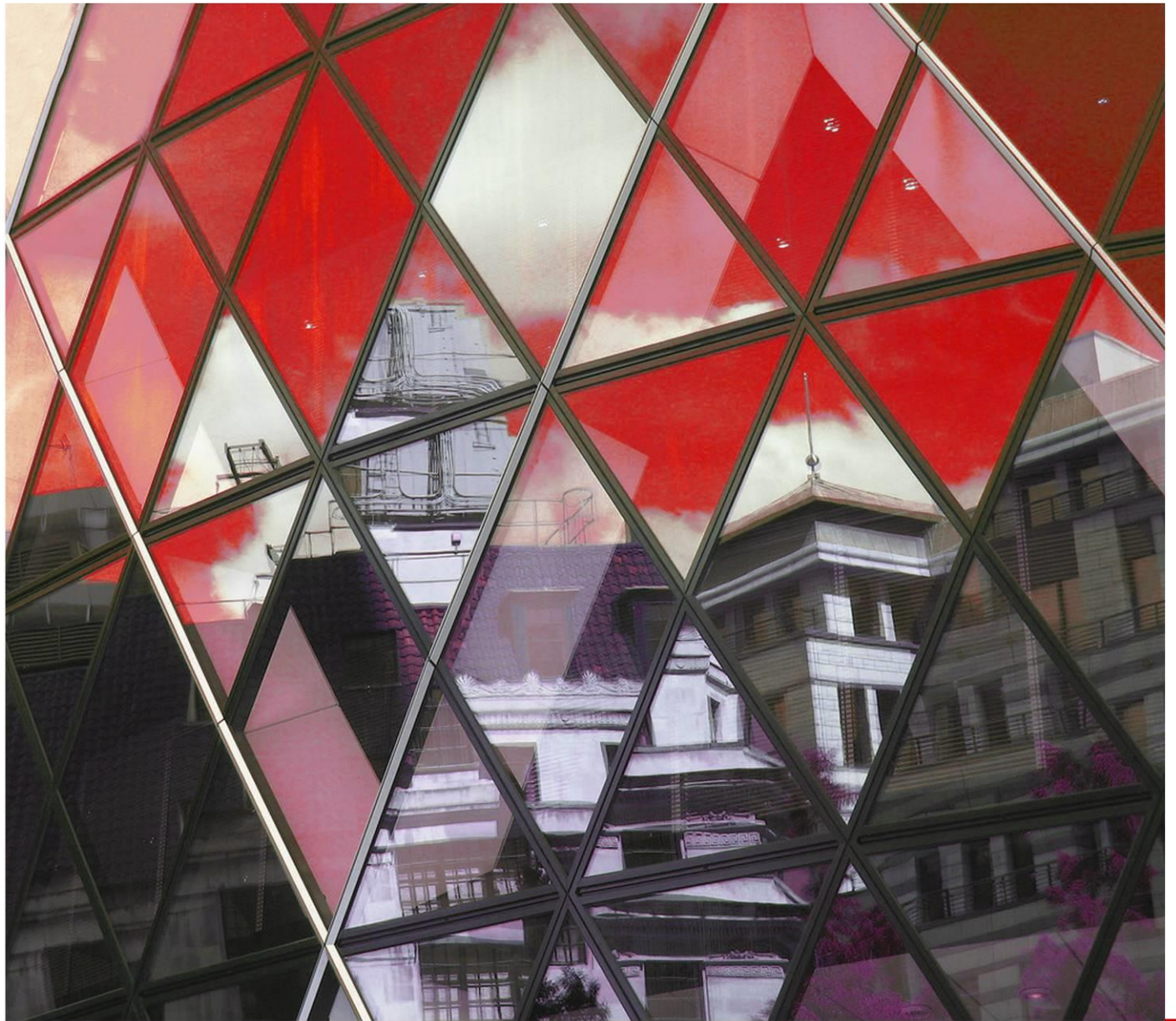


KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

佛山商业 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 4 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 郑善忠 麦少庄 罗靖
何婉仪 梁德权 何昕伦 吴泳瑶 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	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	8
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

■ 顺创联投牵手万科 未来三年将改造 9000 亩村级工业园区

来源：观点地产网 2018-3-30

3月29日，广东顺创联投发展有限公司村级工业园区改造工作合作签约仪式举行。此次广东顺创联投将牵手佛山市万科置业有限公司，整合资源，共同攻坚顺德村级工业园区改造。

据悉，根据初步计划，双方将利用未来三年时间，在勒流街道推进村级工业园区改造规模约6200亩、均安镇约2900亩。

顺德村级工业园区改造面临布局散、利益杂、改造难等诸多问题，此次活动是顺德探索村级工业园改造的一种创新模式，希望通过国资引领，整合社会力量，加快推动顺德村级工业园区改造。顺德区城市更新发展中心主任劳璐也表示，目前顺德也正加大政策研究力度，加快出台配套扶持政策。

据了解，此次广东顺创联投发展有限公司正式“牵手”佛山市万科置业有限公司，将围绕勒流、均安的村级工业园区改造项目，在土地整理、项目运营、产业引进等方面进行合作，力求破解改造难题，加快改造项目落地，保障村居收益的同时，平衡各方利益，实现互利共赢。

■ 碧桂园、苏宁签署合作协议涉及零售、投资等

来源：观点地产网 2018-4-15

4月12日，碧桂园集团和苏宁控股集团在广东顺德碧桂园总部签署全面战略合作协议，为期5年。双方约定，将在全国范围内开展商业地产的合作，涉及零售、投资、金融和采购等多个业务版块。

根据协议，碧桂园和苏宁将在商业物业定制、基建物资的供应链采购和物流服务、配套的供应链金融服务等方面展开全面合作。

碧桂园能借助苏宁遍布全国的互联网零售商业运营优势，完善社区布局与配套，为业主打造020智慧社区。同时合作也能降低苏宁的物业成本，提升其经营效率和用户体验。

据观点地产新媒体了解，苏宁预计年内全国实现近600个苏宁小店、苏宁直营店的合作，未来将争取实现碧桂园社区全覆盖。

■ WeWork 拟 4 亿美元收购裸心社 拓展中国及亚洲共享办公市场

来源：观点地产网 2018-4-12

4月12日消息，美国联合办公空间公司WeWork计划4亿美元收购中国竞争对手裸心社，强化中国业务。

随后裸心社也表示，将携手WeWork，继续拓展中国及亚洲市场，此次合作包括共享现代化工作空间、软件与服务，以及一个在全球范围内连接会员的社区，帮助企业降低成本并提高运营效率。

据观点地产新媒体了解，WeWork目前在全球20个国家64个城市，拥有200多个办公地点，通过线下与线上的方式为全球20万会员提供空间、社区与服务。

而裸心社作为提供共享办公空间和社区服务的联合办公空间运营商，在全球拥有 24 个办公空间，其 1 万名会员涵盖了自由职业者、中小型企业以及跨国公司，目前在全球布局的 26 个新办公空间将逐步投入运营。

■ 碧桂园与步步高签订地产开发、商业运营等合作

来源：观点地产网 2018-4-24

4 月 23 日，步步高集团、碧桂园集团在广东碧桂园总部签署了为期 10 年的全面战略合作协议，将在地产开发、商业运营等领域开展全面合作。

根据协议，碧桂园和步步高将在湖南、江西、四川、广西等地共同获取优质商住项目，合作开发经营，部分项目或由步步高承接碧桂园的商业部分经营。

据悉这是碧桂园在同美的集团、招商局集团、苏宁集团战略签约后的又一重磅签约。碧桂园通过跟各行业龙头跨界合作，拟打造覆盖居住、购物、休闲、娱乐、旅游、健康、教育、科技、创业、金融等全生命周期所涉及到的综合体验和服務的新商业综合体。

■ 美的地产签约万达商业 拟在购物中心运营等领域开展合作

来源：赢商网 2018-4-25

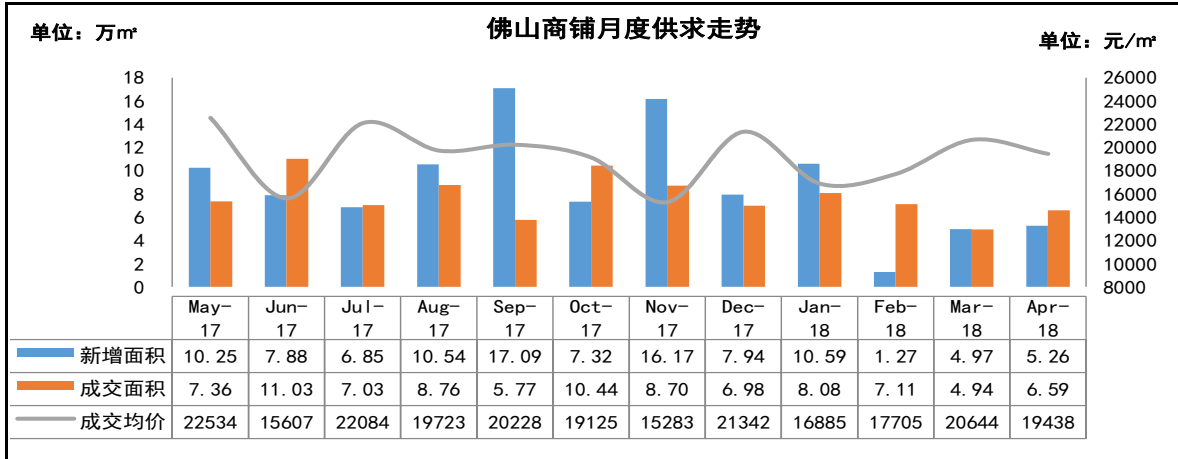
4 月 24 日，美的地产集团与大连万达商业管理集团股份有限公司在佛山顺德签订长期战略合作协议，双方拟在全国范围内就不动产投资、购物中心运营领域开展合作。

据悉，美的地产集团是一家以住宅开发为主，同时涉及智能、文旅、文创、商业、绿色环保、工业产业园、装配式产业、长租房等业务领域的综合性现代企业。2011 年，美的地产初涉商业，由旗下美的商业负责全国商业项目的整体规划、招商管理、品牌企划、营运及工程物业管理。而万达商业作为国内领先的商业地产开发及大型购物中心运营企业，拥有丰富的购物中心招商及运营经验。

对于本次合作，美的地产与万达商业认为，在全球消费升级的背景下，美的地产在智慧地产上的优势以及万达商业在“新消费”上的实力相互赋能，将打造更多优质的产品、场景和服务。

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)

2018年4月份佛山全市商铺新增面积5.26万㎡，环比增加5.7%，成交面积6.59万㎡，环比增加33%，成交均价19438元/㎡，环比下跌5.8%。

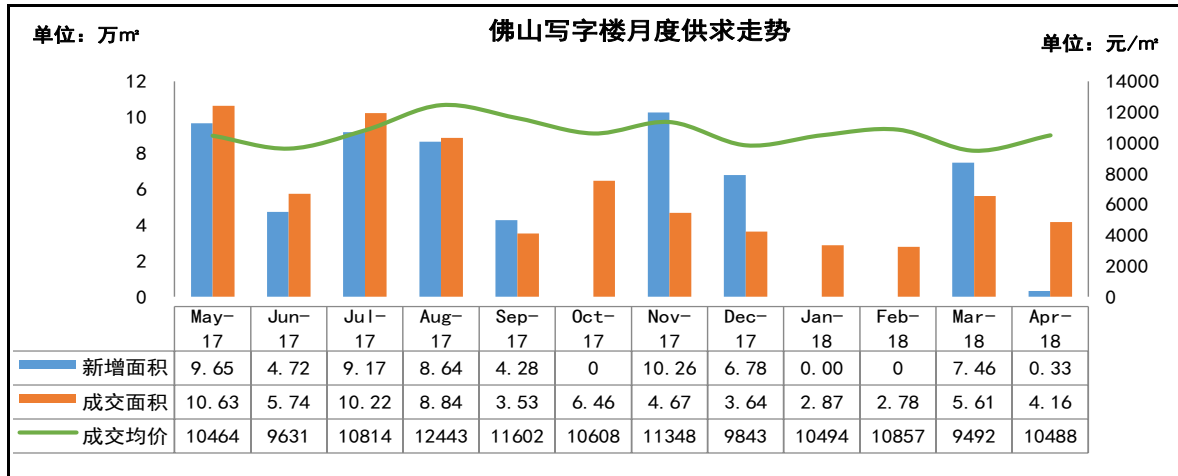
奥园冠军城大面积单位网签，成交金额榜领衔。4月份商铺市场交投集中外围区域，其中奥园冠军城大面积单位网签助推整体成交面积上行，整体市场均价变动不大。

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/㎡)	备注
1	南海狮山	奥园冠军城	43041	81	20067	21449	——
2	南海千灯湖	时代廊桥	5681	4	2657	21378	——
3	南海大沥	伟业华誉豪庭	4966	61	2173	22850	——
4	顺德龙江	龙江中心	4307	45	1581	27244	——
5	顺德龙江	世博汇	4298	99	2599	16539	——
6	南海里水	领地海纳豪苑	3813	47	2068	18441	——
7	三水西南中心区	雅居乐融创三江府	2852	19	1217	23430	——
8	禅城季华西	龙光玖龙湾	2747	20	1410	19482	——
9	南海黄岐	星港城万达广场	2484	17	374	66353	集体土地
10	三水三水新城	三水万达广场	2448	12	1099	22275	——

(数据来源：佛山房产信息网、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)

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4月份新增0.33万㎡，成交面积4.16万㎡，环比减少25.8%，成交均价10488元/㎡，环比上涨10.5%。

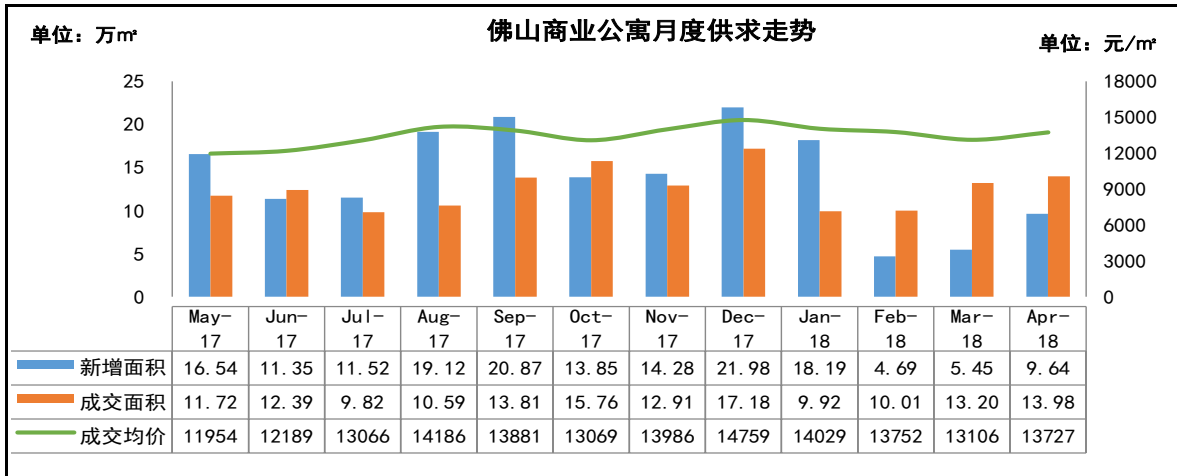
智富大厦夺金额榜首，市场仅四盘成交量过两位数。4月份写字楼成交量回跌，市场较为冷清，仅四盘成交量过两位数，交投集中桂城，千灯湖高价项目网签得以拉升整体市场均价。

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	智富大厦	15392	46	16256	9468	——
2	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	7592	31	4473	16970	——
3	南海千灯湖	新凯广场	6947	36	6461	10753	——
4	南海平洲	天安中心	1895	11	1532	12369	——
5	南海三山新城	三山科创中心	1510	6	1933	7809	——
6	禅城季华西	源海国金广场	672	1	756	8889	——
7	南海平洲	嘉邦国金中心	631	4	481	13135	——
8	禅城季华东	佛山万科广场	582	2	479	12150	——
9	南海三山新城	国际创智园	503	4	574	8765	——
10	南海平洲	创越时代·文化创意园	371	3	288	12875	——

(数据来源：佛山房产信息网、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)

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4月份新增面积9.64万㎡，环比增加76.8%，成交面积13.98万㎡，环比增加5.9%，成交均价13727元/㎡，环比小幅上涨4.7%。

两大纯新盘网签，销售率均超九成。四月份顺德大良的力合阳光城和禅城绿岛湖壹号开卖公寓产品，均有亮眼成绩。力合阳光城集中网签717套单位领衔全市，千灯湖优质项目保持强势，推动整体市场成交量上行。

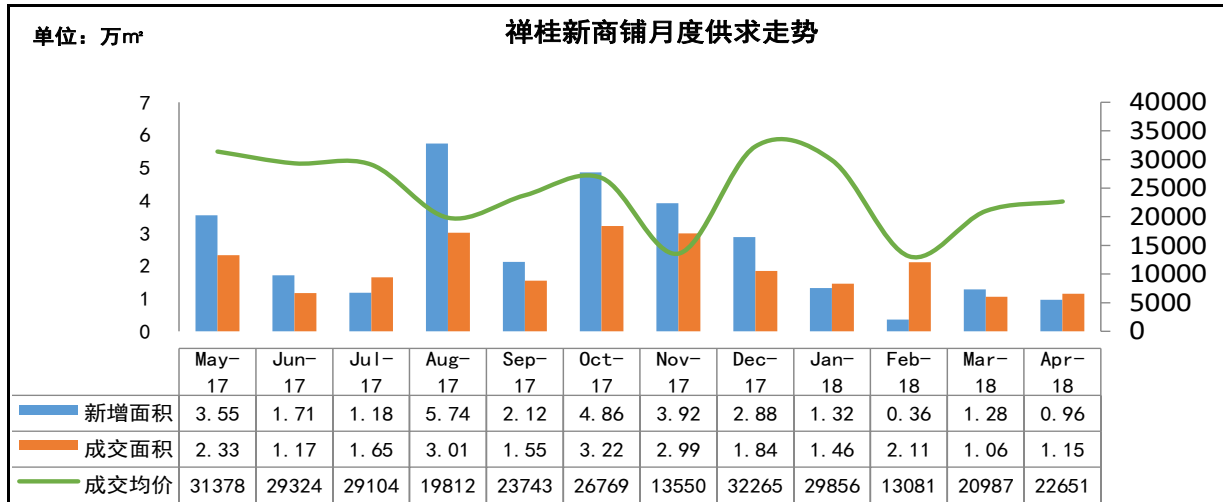
2.3.1 佛山商业公寓成交金额排名

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	京华广场	17307	137	8059	21476	含LOFT，带装修
2	禅城绿岛湖	绿岛湖壹号	17047	216	11021	15468	LOFT，带装修
3	南海千灯湖	万科金色领域	16590	307	8896	18648	带装修
4	南海千灯湖	万科金域中央	9967	92	6297	15828	LOFT，带装修
5	南海三山新城	海伦堡·爱Park	8409	88	4668	18015	LOFT，带装修
6	顺德乐从	怡翠晋盛	7915	87	4359	18158	带装修
7	禅城旧城区	朝安碧桂园	7314	96	4060	18015	含LOFT，带装修，带返租，部分带家电
8	禅城城北	旭辉公元	6900	109	4703	14671	LOFT，带装修
9	禅城张槎	绿地小平墅	5342	113	5639	9473	含LOFT
10	顺德乐从	中国德国港	4064	36	2843	14294	带装修

(数据来源：佛山房产信息网、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)

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)

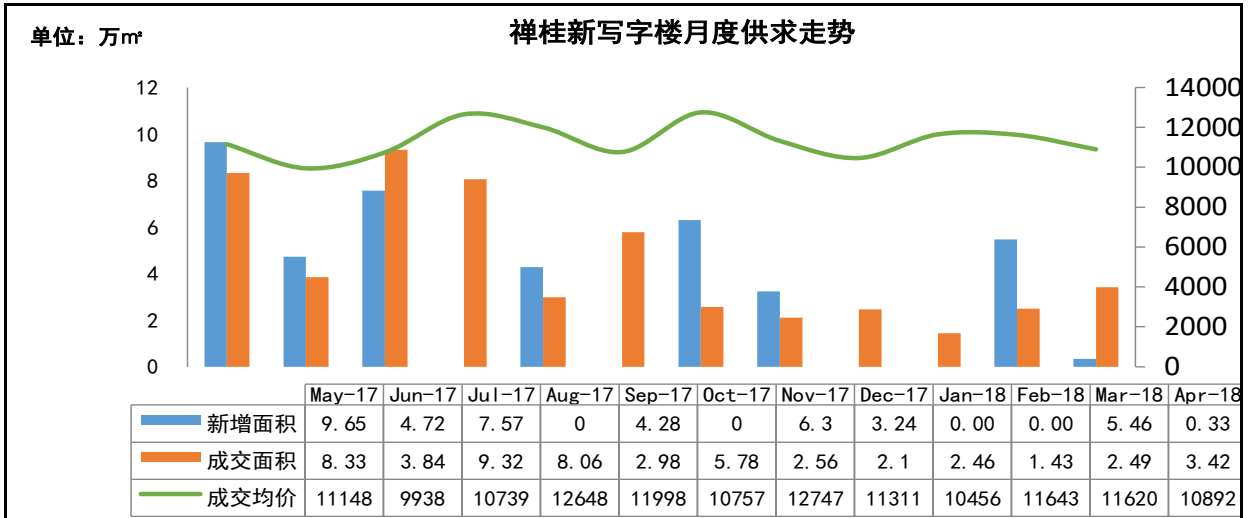
禅桂新商铺4月份新增面积0.96万㎡，环比减少25.2%，成交面积1.15万㎡，环比增加9.1%，成交均价22651元/㎡，环比上涨7.9%，整体市场呈量价齐升状态。

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/㎡)	备注
1	南海千灯湖	时代廊桥	5681	4	2657	21378	——
2	禅城季华西	龙光玖龙湾	2747	20	1410	19482	——
3	禅城旧城区	碧桂园岭南盛世	2026	7	325	62338	——
4	禅城季华东	佛山绿地中心	1998	7	814	24545	——
5	南海三山新城	保利诺丁山	1626	7	905	17975	——
6	南海三山新城	第壹时区	1337	4	501	26662	——
7	禅城季华东	绿地璀璨天城	1264	6	339	37286	——
8	南海千灯湖	富力华南国际金融 中心	1142	4	243	46981	——
9	禅城南庄	万科城	1030	6	248	41532	——
10	南海千灯湖	中建灯湖领秀	820	3	222	36907	——

(数据来源：佛山房产信息网、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)

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)

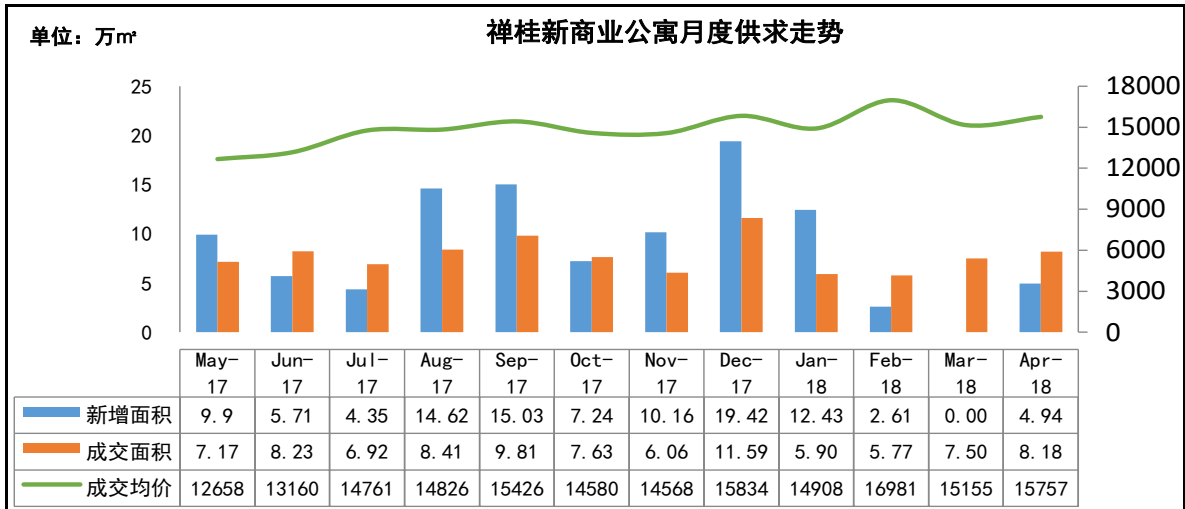
禅桂新写字楼市场4月份新增0.33万㎡，成交面积3.42万㎡，环比增加37.2%，成交均价10892元/㎡，环比下跌6.3%，整体市场呈量升价跌状态。

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 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	南海千灯湖	智富大厦	15392	46	16256	9468	——
2	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	7592	31	4473	16970	——
3	南海千灯湖	新凯广场	6947	36	6461	10753	——
4	南海平洲	天安中心	1895	11	1532	12369	——
5	南海三山新城	三山科创中心	1510	6	1933	7809	——
6	禅城季华西	源海国金广场	672	1	756	8889	——
7	南海平洲	嘉邦国金中心	631	4	481	13135	——
8	禅城季华东	佛山万科广场	582	2	479	12150	——
9	南海三山新城	国际创智园	503	4	574	8765	——
10	南海平洲	创越时代·文化创意园	371	3	288	12875	——

(数据来源：佛山房产信息网、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)

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4月份新增面积4.94万㎡，成交面积8.18万㎡，环比增加9.1%，成交均价15757元/㎡，环比上涨4%，整体市场呈量价齐涨状态。

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/㎡)	备注
1	南海千灯湖	京华广场	17307	137	8059	21476	含LOFT，带装修
2	禅城绿岛湖	绿岛湖壹号	17047	216	11021	15468	LOFT，带装修
3	南海千灯湖	万科金色领域	16590	307	8896	18648	带装修
4	南海千灯湖	万科金域中央	9967	92	6297	15828	LOFT，带装修
5	南海三山新城	海伦堡·爱Park	8409	88	4668	18015	LOFT，带装修
6	顺德乐从	怡翠晋盛	7915	87	4359	18158	带装修
7	禅城旧城区	朝安碧桂园	7314	96	4060	18015	含LOFT，带装修，带返租，部分带家电
8	禅城城北	旭辉公元	6900	109	4703	14671	LOFT，带装修
9	禅城张槎	绿地小平墅	5342	113	5639	9473	含LOFT
10	顺德乐从	中国德国港	4064	36	2843	14294	带装修

(数据来源：佛山房产信息网、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)

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	万科金色里程	2018/4/12	郊边一路2号三座	首层商铺	10	35-813	2832
	祖庙	万科金色里程	2018/4/12	郊边一路2号三座	平层公寓	515	32-43	16957
南海	狮山	恒大城	2018/4/4	21号楼, 2层/商铺	商铺	29	97-325	4515
	九江	恒大滨江御府	2018/4/13	3栋	首层商铺	10	33-57	444
	九江	恒大滨江御府	2018/4/20	1栋	首层商铺	9	27-62	368
	平洲	御堡国际	2018/4/20	8座, 3层/商墅	写字楼	28	94-132	3283
					首层商铺	14	80-106	1295
顺德	容桂	凯蓝滨江时光	2018/4/10	1、2座	商铺	23	28-121	1387
	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/4/10	23座	商铺	7	43-77	363
	乐从	保利海德公园	2018/4/13	9座	商铺	10	37-61	436
	大良	康格斯花园	2018/4/17	三期	商铺	5	169-172	855
	大良	康格斯花园	2018/4/17	三期	商铺	24	44-115	1710
	大良	力合阳光城云谷	2018/4/17	C6座	商业公寓	736	29-56	27978
三水	芦苞	恒福水岸	2018/4/3	南苑3座	首层商铺	8	16-56	11951
	西南中心区	三水冠军城	2018/4/3	8座	首二层商铺	39	18-94	2222
	河口片区	汇信华府	2018/4/4	东117-东124, 1层/商铺	商铺	8	135-302	1690
高明	明城	恒大山湖郡	2018/4/25	163座	首层商铺	11	36-130	938
	西江新城	勤天汇广场	2018/4/13	14座	首层商铺	17	30-49	729
	西江新城	勤天汇广场	2018/4/13	15座	首层商铺	9	45-62	456
	杨和	金鹭湾广场	2018/4/12	2座1梯	首层商铺	10	32-43	357
	杨和	美的鹭湖森林度假区	2018/4/17	湖光山色8栋	首层商铺	7	52-92	554

(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	
南海区	千灯湖	德高信中央大道	楼盘活动	4.7-4.8 乐高积木亲子活动	
禅城区	旧城区	万科金色里程		4.7-4.8 小丑暖场	
禅城区	旧城区	敏捷金谷国际		4.8-4.15 小强热线面对面活动	
禅城区	旧城区	万科金色里程		4.8-4.15 日式风味料理	
南海区	千灯湖	德高信中央大道		4.8-4.15 声色交汇 艺筑精彩	
南海区	千灯湖	万科金色领域		4.16-4.22 VR 暖场活动	
南海区	千灯湖	德高信·中央大道		4.21 钢琴比赛、地球环保 DIY	
南海区	桂城	丽日广场		4.16-4.22 成交砸金蛋	
禅城区	旧城区	万科金色里程		4.16-4.22 意大利美食暖场	
禅城区	祖庙	兆阳 0³		4.28-5.1 一口价特单位, 成交砸金蛋	
禅城区	祖庙	朝安碧桂园		4.28-5.1 成交砸金蛋	
禅城区	绿岛湖	绿岛湖壹号		4.28-5.1 丛林探险活动、一口价单位	
禅城区	旧城区	敏捷金谷国际		4.28-5.1 真人跳一活动, 五促销	
禅城区	旧城区	万科金色里程		4.28-5.1 无国界美食节	
南海区	千灯湖	万科金色领域		4.28-5.1 来访送油米大礼包	
南海区	千灯湖	京华广场		4.28-5.1 一口价单位 & 环球美食节	
南海区	千灯湖	德高信中央大道		4.28-5.1 少儿钢琴四手联弹活动 & 彩色黏土 DIYDIYDIY	
南海区	桂城	万科尚都荟		开放营销中心	4.28 开放营销中心
顺德区	乐从	恒大苏宁广场			4.29 开放营销中心

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