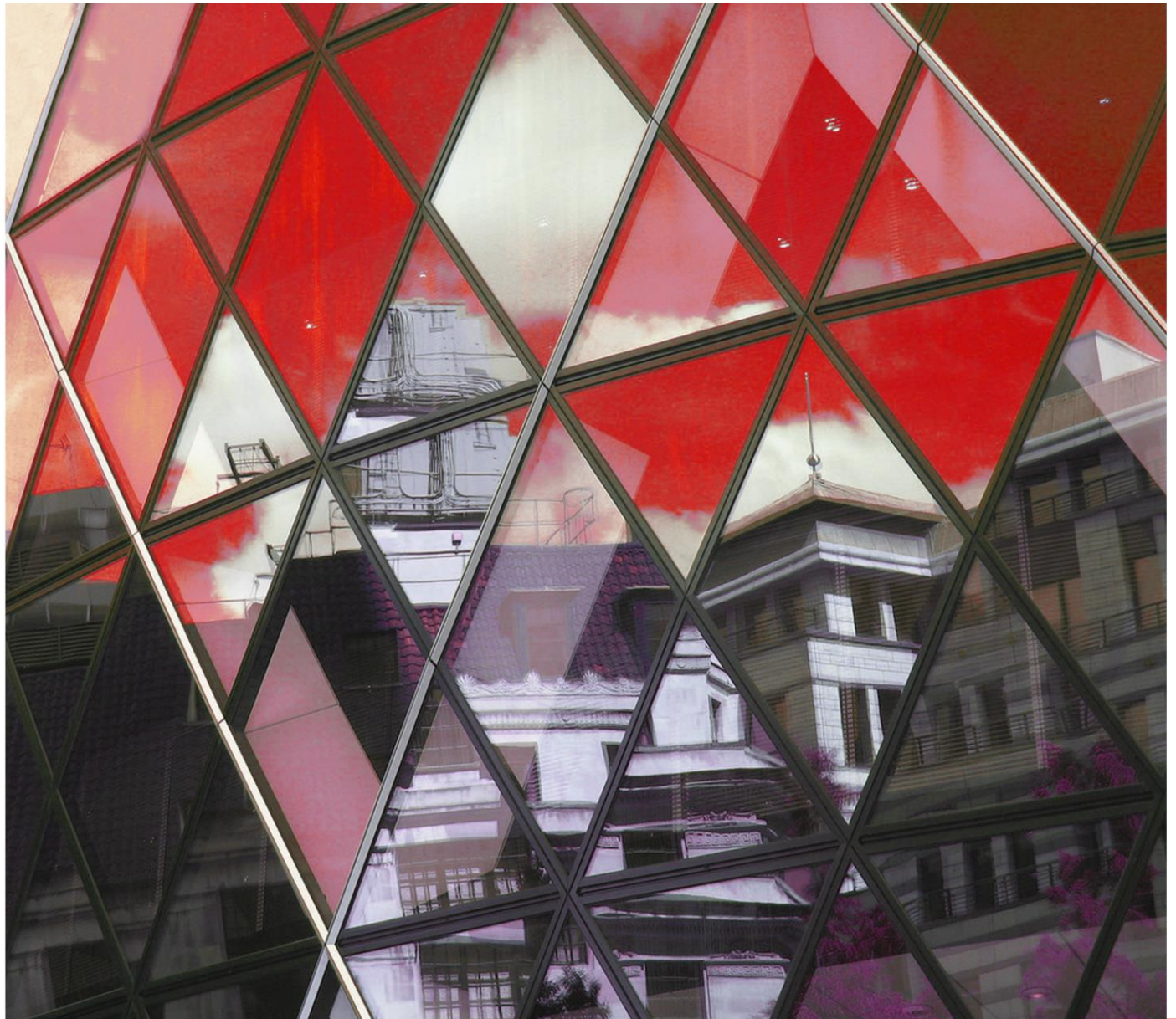


# KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

## 佛山商业 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2017 年 7 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 林露芝 付承武 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	6
2.1 佛山商铺市场供求分析	6
2.1.1 佛山商铺成交金额排名	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	9
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
3.3.1 禅桂新商业公寓成交金额排名	11
四、本月新增供应	12
五、本月商业市场动态	12

## 一、商业政策及行业资讯

### ■ 佛罗伦萨小镇在中国发展超预期 广佛佛罗伦萨小镇业绩增幅超 45%

来源：信息时报 2017-7-13

7月5日,意大利名品奥特莱斯佛罗伦萨小镇在华中地区的首座小镇——佛罗伦萨小镇武汉名品奥特莱斯正式开门迎客。这是继天津、上海、广州、香港后,RDM Asia在中国开设的第五座佛罗伦萨小镇。据介绍,未来还将落子西南市场,在成都、重庆开店,其中成都店预计今年年底开幕。

#### 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。

### ■ 76+1家酒店6折转手富力 王健林孙宏斌李思廉称：三方共赢

来源：南方都市报 2017-7-20

昨日,富力地产空降万达融创签约仪式现场,并上演戏剧性的一幕:富力地产以6折、总价近200亿元接盘融创并购的万达酒店,而融创再加价142.49亿元收购万达文旅项目。尽管结果出人意料,但万达集团董事长王健林、融创中国董事局主席孙宏斌、富力集团董事长李思廉在讲话中均表示,这是一个“三赢”的合作协议。

#### 经纬点评:

与7月10日融创和万达曾签署的并购协议相比,富力地产此番购买万达酒店,数量不仅比融创万达当初交易的76家多了一个,价格也远低于9天前融创接手时的335.95亿元,相当于6折购买。但与此同时,融创却在原本295.75亿元的基础上加价142.49亿元收购万达13个文旅项目。

万达通过此次交易大幅减少负债,回笼巨额现金;对融创而言原来的交易方案有了更好的流动性,降低了融创的负债水平,同时也承担了原酒店交易对价的折让部分;而富力将进一步扩展酒店业务,增加投资物业投资收入。

### ■ 广州宣布“租售同权”：租房者子女也可以就近入学

来源：广州日报 2017-7-19

7月17日,广州市政府正式发布《广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》,加快构建租购并举的住房体系,推动住房租赁市场快速发展,其亮点包括:

(1) 赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益,保障租购同权。

(2) 加大住房公积金对租赁住房的支持力度。职工月提取最高限额由原来的不超过上年度本市职工月平均工资 2 倍的 30%，提高至 40%。

(3) 落实税收优惠。对个人出租住房的，由按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。

(4) 保障承租人健康安全居住。加强租赁住房家具、家装环保监督、燃气消防安全监督，确保租赁住房室内环保、安全，满足居住标准。

(5) 允许将商业用房等按规定改造成租赁住房，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

(6) 保护承租人的稳定居住权。通过对租期和租金依法进行规范，控制承租人租房成本，保障承租人长期、稳定的居住权益。

(7) 扶持住房租赁企业，打造广州现代租赁产业总部经济。

#### 经纬点评：

《方案》列举了很多保障租赁人权益的内容，解决了以前租赁不具备的权益问题。比如子女教育，一直以来就读是跟户口挂钩的，户口跟房产挂钩。不少人就是因为要解决孩子的就读问题而选择买房。若该政策落实，这部分人就可以选择租赁，减少买房焦虑。

房价与供求关系、土地供应等问题相关，发展租赁市场并不意味着房价一定涨，房价可能由于租金的稳定而得到支撑，对于无力购房的人而言，若能租房都享有相关权益无疑是好事。

## ■ 建三山香港城 让“香港+佛山”铿锵落地

来源：佛山日报 2017-7-21

7 月 20 日，“香港+佛山”粤港澳合作高端服务示范区投资环境推介会暨“香港城”发布会在香港举办，向香港企业、人才伸出“橄榄枝”，率先推动“香港+佛山”铿锵落地。为香港企业、人才量身定做的“香港城”蓝图也徐徐展开。以原汁原味的“香港城”作为港佛深化合作的温床，粤港澳合作高端服务示范区将成为“香港+佛山”的前沿地，抢抓粤港澳大湾区机遇，助推佛山构建开放型经济新格局。

目前，佛罗伦萨小镇、南海外国语学校、美仑国际学校等项目已经进驻“香港城”。昨日的推介会上，东方动漫王国、永旺梦乐城等项目也举行签约仪式。这些项目充实“香港城”的内涵，让“香港城”有了真正的“港味”。

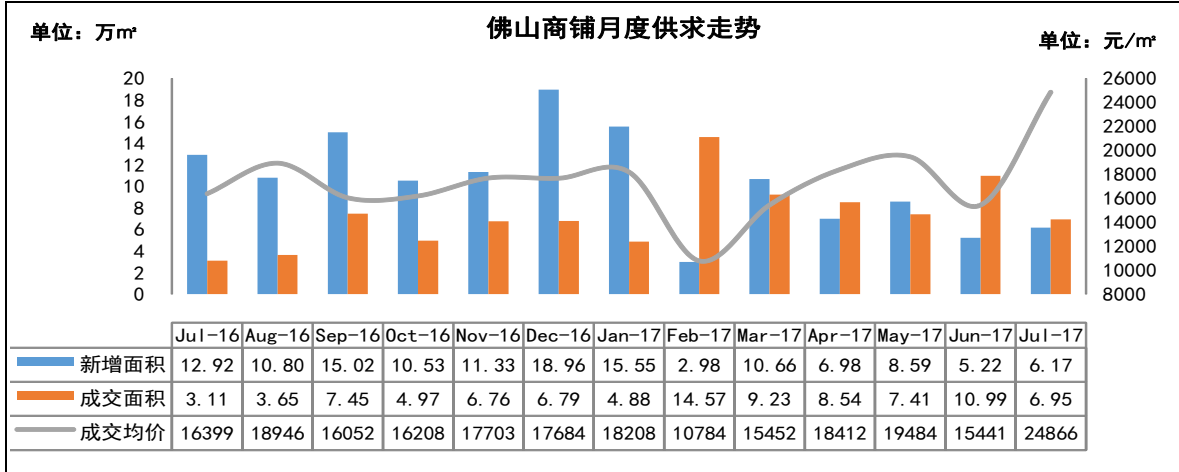
南海区总商会、桂城街道在推介会上分别与戴德梁行、凯雷资本签订合作框架意向书，吸引优质资本示范区企业服务。三山新城建设局与香港中文大学、亚洲餐饮厨艺协会分别签订合作备忘录，搭建示范区在人才、社区生活等方面的交流平台。会上，桂城街道还向慧科资产管理（中国）有限公司颁发了粤港科技展示交流中心建设运营管理委托书。

#### 经纬点评：

东方之珠香港与佛山之间早已“情根深种”。港澳地区有着 80 万祖籍佛山的乡亲，制造佛山的崛起，离不开香港“三来一补”的辐射影响和直接投资设厂、技术输入的资源支撑。在粤港澳大湾区建设背景下，“香港+佛山”的概念将形成两地的热烈响应。

## 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7月份佛山全市商铺新增面积6.17万㎡，环比增加18%，同比减少52%；成交面积6.95万㎡，环比减少37%，同比增加123%；成交均价24866元/㎡，环比上涨61%，同比上涨52%。

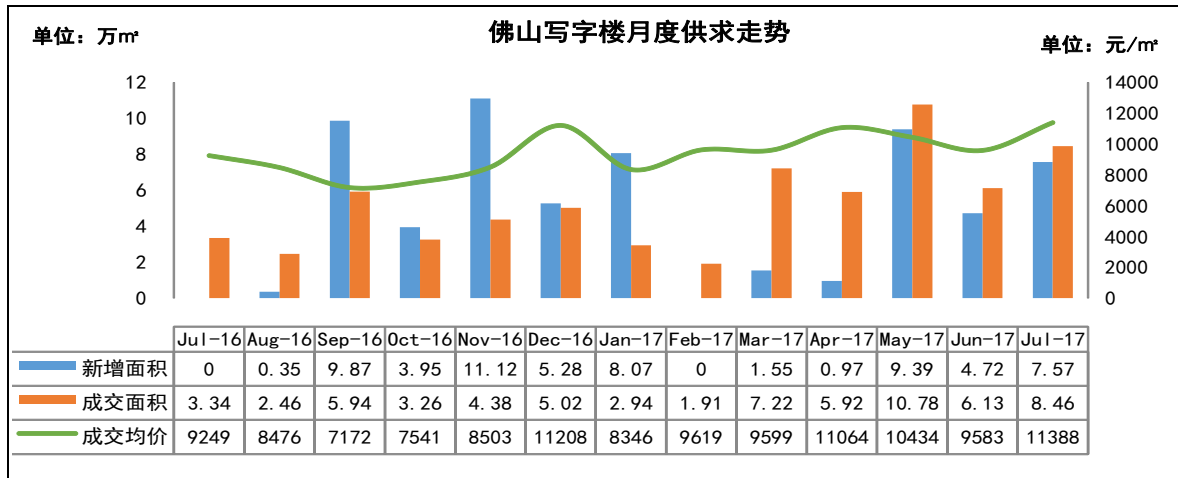
本月商铺新增主要集中于南海中西部及顺德北部，成交量为本年度7个月内最低点，但不乏桂城、大沥、祖庙等区域高价项目商铺网签逾50000元/㎡单位，对市场整体均价起明显拉动作用，达十个月以来峰值，总体市场呈量跌价升状态。

#### 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	顺德龙江	龙江中心	19422	318	7699	25227
2	南海大沥	大沥碧桂园华府	16589	13	2643	62759
3	禅城季华东	星星凯旋国际	10845	39	3310	32767
4	三水新城	三水万达广场	7794	51	4229	18430
5	顺德大良	纯自然名宅	6764	27	3808	17762
6	南海金沙洲	恒大金名都	5511	9	1708	32275
7	禅城城南	世博广场	5375	79	1600	33584
8	禅城旧城区	瑞安岭南天地	5316	10	886	59999
9	南海罗村	奥园公园一号	4514	17	1627	27744
10	顺德龙江	亚洲国际中央馆	4359	22	1810	24085

(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7月份新增面积7.57万㎡，环比增加60%；成交面积8.46万㎡，环比增加38%，同比增加161%；成交均价11388元/㎡，环比上涨19%，同比上涨23%。

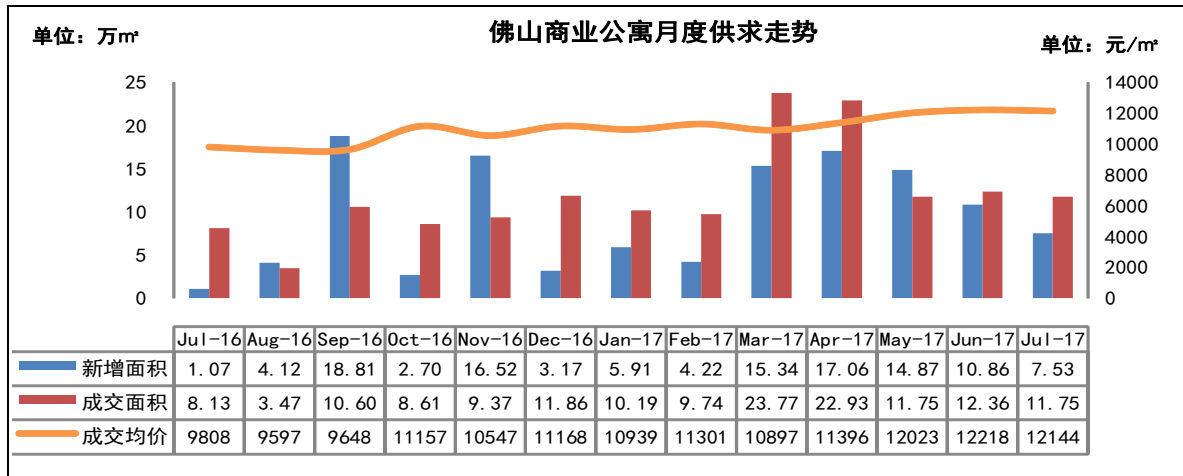
本月佛山写字楼市场新增供应均来自招商置地中心；成交方面，在经历5月份写字楼市场成交量爆发后，6月市场有所回跌，而本月写字楼市场成交再次放量，主要依靠位于千灯湖板块的南海万达广场及位于平洲板块的嘉邦国金中心一二手联动刺激成交，提升去货速度，而同样位于千灯湖板块的富力国际金融中心则网签接近20000元/㎡写字楼单位，创佛山写字楼售价新高，整体市场呈量价齐升局面。

## 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	南海千灯湖	南海万达广场	21901	183	20029	10934	——
2	南海千灯湖	智富大厦	16023	36	17216	9307	——
3	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	10873	43	6087	17865	——
4	南海平洲	嘉邦国金中心	8904	53	7987	11149	——
5	禅城季华东	九鼎国际	5386	32	2799	19239	抵扣工程款
6	南海黄岐	星港城万达广场	4712	49	3280	14367	集体土地
7	禅城季华东	佛山绿地中心	3693	10	2211	16706	——
8	南海三山新城	国际创智园	3400	15	4966	6847	——
9	南海平洲	海伦堡海汇广场	1786	16	1365	13078	——
10	南海平洲	御堡国际	1739	11	1165	14926	部分带装修；集体土地

(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7月份新增面积7.53万㎡, 环比减少31%, 环比增加604%; 成交面积11.75万㎡, 环比减少5%, 同比增加45%; 成交均价12218元/㎡, 环比下跌1%, 同比上涨28%。

本月佛山公寓市场新增供应缺乏, 7月份成交量均价均呈平走状态, 近几月公寓市场不如3、4月份火爆与整体市场供应缺乏有一定联系, 本月公寓市场供需比0.64:1, 呈供不应求状态。价格方面, 市场均价分化严重, 位于南海千灯湖板块的富力国金中心及位于禅城祖庙的兆阳0立方网签19000-20000元/㎡单位, 而位于顺德陈村的嘉悦公馆网签不足6000元/㎡单位。

#### 2.3.1 佛山商业公寓成交金额排名

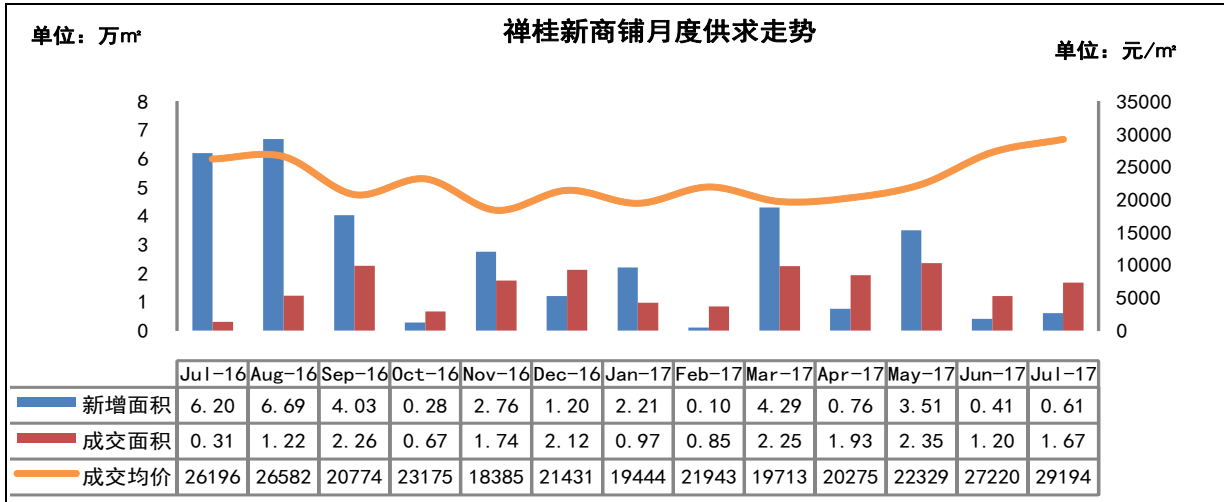
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (万㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	27465	135	13840	19845	带装修
2	禅城旧城区	时代云图	18111	28	21385	8469	带装修, 部分楼层抵扣工程款
3	佛山新城	中国德国港	11230	104	7292	15400	带装修
4	南海平洲	康怡名都	5175	81	4040	12810	带装修
5	南海平洲	南舜怡海港	4862	108	4809	10111	含LOFT, 带装修, 带返租; 集体土地
6	禅城旧城区	兆阳0立方	4679	49	2427	19277	带装修, LOFT, 带返租
7	佛山新城	保利东湾	4455	84	5140	8667	含LOFT
8	南海三山新城	第壹时区	2108	23	1295	16277	LOFT, 带装修
9	佛山新城	滨海御庭	2067	12	2153	9603	带装修
10	南海桂城	瑞季精品酒店	1768	28	1311	13486	带装修

(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7月份成交面积1.67万㎡，环比增加39%，同比增加439%；成交均价29194元/㎡，环比上涨7%，同比上涨11%。

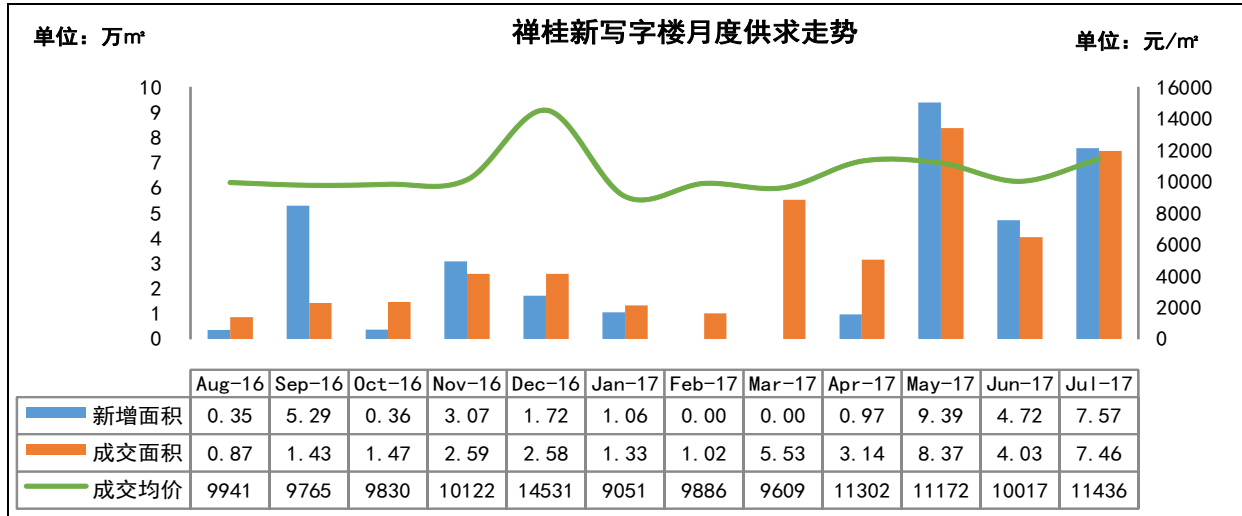
禅城为商铺市场主力成交区域。本月商铺市场成交集中于禅城，成交榜前十禅城占有8席，位于禅城旧城区的瑞安岭南天地商铺网签均价达60000元/㎡，而位于禅城城南的世博广场商铺成交最为活跃，本月成交79套。

##### 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	禅城季华东	星星凯旋国际	10845	39	3310	32767
2	禅城城南	世博广场	5375	79	1600	33584
3	禅城旧城区	瑞安岭南天地	5316	10	886	59999
4	禅城旧城区	时代云图	2803	1	2187	12813
5	南海三山新城	第壹时区	2055	7	910	22578
6	南海千灯湖	中建灯湖领秀	2014	6	633	31833
7	禅城城北	东华汇楼	2000	1	521	38360
8	禅城季华西	中海凤凰熙岸	1457	12	553	26351
9	禅城奇槎	时代香海彼岸	1174	7	415	28301
10	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	1160	5	226	51212

(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7月份成交面积7.46万㎡，环比大幅增加85%，成交均价11436元/㎡，环比上涨14.2%，呈量价齐升状态。

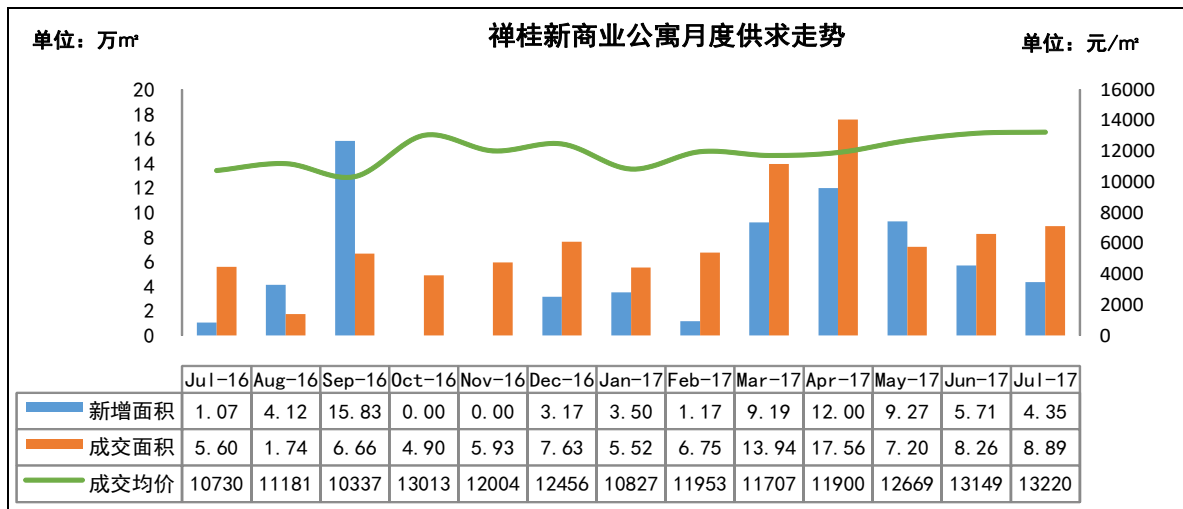
一二手联动为刺激去货手段。位于南海平洲板块的嘉邦国金中心于7月4日加推4座写字楼新品，楼高23层，7梯12户设计，值得注意的是，有平层和复式可选择，平层单位面积涵盖127-349㎡，复式单位面积涵盖210/230/450㎡，售价仅9000-10000元/㎡，而位于南海千灯湖板块的南海万达广场一二手联动刺激快速去货，成为禅桂新乃至佛山写字楼市场成交主力军。

#### 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/㎡)	备注
1	南海千灯湖	南海万达广场	21901	183	20029	10934	——
2	南海千灯湖	智富大厦	16023	36	17216	9307	——
3	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	10873	43	6087	17865	——
4	南海平洲	嘉邦国金中心	8904	53	7987	11149	——
5	禅城季华东	九鼎国际	5386	32	2799	19239	抵扣工程款
6	禅城季华东	佛山绿地中心	3693	10	2211	16706	——
7	南海三山新城	国际创智园	3400	15	4966	6847	——
8	南海平洲	海伦堡海汇广场	1786	16	1365	13078	——
9	南海平洲	御堡国际	1739	11	1165	14926	部分带装修；集体土地
10	南海桂城	中汇大厦	1554	22	1004	15476	——

(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7月份成交面积8.89万m<sup>2</sup>，环比增加8%，同比增加59%；成交均价13220元/m<sup>2</sup>，环比上涨0.5%，同比上涨23%。

禅桂两盘推新成交不尽人意，价格地段原因为硬伤。位于南海千灯湖板块的富力国际金融中心于7月22日加推4座商业公寓，登记预存一万开盘当天95折，开盘当天成交不足20套，禅城城北板块的敏捷金谷国际于7月29日开卖4座LOFT公寓，现场98折，开盘当天仅成交3套。

## 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	27465	135	13840	19845	带装修
2	禅城旧城区	时代云图	18111	28	21385	8469	带装修，部分楼层抵扣工程款
3	佛山新城	中国德国港	11230	104	7292	15400	带装修
4	南海平洲	康怡名都	5175	81	4040	12810	带装修
5	南海平洲	南舜怡海港	4862	108	4809	10111	含LOFT，带装修，带返租；集体土地
6	禅城旧城区	兆阳0立方	4679	49	2427	19277	带装修，LOFT，带返租
7	佛山新城	保利东湾	4455	84	5140	8667	含LOFT
8	南海三山新城	第壹时区	2108	23	1295	16277	LOFT，带装修
9	新城	滨海御庭	2067	12	2153	9603	带装修
10	桂城	瑞季精品酒店	1768	28	1311	13486	带装修

(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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
禅城城北	敏捷金谷国际	2017/7/25	商业公寓	4座LOFT公寓	45-55 m <sup>2</sup>	232	1.52
南海千灯湖	万科金域中央	2017/7/5	商业公寓	二区23座, 22层/6梯 22户	67-68 m <sup>2</sup>	418	2.84
南海千灯湖	招商置地中心	2017/7/25	写字楼	1座, 42层/10梯25户	21-126 m <sup>2</sup>	880	7.57
南海松岗	桃源新天地	2017/7/7	商业公寓	恒锦新天地公馆, 24层 /4梯20户	39-56 m <sup>2</sup>	356	1.62
南海九江	信基广场	2017/7/17	商业公寓	1号楼, 27层/4梯20户	43-181 m <sup>2</sup>	235	1.56

## 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
南海	桂城	富力国际金融中心	加推	7.22 加推4座公寓, 诚意登记享95折 7.15 举办千灯湖骑行活动
禅城	祖庙	敏捷金谷国际	加推	7.25 推3座LOFT公寓, 开盘当天98折
禅城	祖庙	兆阳0立方	活动信息	7.29 成交送家电 持续一个月
南海	桂城	御堡国际	活动信息	7.10-9.10 成交砸金蛋
禅城	桂城	富力广场	活动信息	7.2 香港美食趴
南海	桂城	金色领域	活动信息	趣享三重礼 (海洋动物活动)
禅城	祖庙	碧桂园曼哈顿	活动信息	VIP 登记, 验资3万减5万
南海	平洲	嘉邦国金中心	加推	7.5 加推4座写字楼新品

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