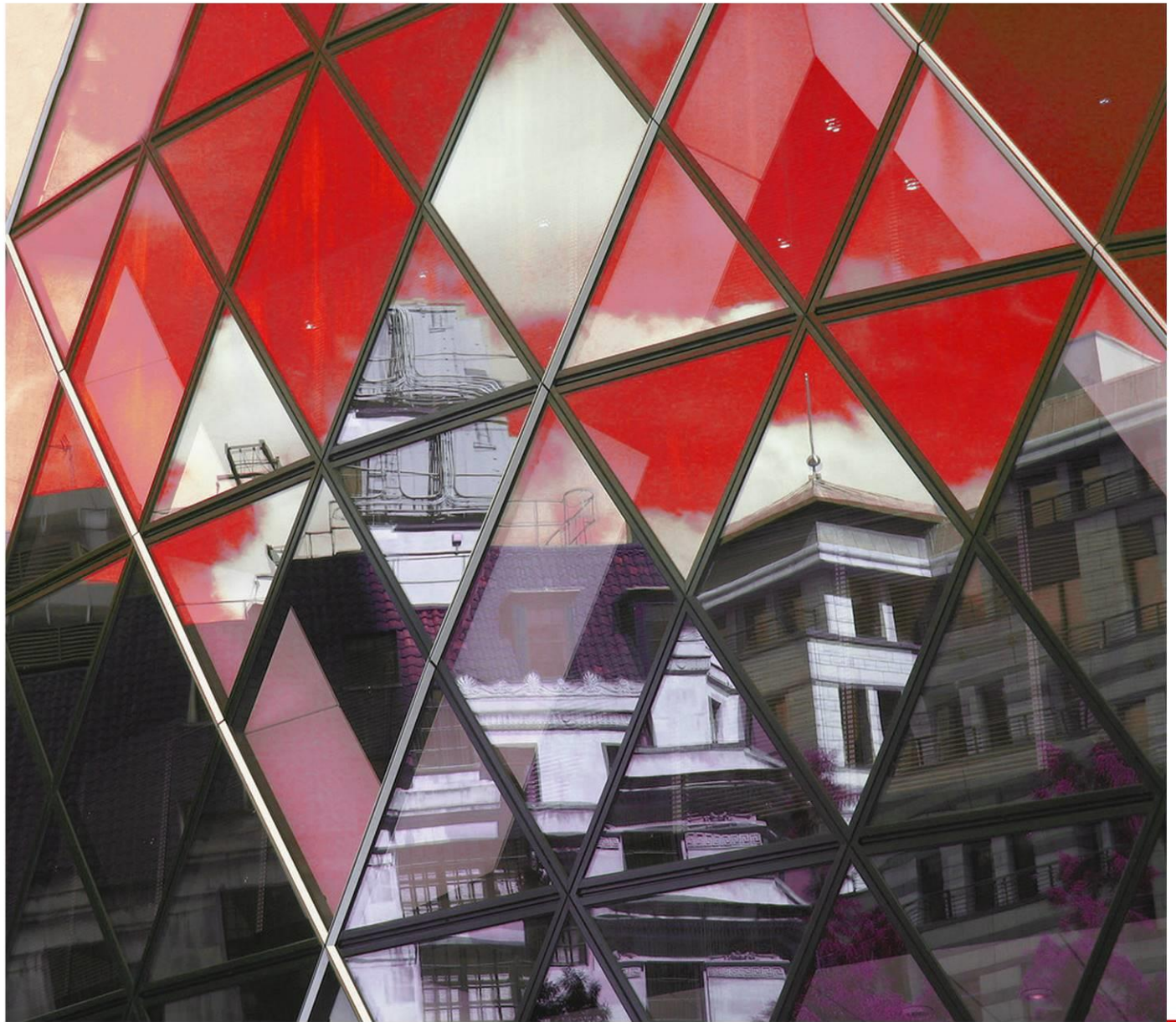


# KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

## 佛山商业 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2018 年 12 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 罗智 麦少庄 罗靖

梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文

罗智文 柯迪安



## 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 .....	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
四、本月新增供应 .....	12

## 一、商业政策及行业资讯

### ■ 福晟 2.86 亿摘大沥商业体项目，首次布局佛山

来源：地新引力 2018-12-11

近日，佛山南海国土局发布大沥盐步晟盈公馆项目的总平面公示图，并公布该建设单位为福晟集团旗下佛山丽舍企业管理有限公司，这也代表着福晟正式布局佛山。规划文件显示，上述晟盈公馆项目位于南海区大沥镇广佛路盐步城区路段 1 号，总占地面积 3.15 万平方米，容积率 7.8，项目用地性质为商服用地，建筑高度 154.05 米。据悉，该项目将由 5 栋商业楼组成，分为商业和办公两部分，办公部分总建面 20.39 万平方米，商业部分建面 4.59 万平方米。

### ■ 龙湖品牌长租公寓进驻佛山

来源：地新引力 2018-12-12

龙湖冠寓在佛山的首个门店——金沙洲店，是目前广州地区规模体量最大的门店，单店总房量逾 500 间，门店所处位置在广佛交界，覆盖广州金沙洲及佛山南海里水腹地。截至目前，龙湖冠寓在广州区域开业门店已达到 10 家，房间数量逾 2000 间，开业半年以上门店出租率已超 90%。

### ■ 中骏方隅与基汇资本成立长租公寓投资平台，首期规模 8 亿美元

来源：观点地产网 2018-12-19

12 月 18 日，中骏集团宣布，旗下长租公寓品牌“FUNLIVE 方隅”，与基汇资本旗下管理基金签署框架协议、平台合作协定及种子专案的买卖协定。

据此，双方将共同成立长租公寓投资平台，首期规模为 8 亿美元，目标未来 3 年平台规模超过人民币 100 亿元。而平台用于收购、开发和运营核心城市的长租公寓项目。其中，FUNLIVE 方隅将成为投资平台的管理人，负责平台整体的投、融、管、退事项。同时，平台目前已存在一个位于上海的种子项目。项目总地上建筑面积超过 2 万平米，预计 2020 年可投入运营，房间数目约 500 套。

中骏集团董事局主席黄朝阳表示：“2017 年开始，我们一直看好长租公寓的行业，也把它看作为集团其中最重要的投资物业类别，也是集团‘FUN+幸福生活’生态圈战略的核心业务板块。通过与基汇资本的合作，希望能把投资规模做得更大。”

### ■ 钉钉空间迎来首批入驻企业，阿里巴巴进军联合办公

来源：地新引力 2018-12-19

在双十一之后，阿里巴巴钉钉打造的“钉钉空间”也于 11 月 12 日正式投入运营。“钉钉空间”是钉钉打造的企业服务生态孵化基地，以钉钉作为园区基础的管理、沟通、协同平台，融入阿里巴巴的文化和资源，是专门为企业服务生态“量身定制”的孵化空间。目前钉钉空间已经迎来 10 家钉钉生态合作伙伴首批入驻。

阿里钉钉 CEO 无招表示，产业互联网正快速从现象级市场发展为指数级增长的市场，钉钉空间希望建设产业互联网人才、技术、资本的汇聚地，成为创造创新的根据地，一定能孕育出未来影响全球企业服务市场的互联网公司，为产业互联网的发展提供丰富和强大的能力。

从“钉钉空间”提供的服务看，和国内目前的联合办公类似。联合空间自前几年进入国内后，以其高性价比以及灵活的办公租赁方式，迅速在北京、上海、广州、深圳等一线城市发展起来，目前正在向二线城市以及海外辐射，同时随着联合办公企业在地址选择、空间设计、服务运营、品牌效应等能力提升，联合办公空间日益受到大企业客户的青睐，不同于传统办公写字楼，联合办公空间更强调用户的体验，采用人工智能、大数据技术、云计算等技术，提高办公智能化水平，提升用户体验，智能化办公将成为未来趋势。

### ■ 自如发力集中式长租公寓，力推“整栋托管”合作模式

来源：地新引力 2018-12-22

12月21日，自如资管平台全国巡展大会在北京落幕，在宣布开放自身互联网平台及供应链的同时，自如力推“整栋托管”合作模式，针对地产开发商及物业持有单位提供：委托管理、租赁直营及战略合作三种模式。据悉，自如寓委托管理模式，不同于传统的加盟模式，为降低业主前期投入和后期运营成本，自如不收取一次性加盟费 and 互联网系统使用费，而是在运营服务期与物业持有机构共担风险，只有当出租率大于70%时，方收取5%的委托管理费。

### ■ 郑州首个新型产业（M0）用地：允许工业用地里兼容商业用地

来源：地新引力 2018-12-21

郑州市政府于12月19日正式印发《关于高新技术产业开发区新型产业用地试点的实施意见》，河南省第一个明确针对新型产业用地的试点新政正式落地郑州高新区。新型产业用地允许在工业用地里兼容商业用地，商业用地可以配套建设零售商业、餐饮和服务型公寓，并且新型产业用地上一定比例内的建筑还可以分割销售。实施意见中规定厂房和研发用房占据主要比例，配套建设零售商业、餐饮以及服务型公寓不超过地上总建筑面积的30%。

### ■ 远洋亿栈已在北京、上海等城市落地 27 个门店

来源：观点地产网 2018-12-29

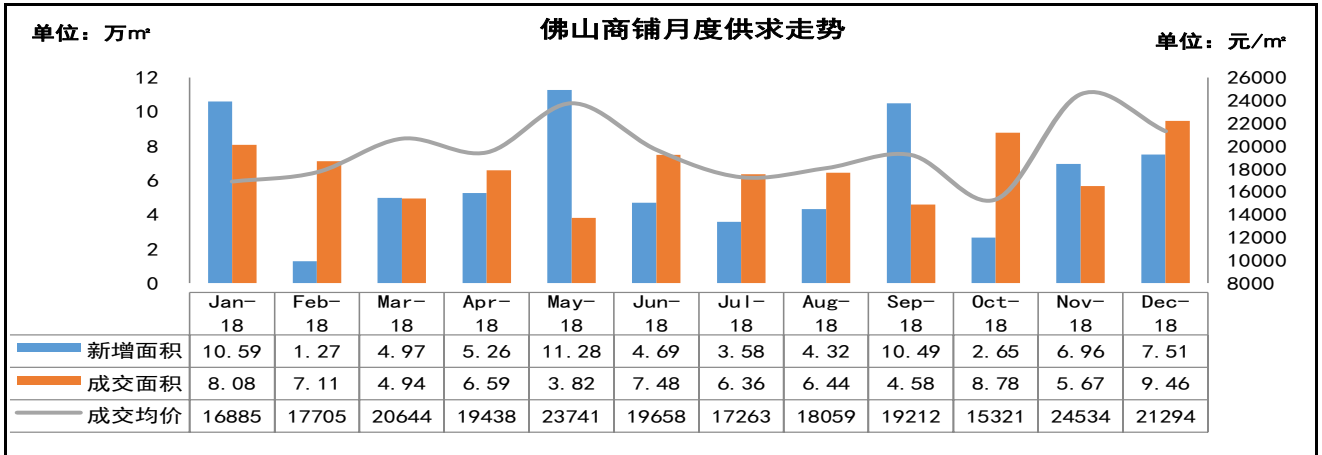
12月29日远洋官微透露，自2018年9月以来，远洋旗下的远洋亿栈已在全国范围陆续落地27个门店，遍布北京、上海、大连、中山、青岛、长春等城市。

据了解，远洋亿栈是社区生活服务平台，是为远洋业主提供个性化、增值化服务的线下实体店。

远洋将多种生活需求途径以家门口“亿栈”的方式展现给远洋业主，从距离、种类、品质等多种方面体验不一样的物业服务，其中包含房屋租赁、车位租售、生鲜时蔬、社区团购、社区金融、智能仓储、拎包入住、家政保洁、洗衣洗鞋、社区养老、社区旅游、代办签证、智能家居、家电清洗、文化传播等生活增值服务。

## 二、佛山商业市场

### 2.1 佛山商铺市场供求分析



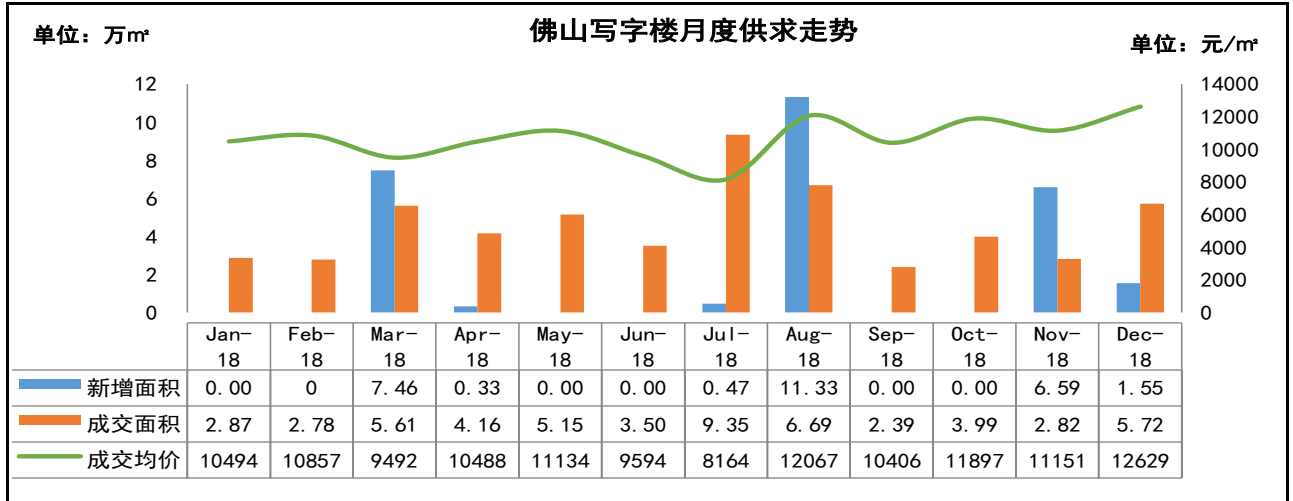
2018年12月份佛山全市商铺新增面积7.51万㎡，环比增加8%，成交面积9.46万㎡，环比增加67%，成交均价21294元/㎡，环比下跌13%。

#### 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 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	禅城旧城区	瑞安岭南天地	27990	67	4253	65812	——
2	禅城新城	碧桂园城市花园	14279	4	15751	9065	——
3	南海小塘	绿地丽雅香榭花城	6878	35	3116	22070	——
4	禅城旧城区	越秀岭南隽庭	6177	20	2296	26903	——
5	顺德陈村	悦峰花苑	5595	14	1641	34093	——
6	南海里水	绿地香树花园	5292	4	2346	22558	——
7	三水三水新城	三水万达广场	5235	17	1908	27444	——
8	顺德大良	招商公园 1872	5156	12	1322	39005	——
9	顺德大良	保利中环广场	4976	18	3038	16380	——
10	禅城旧城区	越秀可逸新势力	4668	20	2555	18270	——
合计			86246	211	38226	22562	——

(数据来源：佛山房产信息网，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



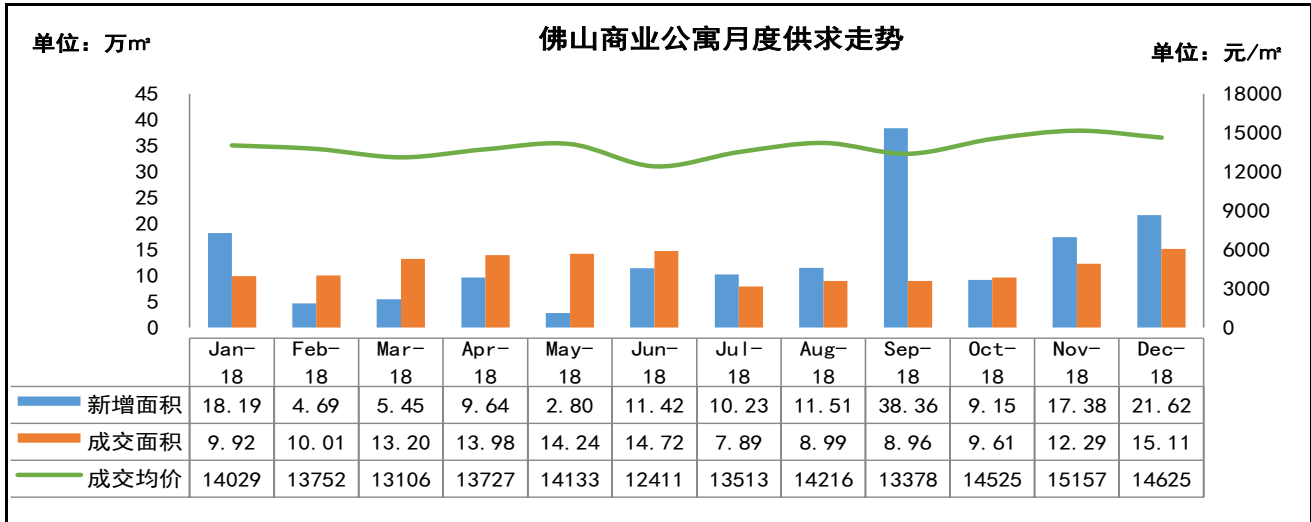
(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

佛山写字楼市场 12 月份新增 1.55 万㎡，环比减少 76%，成交面积 5.72 万㎡，环比增加 103%，成交均价 12629 元/㎡，环比上涨 13%。

### 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	顺德乐从	保利东湾	33185	115	19648	16890	——
2	顺德陈村	金铝花园	6668	22	6927	9625	——
3	禅城季华东	佛山绿地中心	6367	28	4584	13890	——
4	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	5362	1	4663	11499	——
5	南海三山新城	三山科创中心	4293	20	5176	8294	——
6	南海千灯湖	招商置地中心	4110	34	2661	15444	——
7	禅城绿岛湖	兴发盛世	1803	16	2070	8710	——
8	禅城南庄	华夏中央广场	1692	9	1528	11073	——
9	南海三山新城	国际创智园	1075	6	1360	7906	——
10	南海千灯湖	智富大厦	1070	3	1125	9507	——
合计			65625	254	49743	13193	——

### 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 12 月份新增面积 21.62 万㎡，环比增加 24%，成交面积 15.11 万㎡，环比增加 23%，成交均价 14625 元/㎡，环比下跌 4%。

#### 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 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	顺德大良	力合阳光城云谷	25920	588	21057	12310	LOFT, 带装修
2	禅城城北	敏捷金谷国际	10934	156	7957	13741	—
3	顺德大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	10262	90	5175	19830	带装修
4	禅城张槎	绿地未来城	5135	123	5085	10098	带装修
5	三水河口片区	碧桂园奥斯汀	5014	102	4011	12500	LOFT, 带装修
6	顺德陈村	国通广场	4642	35	2561	18124	LOFT, 带装修
7	南海三山新城	海伦堡·爱 Park	4467	38	2292	19493	含 LOFT, 带装修, 部分带家电
8	禅城城北	旭辉公元	3710	46	2501	14834	LOFT, 带装修
9	顺德大良	保利中环广场	3383	53	2342	14444	LOFT, 带装修
10	禅城张槎	绿地小平墅	3336	34	3493	9551	含 LOFT
合计			76803	1265	56474	13600	—

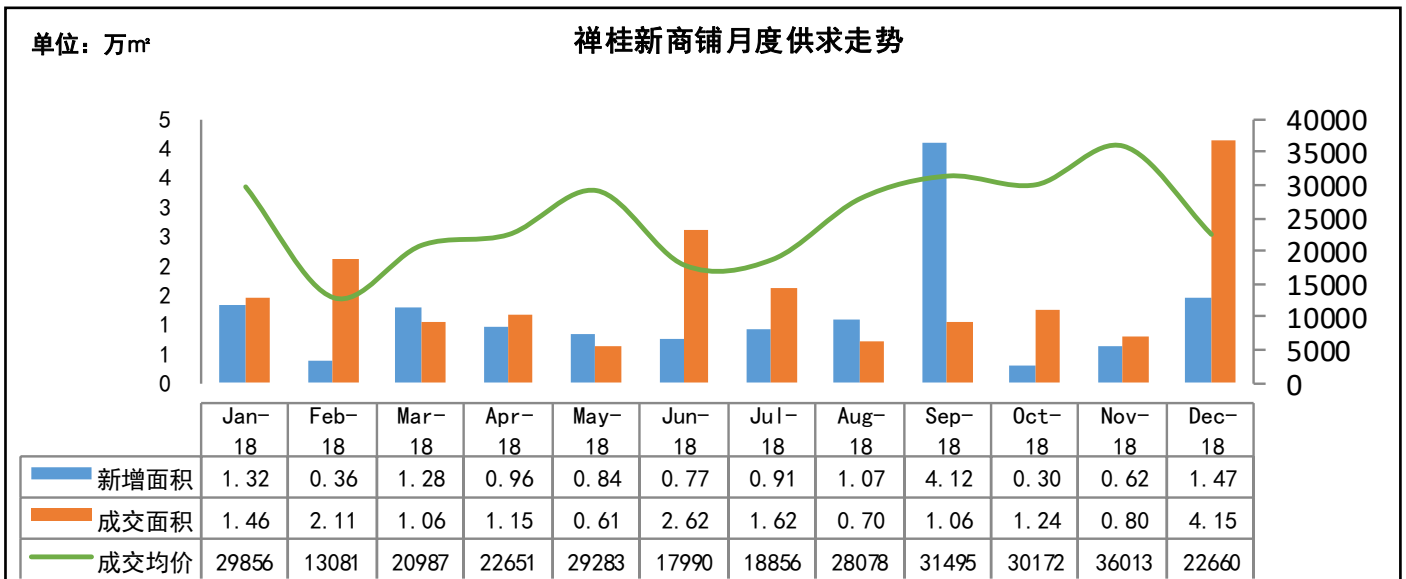
备注：排行统计不含万科项目

(数据来源：佛山房产信息网，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



(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

禅桂新商铺 12 月份新增面积 1.47 万 $m^2$ ，环比增加 137%，成交面积 4.15 万 $m^2$ ，环比增加 418%，成交均价 22660 元/ $m^2$ ，环比下跌 37%。

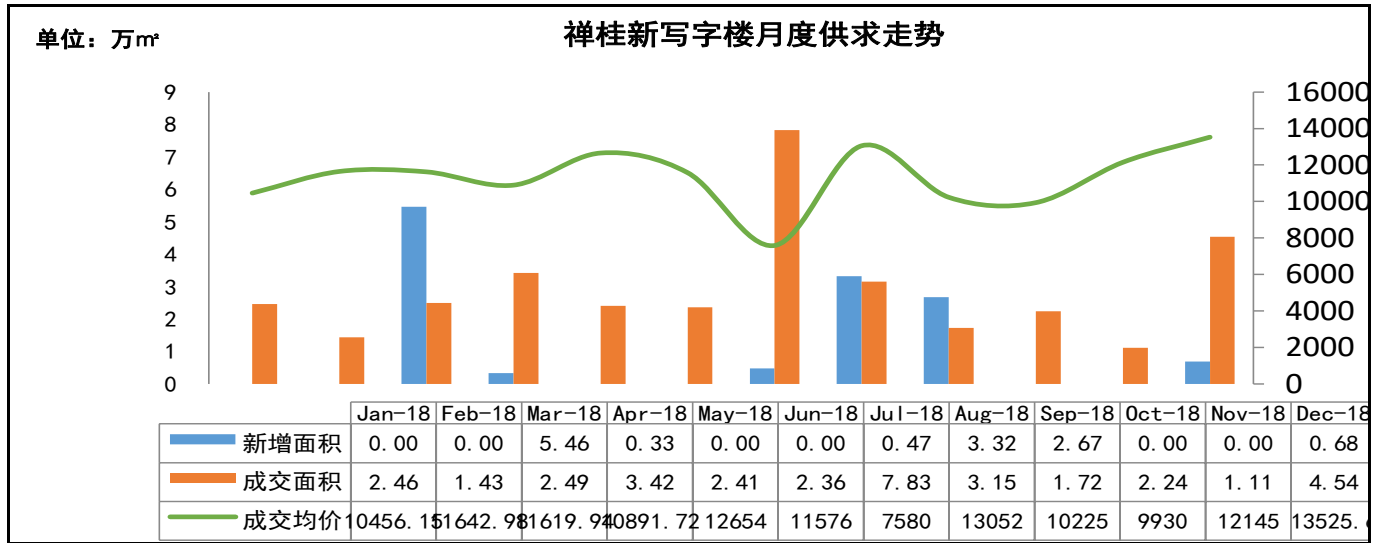
#### 3.1.1 禅桂新商铺成交金额排名

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	禅城旧城区	瑞安岭南天地	27990	67	4253	65812	—
2	禅城新城	碧桂园城市花园	14279	4	15751	9065	—
3	禅城旧城区	越秀岭南隽庭	6177	20	2296	26903	—
4	禅城旧城区	越秀可逸新势力	4668	20	2555	18270	—
5	禅城城南	万通国际大厦	2865	58	627	45694	—
6	禅城绿岛湖	绿岛湖壹号	2639	6	1448	18225	—
7	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	2370	8	1011	23442	—
8	禅城城南	世博广场	1975	38	590	33475	—
9	禅城旧城区	时代云图	1957	5	911	21482	—
10	南海千灯湖	时代廊桥	1761	4	482	36535	—
合计			66681	230	29924	22283	—

备注：排名统计不含万科项目

(数据来源：佛山房产信息网，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



(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

禅桂新写字楼市场 12 月份新增面积 0.68 万m<sup>2</sup>，环比增加 100%，成交面积 4.54 万m<sup>2</sup>，环比增加 309%，成交均价 13526 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 11%。

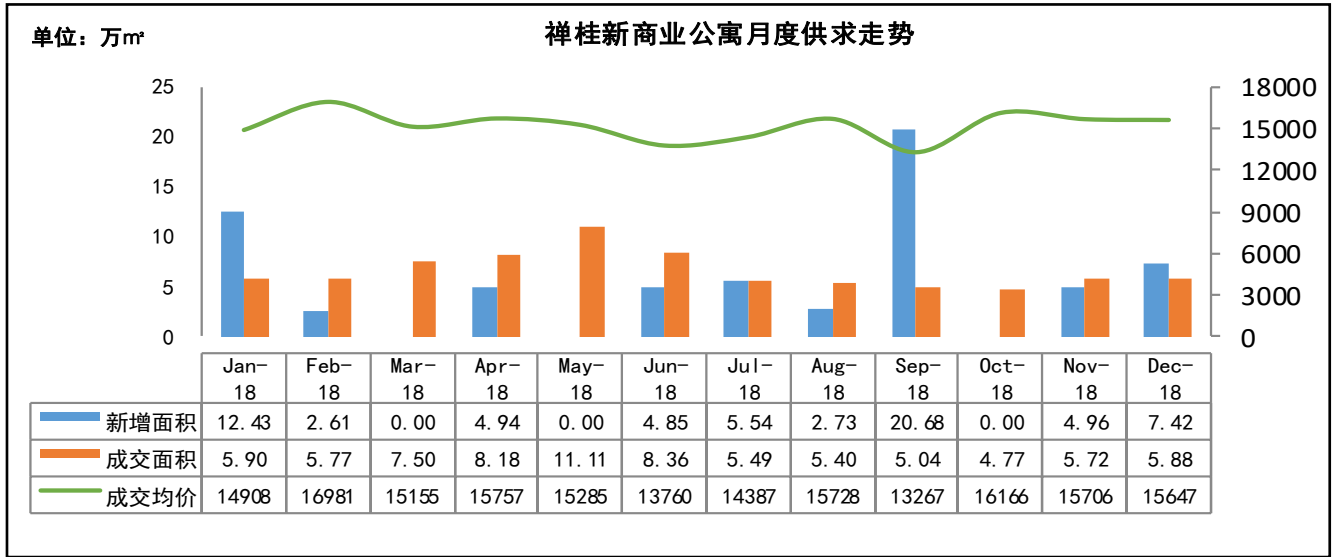
#### 3.2.1 禅桂新写字楼成交金额排名

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德乐从	保利东湾	33185	115	19648	16890	—
2	禅城季华东	佛山绿地中心	6367	28	4584	13890	—
3	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	5362	1	4663	11499	—
4	南海三山新城	三山科创中心	4293	20	5176	8294	—
5	南海千灯湖	招商置地中心	4110	34	2661	15444	—
6	禅城绿岛湖	兴发盛世	1803	16	2070	8710	—
7	禅城南庄	华夏中央广场	1692	9	1528	11073	—
8	南海三山新城	国际创智园	1075	6	1360	7906	—
9	南海千灯湖	智富大厦	1070	3	1125	9507	—
10	顺德乐从	德富置业大厦	651	4	708	9199	—
合计			59608	236	43523	13696	—

备注：排名统计不含万科项目

(数据来源：佛山房产信息网，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



数据来源：佛山经纬市场研究中心

禅桂新公寓市场 12 月份新增 7.42 万㎡，环比增加 50%，成交面积 5.88 万㎡，环比增加 3%，成交均价 15647 元/㎡，环比下跌 0.38%。

#### 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/㎡)	备注
1	禅城城北	敏捷金谷国际	10934	156	7957	13741	——
2	禅城张槎	绿地未来城	5135	123	5085	10098	带装修
3	南海三山新城	海伦堡·爱 Park	4467	38	2292	19493	含 LOFT，带装修，部分带家电
4	禅城城北	旭辉公元	3710	46	2501	14834	LOFT，带装修
5	禅城张槎	绿地小平墅	3336	34	3493	9551	含 LOFT
6	顺德乐从	怡翠晋盛	2894	30	1497	19335	带装修
7	禅城季华西	东基童梦天下	2847	34	1586	17951	LOFT，带装修
8	南海千灯湖	德高信·中央大道	2521	15	1184	21301	LOFT，带装修
9	禅城新城	合景新鸿基珑景	2483	51	1920	12932	带装修
10	南海千灯湖	京华广场	1910	23	1492	12803	部分带装修
合计			40237	550	29006	13872	——

备注：排名统计不含万科项目

(数据来源：佛山房产信息网，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	祖庙	富力广场	2018/12/11	一座	首层商铺	19	27-220	2209
	石湾	保利碧桂园天汇	2018/12/12	十一座	首层商铺	8	42-57	420
	南庄	绿岛湖壹号	2018/12/13	82座	首层商铺	5	32-64	226
	石湾	文华邨苑	2018/12/14	二座, 三座	首层商铺	13	16-56	520
	张槎	绿地未来城	2018/12/20	禅城区玉带路 18 号	LOFT 公寓	564	37-42	23440
	南庄	金茂绿岛湖	2018/12/21	绿岛湖金茂花园(地块一)五座/六座	首层商铺	12	24-227	740
	祖庙	瑞安岭南天地	2018/12/28	岭南天地璟廷居九、十、十一座	首层商铺	12	28-964	703
南海	小塘	时代领峰	2018/12/14	时代睿达花园 5 栋 2 座	商铺	23	42-46	1055
	里水	宏宇天御江畔	2018/12/21	十里尚堤南苑 5 栋, 39 层/4 梯 9 户	商铺	11	50-58	16867
	平洲	南舜怡海港	2018/12/21	南舜广场 7 座	写字楼	135	25-78	6834
	九江	招商悦府	2018/12/26	招商悦府 5 座, 32 层/2 梯 6 户	商铺	13	16-89	686
顺德	勒流	碧桂园云空间	2018/12/3	1 栋	商铺	15	33-77	899
	勒流	碧桂园云空间	2018/12/3	1 栋	商业公寓	448	34-40	15555
	伦教	银钻广场	2018/12/4	3 号楼	商铺	8	24-325	884
	大良	顺德新能源汽车小镇	2018/12/4	A7 栋,A2 栋,A4 栋,A1 栋,A3 栋	写字楼	31	40-1619	8634
	伦教	新仕名府	2018/12/5	3 座,2 座,1 座	商铺	30	19-114	2032
	伦教	新仕名府	2018/12/5	3 座,2 座,1 座	商业公寓	150	70-94	12933
	乐从	保利公园里	2018/12/6	7 座	商铺	7	42-68	352
	大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	2018/12/6	2 栋	商铺	35	47-1767	7225
	大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	2018/12/6	2 栋	商业公寓	350	47-108	20561
	大良	海珀名轩	2018/12/14	1 栋	商业公寓	546	35-64	25954
	大良	海珀名轩	2018/12/14	1 栋	商铺	7	64-167	876
	容桂	路劲天隽汇	2018/12/13	8 栋	商铺	3	76-108	260
顺德	伦教	润汉幸福汇广场	2018/12/11	4 座	商铺	11	118-396	2700
	伦教	润汉幸福汇广场	2018/12/11	4 座	商业公寓	216	40-69	11648
	乐从	保利海德公园	2018/12/13	23、24、25 座	商铺	34	20-104	1576

	大良	力合阳光城云谷	2018/12/18	B6	商业公寓	836	28-52	27282
	大良	中惠璧珑湾	2018/12/29	1 栋 2 单元	商铺	113	39-120	9055
三水	西南中心区	三水冠军城	2018/12/5	15 座	首层商铺	77	17-101	4561
	乐平	龙光碧桂园悦府	2018/12/6	13 座	首层商铺	7	45-84	357
	三水新城	中南远洋·漫悦湾	2018/12/6	1 座	首层商铺	21	35-58	895
	乐平	恒大珺庭	2018/12/7	20 座	商铺	7	33-294	580
	河口片区	创雄华府	2018/12/7	3 座	首层商铺	8	40-71	501
	三水新城	华远远洋·海蓝城	2018/12/13	2 座	首层商铺	18	30-73	916
	三水新城	碧桂园佛山双子星城	2018/12/14	二区 6 座	首层商铺	17	65-229	2466
	三水新城	远洋华远天骄	2018/12/19	2 座	首层商铺	14	45-102	1074
	大塘	宏信·优家	2018/12/21	2 栋	首层商铺	24	27-264	2335
	大塘	宏信·优家	2018/12/21	2 栋	商业公寓	180	41-65	8588
	白坭	金科华府	2018/12/21	3 座	首层商铺	18	30-58	804
	大塘	金地艺境天成	2018/12/26	2 栋	首层商铺	6	14-71	284
	荷城	高明碧桂园峰会	2018/12/13	4 座, 2 层/1 梯 2 户; 9 座, 24 层/2 梯 6 户	商铺	8	42-70	419

备注：新增预售不含万科项目

(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	奇槎	卓越浅水湾	楼盘活动	12.03-12.09 内蒙古烤全羊
	旧城区	兆阳0立方	楼盘活动	12.03-12.23 麦当劳亲子嘉年华
	城北	敏捷金谷国际	楼盘活动	12.03-12.16 成交砸金蛋
	新城	合景新鸿基·泮景	楼盘活动	12.03-12.09 小小富翁大大卖卖
	绿岛湖	金茂绿岛湖	楼盘活动	12.03-12.09 亚洲歌后金曲桐瑶专场音乐会、童乐无穷亲子大课堂
	绿岛湖	金茂绿岛湖	楼盘活动	12.10-12.16 业主尊享狂欢节
	绿岛湖	绿岛湖壹号	楼盘活动	12.10-12.16 82座开盘
	新城	新鸿基·泮景	楼盘活动	12.10-12.16 生日会
	城南	新福港鼎峰	楼盘活动	12.10-12.16 暖场
	绿岛湖	金茂绿岛湖	楼盘活动	12.22 业主生日会
	绿岛湖	绿岛湖壹号	楼盘活动	12.17-12.23 圣诞健身 party
南海	新城	新鸿基·泮景	楼盘活动	12.17-12.23 圣诞暖场
	千灯湖	德高信中央大道	楼盘活动	12.03-12.09 圣诞帽子、眼镜 DIY
	千灯湖	德高信中央大道	楼盘活动	12.10-12.16 定制西服 Fashion show
顺德	千灯湖	德高信中央大道	楼盘活动	12.17-12.23 中大 EMBA 圣诞晚会
	大良	力合阳光城云谷	楼盘活动	12.09 公寓加推开卖
	陈村	国通广场	楼盘活动	12.10-12.23 年底钜惠
	乐从	怡翠晋盛怡龙湾	楼盘活动	12.10-12.16 来访抽 CBA 门票
	大良	顺德绿地中心	楼盘活动	12.16 暖冬风味, 宴遇烤全羊
	大良	顺德汽车产业园	楼盘活动	12.15-12.16 制作冬日养生茶、养生汤和香囊
	大良	顺德绿地中心	楼盘活动	12.17-12.23 寻鹿之旅, 送平安果礼盒、品尝甜品
大良	顺德汽车产业园	楼盘活动	12.17-12.23 圣诞活动 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