共同实施的租赁住房资产支持专项计划获得上交所审议通过，成为国内首单央企租赁住房 REITs（房地产投资信托基金）。

这支租赁住房 REITs 的总规模为 50 亿元，是目前市场上已获批的同类型最大规模产品，它以保利地产自持租赁住房作为底层物业资产，采取储架、分期发行机制，优先级、次级占比为 9:1。

保利地产董事长宋广菊表示，这单产品是保利集团在住房租赁领域的首单试水，“REITs”也将成为保利集团构建“一主两翼”地产业务布局的战略性资本工具，积极开拓住房租赁市场的金融创新。

经纬点评：

REITs 作为房地产金融的重要方向之一，是房地产资产证券化的一种方式，其本质就是把一些收取租金或者利息的地产打包证券化在市场上融资的手段。对普通投资者而言，通过购买 REITs 份额，可以降低参与房地产投资的门槛，并分享其收益；对房企而言，是一种低成本融资手段，有助于缩短房企对租赁住房投资回收周期。打造“开发建设-投资孵化-持有运营-成熟 REITs 退出”的完整、闭合业务链条。

■ 顺德龙江：中国联塑集团领尚汇广场正式奠基

来源：珠江商报 2017-10-13

10月12日，中国联塑集团领尚汇广场正式奠基。该项目所处的地块原为联塑集团的生产基地，未来将建成一座集商业、商务办公于一体的综合商业项目，成为龙江中心城区的新地标，提升龙江城市形象和商贸氛围。

领尚汇广场项目位于龙江镇龙洲西路南侧与乐龙路东侧交叉口，占地面积约为 2.5 万 m²，总建筑面积约 14 万 m²，总高度 117.65m，地下 2 层，地上 24 层，分为 1 号商业裙楼及 2 号、3 号塔楼。其中 1 号商业裙楼为 6 层商业展厅展览中心，2 号塔楼和 3 号塔楼为 24 层商业商务办公塔楼。

经纬点评：

近年来，为加快城市的更新发展，龙江一直致力于推进“三旧”改造工作，力求实现城市更新提质，释

放城市发展空间，领尚汇广场项目是其中的典型范本。联塑集团作为龙江镇的龙头企业、标杆企业，为龙江镇经济社会发展做出了巨大的贡献，经过多年的快速发展，联塑现已成为国内大型建材家居产业集团。

■ 东莞：规划局、住建局、房管局联合发布通知 严控公寓产品

来源：搜狐焦点 2017-10-24

2017年10月20日，东莞规划局、住建局、房管局联合发布《关于加强商业办公类建筑项目管理的通知》，严控目前公寓等商用物业的规划、设计。

- 1、开发企业应当严格按照批准的规划用途进行开发、建设、销售和使用，不得改变为居住用途。
- 2、商业、办公类建筑（不包括酒店）平面布局不得采用住宅套型式设计。
- 3、商业、办公类建筑一般应采取公共走廊、公共卫生间式布局，不得设置厨房。卫生间、茶水间（饮水供应点）、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置。
- 4、商业、办公类建筑的平面形体应规整，如需设置阳台、空中花园等共享休闲空间，只能设置在与公共走廊、电梯厅等公共空间相连的位置，不能设在商业、办公单元内部。
- 5、建筑立面需进行公建化处理。
- 6、未来带洗手间的公寓，至少要 250 m²。
- 7、带独立卫生间的商业、办公单元的套内建筑面积不得超过其总套内建筑面积的 30%。
- 8、开发企业和中介机构不得以任何方式宣传房屋可以用于居住。
- 9、科研用地中可对外销售的产业用房部分，每一分隔单元的套内建筑面积不得小于 300 平方米。

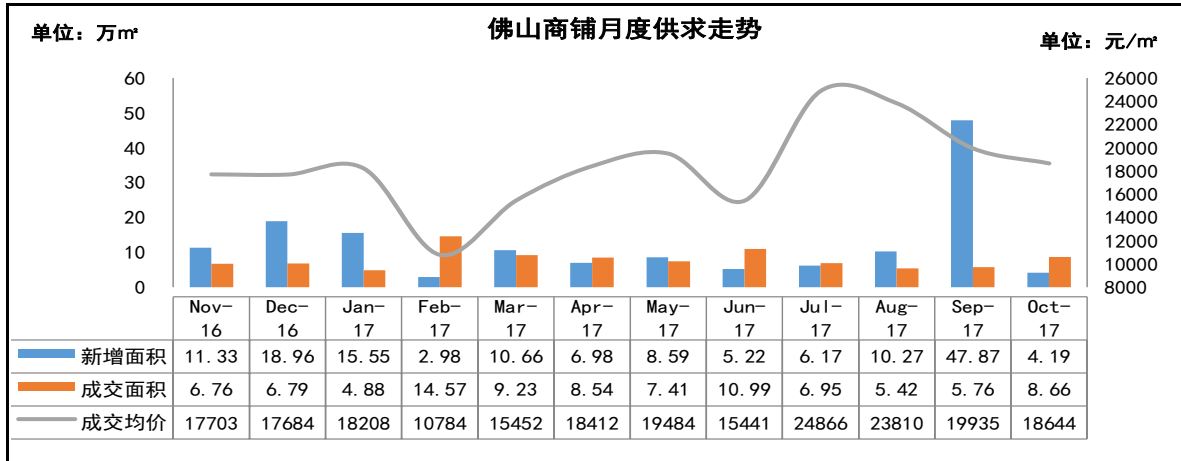
今年3月21日之后出让的商住及商业金融业用地，要严格遵从以上规定执行。

经纬点评：

继广州 3.30 政策后，东莞出台政策限制公寓产品，目的是规范商业、办公类项目管理。从规划、使用功能设计等方向限制居住形式的商业产品，维护规划的严肃性和房地产市场平稳健康发展，防止建设时“偷梁换柱”变相建设公寓、带住宅功能的商业建筑。

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10月份佛山全市商铺新增面积4.19万㎡，环比大减92%，成交面积8.66万㎡，环比增加50.3%，成交均价18644元/㎡，环比下跌6.5%。

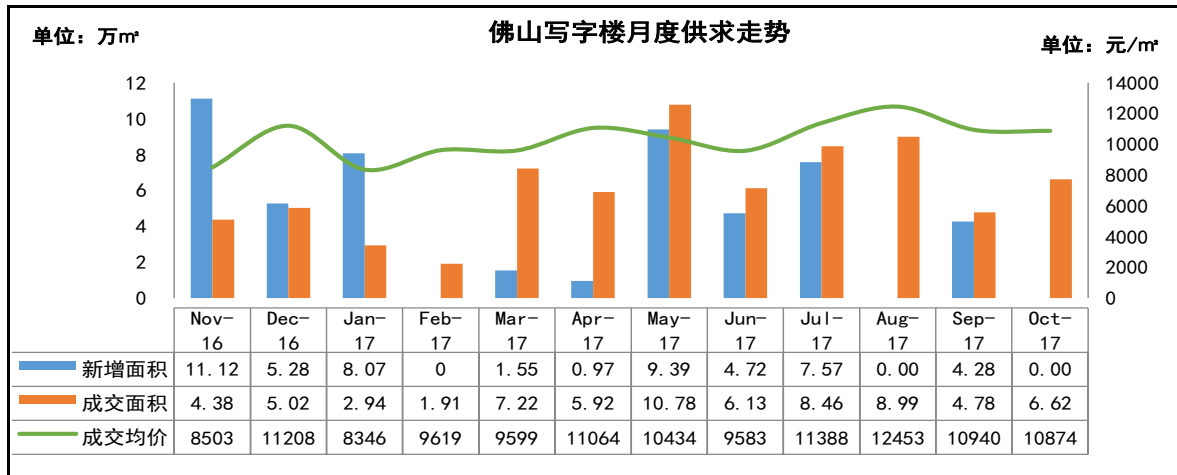
雅居乐英伦首府集中网签大面积低价单位。本月商铺市场成交金额榜前十顺德区占有5席，其中位于顺德北滘的雅居乐英伦首府集中网签均积230㎡单位，均价12574元/㎡，一定程度上拉低整体市场均价；而位于顺德龙江的龙江中心和南海大沥的乐趣荟广场均有网签104套的亮眼表现，整体商铺市场呈量增价跌局面。

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	顺德北滘	雅居乐英伦首府	19071	65	15167	12574
2	南海千灯湖	中铁建国际公馆	12562	32	2257	55670
3	顺德北滘	碧桂园总部新翼广场	12095	19	8341	14500
4	顺德龙江	龙江中心	7107	104	2577	27577
5	南海大沥	保利珑门	5769	19	1193	48373
6	顺德龙江	碧桂园华府	5236	23	2345	22330
7	三水新城	三水万达广场	5170	17	1778	29082
8	禅城季华东	星星凯旋国际	5064	33	1384	36590
9	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	4374	17	676	64704
10	顺德杏坛	嘉信绿景花园	4273	26	2837	15065

(数据来源：佛山权威房地产网、佛山房地产信息网、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，合并单位为合并前套数)

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 10 月份无新增，成交面积 6.62 万㎡，环比增加 38.5%，成交均价 10874 元/㎡，环比下跌 0.7%。

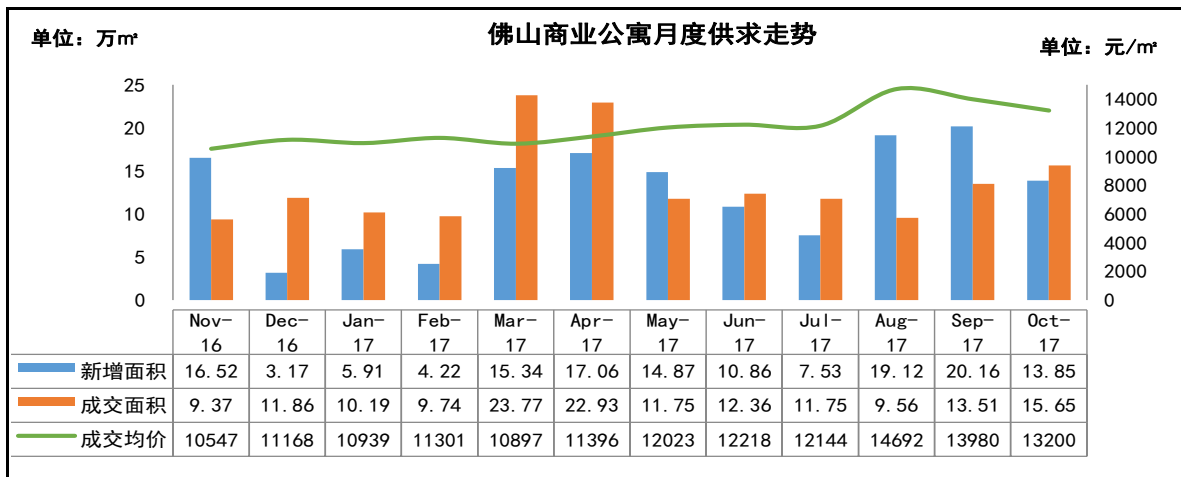
两盘迎大手扫货，成交环升接近四成。本月位于南海三山新城的三山科创中心集中网签 145 套均积 210 ㎡单位，均价 8392 元/㎡；而位于南海千灯湖的富力国际金融中心亦有大客 1.8 亿扫货四层，均价 18097 元/㎡。两盘集中网签助力整体市场成交增幅显著。

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/㎡)	备注
1	南海三山新城	三山科创中心	26487	145	31563	8392	——
2	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	18527	69	10238	18097	——
3	南海平洲	天安中心	4335	24	3777	11475	——
4	南海平洲	御堡国际	3235	36	2717	11906	部分带装修；集体土地
5	南海平洲	嘉邦国金中心	3127	21	2680	11668	——
6	南海千灯湖	新凯广场	2910	24	2050	14194	——
7	禅城季华西	佛山雄盛王府广场	1784	6	1448	12320	——
8	顺德大良	置业广场	1756	13	1516	11580	——
9	佛山新城	磐石大厦	1530	8	1365	11209	——
10	南海狮山	奥园冠军城	1303	21	1264	10303	——

(数据来源：佛山权威房地产网、佛山房地产信息网、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，合并单位为合并前套数)

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 10 月份新增面积 13.85 万㎡，环比减少 31.3%，成交面积 15.65 万㎡，环比增加 15.8%，成交均价 13200 元/㎡，环比下跌 5.6%。

碧桂园新翼广场集中网签支撑市场成交。本月商业公寓新增均来自禅城南海顺德三区，位于顺德北滘的碧桂园新翼广场集中网签 824 套单位，均价 11364 元/㎡，客户多为碧桂园内部员工，千灯湖优质项目则延续火爆表现，整体市场呈量升价跌状态。

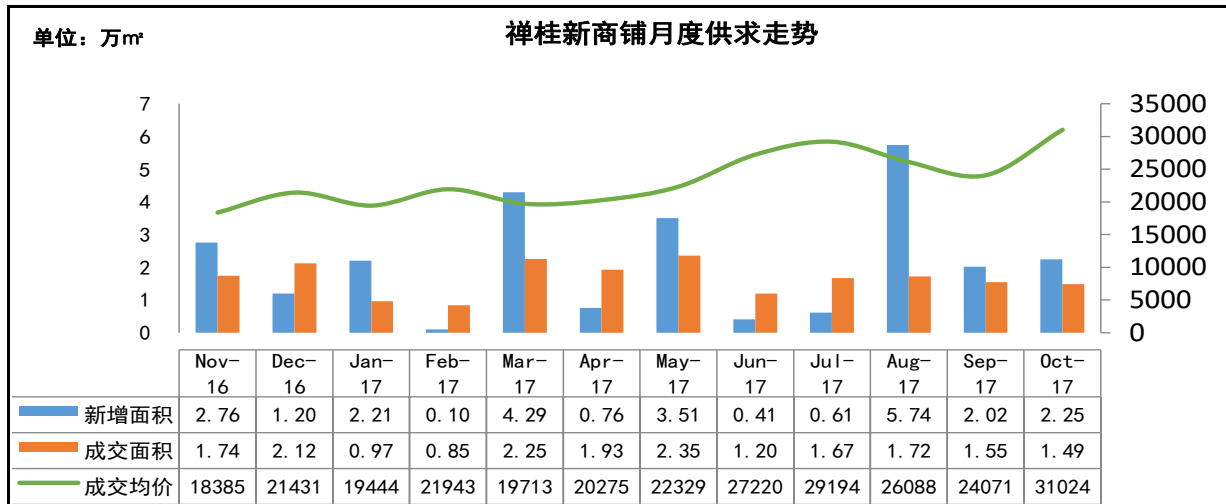
2.3.1 佛山商业公寓成交金额排名

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/㎡)	备注
1	顺德北滘	碧桂园总部新翼广场	42495	824	37396	11364	带装修
2	南海平洲	海伦堡海汇广场	12395	131	9717	12756	带装修
3	佛山新城	中国德国港	7581	65	5316	14262	带装修
4	顺德陈村	绿地国际花都	5670	105	4622	12266	带装修
5	南海和顺	林和商业中心	5322	75	3929	13548	LOFT
6	南海狮山	长华国际中心	5091	59	3513	14492	含 LOFT，带装修
7	佛山新城	保利东湾	4509	97	5142	8769	含 LOFT
8	南海千灯湖	联海国际	3765	37	2147	17530	——
9	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	3751	77	3178	11804	可选带返租（带装修）
10	禅城旧城区	越秀可逸新势力	3538	63	2827	12515	带装修，带返租

(数据来源：佛山权威房产网、佛山房地产信息网、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，合并单位为合并前套数)

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)

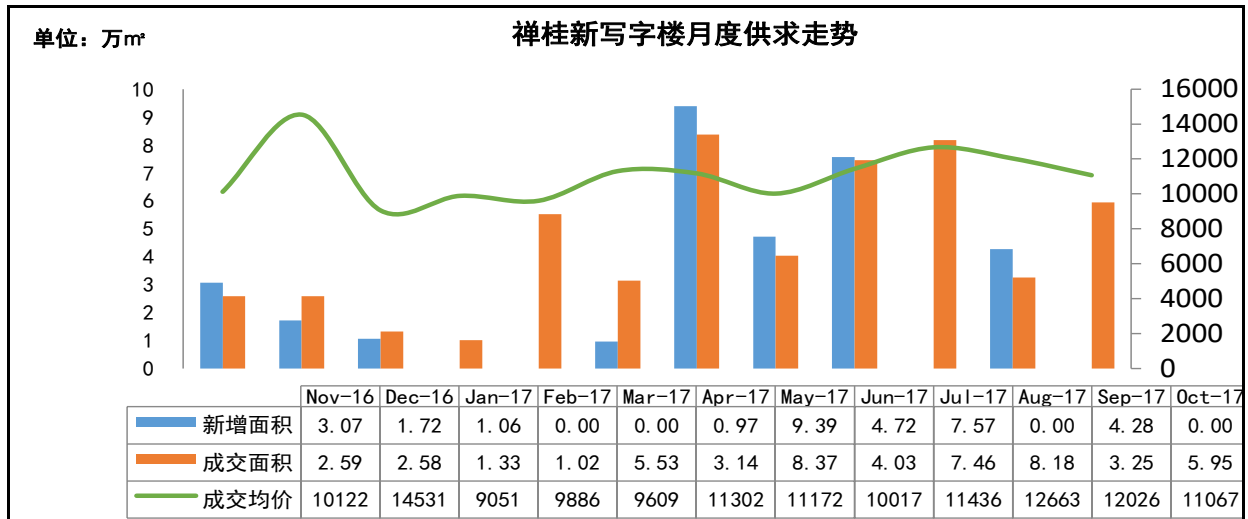
禅桂新商铺 10 月份新增面积 2.25 万m²，环比增加 11.3%，成交面积 1.55 万m²，环比减少 3.9%，成交均价 31024 元/m²，环比上涨 28.8%，整体市场呈量跌价升状态。

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)
1	南海千灯湖	中铁建国际公馆	12562	32	2257	55670
2	禅城季华东	星星凯旋国际	5064	33	1384	36590
3	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	4374	17	676	64704
4	南海千灯湖	奥园 1 号	3437	7	823	41747
5	南海三山新城	第壹时区	2391	7	833	28701
6	禅城季华东	绿地璀璨天城	2079	6	551	37731
7	禅城季华东	非凡领域	2063	16	776	26585
8	禅城旧城区	越秀可逸新势力	1999	12	938	21311
9	禅城绿岛湖	保利翡翠公馆	1844	11	550	33527
10	佛山新城	碧桂园华润新城之光	1253	10	635	19735

(数据来源：佛山权威房地产网、佛山房地产信息网、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，合并单位为合并前套数)

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)

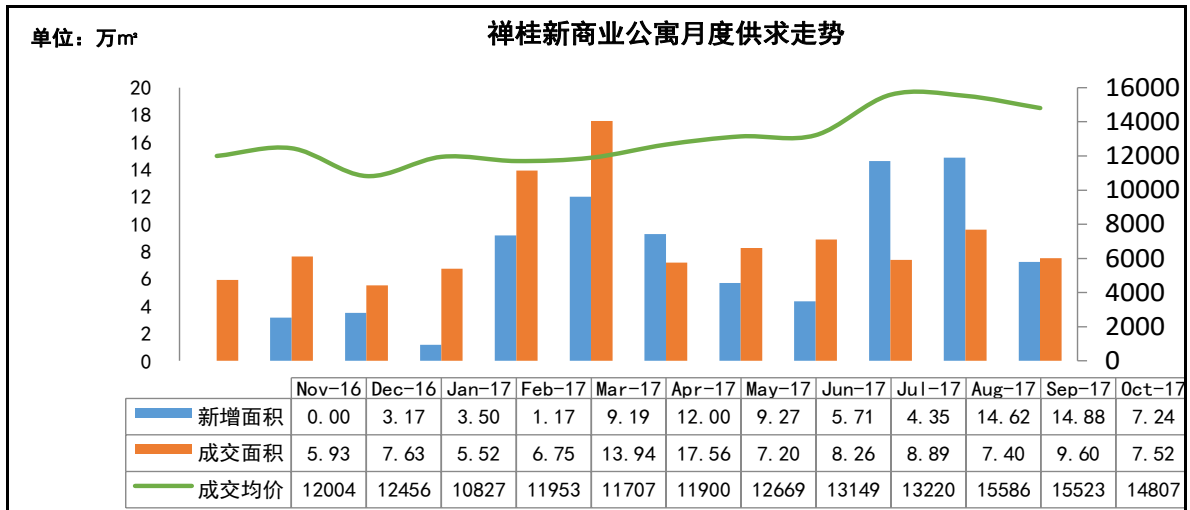
禅桂新写字楼市场 10 月份无新增, 成交面积 5.95 万 m², 环比增加 83%, 成交均价 11067 元/m², 环比下跌 8%, 整体市场呈量升价跌状态。

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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海三山新城	三山科创中心	26487	145	31563	8392	——
2	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	18527	69	10238	18097	——
3	南海平洲	天安中心	4335	24	3777	11475	——
4	南海平洲	御堡国际	3235	36	2717	11906	部分带装修; 集体土地
5	南海平洲	嘉邦国金中心	3127	21	2680	11668	——
6	南海千灯湖	新凯广场	2910	24	2050	14194	——
7	禅城季华西	佛山雄盛王府广场	1784	6	1448	12320	——
8	佛山新城	磐石大厦	1530	8	1365	11209	——
9	南海平洲	创越时代·文化创意园	1059	11	768	13794	——
10	南海千灯湖	中盛国际	922	11	1161	7947	——

(数据来源: 佛山权威房地产网、佛山房地产信息网、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, 合并单位为合并前套数)

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 10 月份新增面积 7.24 万m²，环比减少 51%，成交面积 7.52 万m²，环比减少 22%，成交均价 14807 元/m²，环比小幅下跌 5%，整体市场呈量价齐跌状态。

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	南海平洲	海伦堡海汇广场	12395	131	9717	12756	带装修
2	佛山新城	中国德国港	7581	65	5316	14262	带装修
3	佛山新城	保利东湾	4509	97	5142	8769	含 LOFT
4	南海千灯湖	联海国际	3765	37	2147	17530	——
5	禅城旧城区	越秀可逸新势力	3538	63	2827	12515	带装修，带返租
6	禅城旧城区	兆阳 0 立方	2767	28	1423	19445	LOFT，带装修，带返租
7	佛山新城	物联创智谷	2156	43	2011	10718	带装修，带返租
8	佛山新城	怡翠晋盛	1470	18	869	16918	带装修
9	南海平洲	南舜怡海港	1423	30	1299	10949	含 LOFT，带装修，带返租；集体土地
10	禅城旧城区	越秀岭南隽庭	1132	15	876	12922	——

(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

四、本月新增供应

区域	镇街	楼盘名称	预售时间	座数	产品	套数(套)	单位面积(m ²)	总面积(m ²)	
禅城	祖庙	敏捷金谷国际	2017/10/17	3座	首层商铺	7	46-95	424	
			2017/10/19	4座	首层商铺	6	27-104	452	
		张槎	碧桂园曼哈顿	2017/10/27	101号	LOFT公寓	468	45-63	22527
					103号	首层商铺	9	36-161	643
	石湾	融创望江府	2017/10/12	18座	首层商铺	6	65-101	512	
			2017/10/12	—	首层商铺	79	44-1006	6392	
		保利碧桂园天汇	2017/10/19	15-28号	首层商铺	14	105-222	2067	
	2017/10/19		1-6号	首层商铺	6	136	817		
	南庄	雄盛王府广场	2017/10/25	一座	商场	68	41-1123	26166	
			融创湖滨世家	2017/10/25	二期7-9座	首层商铺	29	36-76	1394
万科又一城		2017/10/18	1座	1-2层商铺	7	35-496	810		
南海	桂城	城智大厦	2017/10/19	城智大厦1幢, 14层/2梯10户/商业公寓, 2幢, 16层/酒店	LOFT	95	106-183	11777	
					酒店	13	1053-1741	14533	
					商铺	25	70-5751	10565	
	三山新城	广佛·卫星城	2017/10/27	2座, 20层/4梯22户/商业公寓	LOFT	415	32-99	19420	
					首层商铺	14	27-109	1037	
	里水	保利紫山	2017/10/26	31栋	商铺	6	40-62	318.04	
					33栋	商铺	9	43-59	479.7
			2017/10/27		32栋	商铺	7	43-61	366.4
					34栋	商铺	8	39-63	422.1
	大沥	广佛智城国际电商采购中心	2017/10/13	2号楼, 29层/3梯20户/商业公寓	平层	537	33-73	22782	
					商铺	61	14-71	1728	
罗村	光明花半里	2017/10/13	2区12座	商铺	9	18-117	645		
小塘	绿地丽雅香榭花城	2017/10/23	5座	商铺	11	73-97	930		
			3座	商铺	10	73-97	856		

区域	镇街	楼盘名称	预售时间	座数	产品	套数 (套)	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
				1 座	商铺	11	71-117	951
	松岗	松晖名苑	2017/10/18	12 栋	商铺	17	30-107	941
	西樵	恒大御湖湾	2017/10/27	33 座	商铺	6	35-106	382
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2017/10/25	D 区 13 座	商铺	8	33-81	448
		保利中环广场	2017/10/30	A 区 5 座、7 座	商铺	18	64-929	3275
	容桂	碧桂园凤凰湾	2017/10/9	听涛苑 10、11 座	商铺	17	38-100	866
			2017/10/11	右里苑 1、2 座	商铺	30	26-69	1578
三水	西南中心区	雅居乐融创三江府	2017/10/20	5 座	商铺	10	36-53	440
			2017/10/27	4 座	商铺	14	57-151	1188
高明	荷城	君御海城	2017/10/19	22 座	首层商铺	17	40-107	1009
	杨和	雅居蓝湾	2017/10/27	16 座	首层商铺	5	66-104	414
	更合	民兴华府	2017/10/25	1 座	首层商铺	3	27-133	226

(数据来源: 佛山经纬市场研究中心)

五、本月商业市场动态

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	禅城祖庙	兆阳0立方	楼盘活动	集赞送电影票
禅城	祖庙旧城区	碧桂园曼哈顿	开放样板房	激情极速乐园, 特色观光双层巴士, 漫威人物, 雪糕任吃
禅城		富力广场	楼盘活动	10.14-10.15 业主烹饪活动
禅城		旭辉公元	开放样板房	10.21 开放公寓样板间
南海	桂城千灯湖	万科金色领域	楼盘活动	收官倒计时
南海		万科金域中央	楼盘活动	10.14-10.15 寿司DIY
南海			楼盘活动	10.21 夜光行动
南海			楼盘活动	10.28 红包墙活动
南海			楼盘活动	11.4-11.5 双十一家电抽奖
南海	桂城三山新城	第壹时区	楼盘活动	9.1 开学季 来美第奇学习正确的读书姿势
顺德	佛山新城	怡翠怡龙湾	楼盘活动	10.16-10.22 来访抽奖
顺德			楼盘活动	10.28 多肉植物、拼图活动

六、本月商业开卖项目汇总

区域板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量 (套)	产品户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率	备注
禅城祖庙	碧桂园曼哈顿	2017/10/28	1、2座	451	跃式/LOFT	37-63 m ²	跃式: 14000-16000 复式: 18000-19000	带装修	2万抵98折*现场 95折 一次性98折	361	80%	部分带返租

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