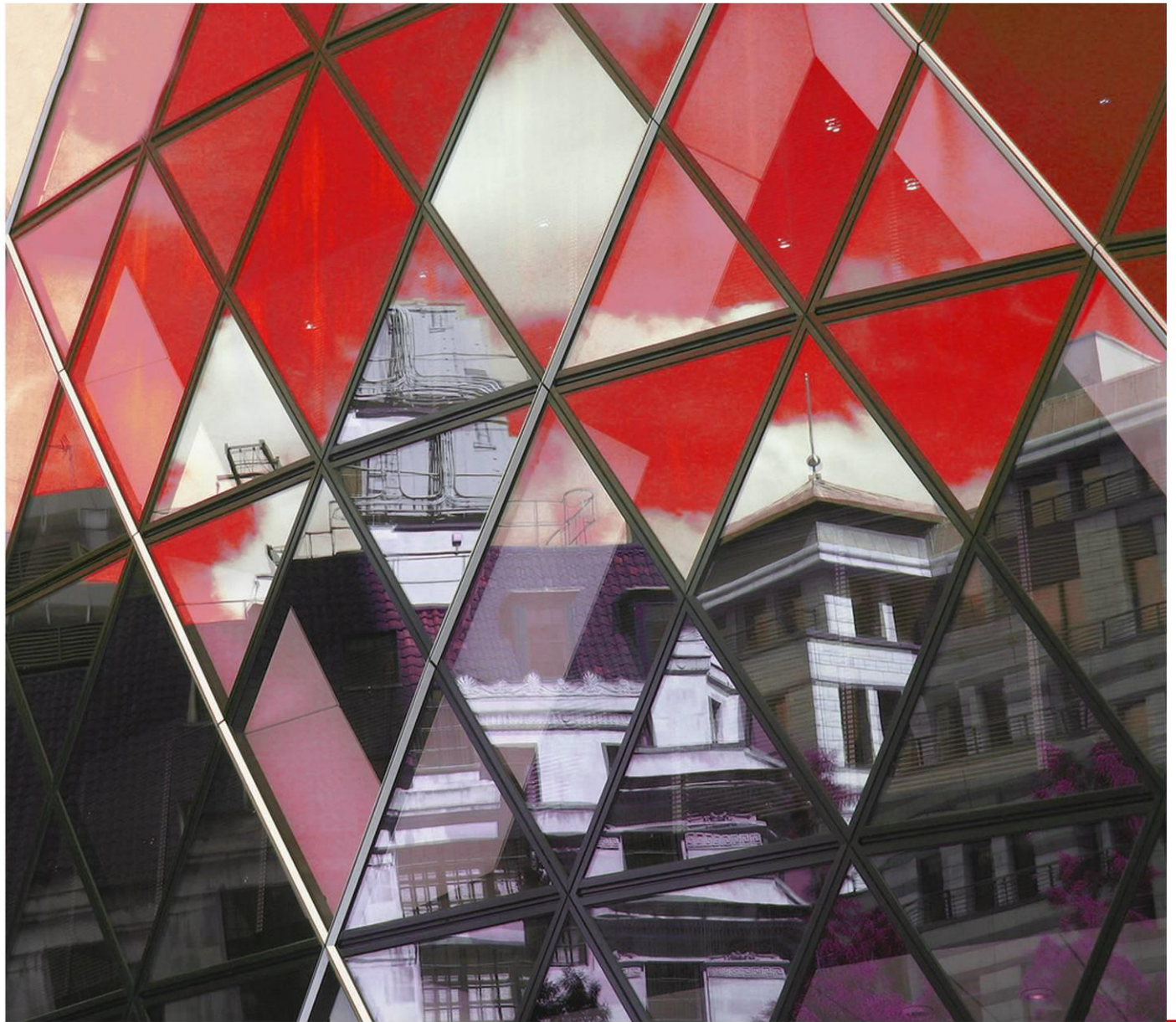


KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

佛山商业 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 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 林露芝 付承武 麦少庄 罗靖
何婉仪 梁德权 何昕伦 郑红星 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
2.2 佛山写字楼市场供求分析.....	7
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.....	14



一、商业政策及行业资讯

■ 国瑞升平商业中心进驻品牌首度曝光

来源：赢商网 2017-12-01

2014年6月，国瑞集团以14.8亿元在佛山夺得升平项目地块后，项目便赋予了“重振佛山古镇商业繁华、活化佛山老城”的重大使命。

为将“行古蒲今”打造成国瑞升平的代名词，项目呈现九大商业新形态：城市文化体验中心、古文化特色商街、多元主题乐园、国际知名酒店式服务公寓、国际时尚零售、岭南风情酒吧街、视听专业级国际影城、汇潮美食天地、国际品牌超市高端旗舰店。

据了解，国瑞升平招商发布会亮相了25个进驻品牌，涵括旅游、主题乐园、酒店、文化体验、餐饮、娱乐、快时尚、百货零售等，其中包括九道茶艺社在内的8家文创领导品牌将率先进驻。同时，包括MUJI、乐漫冰雪王国、屈臣氏、NIKE、三叶草、六福珠宝等众多备受消费者关注的知名品牌也表示进驻意向。

■ 招商蛇口发60亿长租公寓CMBS

来源：腾讯房产 2017-12-04

12月1日，招商蛇口首单储架式长租公寓CMBS获深交所审议通过，发行规模60亿元。

招商蛇口公告显示，此笔CMBS的储架融资规模为60亿元，分多期发行，第一期发行规模不超过人民币20亿元，期限为18年，其中优先级产品规模19.90亿，劣后级0.1亿。

公开资料显示，目前招商蛇口运营中的长租公寓达1.6万间，建筑规模总计约60万平方米，已在深圳、北京、武汉、重庆落地多个项目，天津、沈阳等城市也在推进中。招商蛇口表示，未来将继续围绕一线及重点二线城市进行重点布局。

经纬点评：

近年来，政府鼓励发展长租公寓的政策密集落地，但目前长租公寓行业普遍面临共同的盈利难点，在此背景下，CMBS为企业融资、盘活存量资产开拓了新的渠道。资产证券化能盘活存量资产，减轻其压力，有效降低融资成本。

■ 永旺梦乐城佛山大沥迎开业 华南最大的AEONMALL携手多个品牌亮相

来源：赢商网 2017-12-21

12月21日，位于佛山大沥广佛智城地块的永旺梦乐城正式盛大开业，作为永旺梦乐城佛山首店，项目倡导“以顾客为主角的新生活方式”，涵盖餐饮、娱乐、儿童、服装、运动等全方位业态，更拥有永旺综合百货超市（GMS）、CG电影院、NITORI、MJ STYLE、优衣库、NIKE Factory、Molly fantasy等主力品牌。

永旺梦乐城佛山大沥项目地处广东省佛山市大沥镇，项目占地约8.3万m²、总建筑面积约19.8万m²，提供约2700个停车位。

值得一提的是，2017 年永旺在华南加快开店的速度，正在以每年 4-5 家新店的速度扩张，预计在 2020 年总店铺数达 40 家。其中主打购物中心的永旺梦乐城在 2018 年华南区域还将迎来永旺梦乐城广州金沙的开业。

■ 3 年发展 100 万套长租公寓 碧桂园要建设长租城市

来源：南方都市报 2017-12-22

12 月 20 日，“美好生活住有所居”中国住房租赁高峰论坛在广东顺德碧桂园总部召开，碧桂园正式对外发布了集团长租公寓品牌“BIG+碧家国际社区”，并与 30 多家合作单位战略签约，力争三年内建设 100 万套长租公寓，同时研究利用鼓励农村集体建设用地发展租赁住房等政策建设长租城市。

“未来，碧桂园打算借助过去造城经验，发挥品质、速度、成本、资金等方面优势，同时研究利用鼓励农村集体建设用地发展租赁住房等政策建设长租城市。”碧桂园集团总裁莫斌信心满满地透露，计划到 2020 年，围绕一二线核心城市发展 100 万套长租公寓。

碧桂园长租公寓将激活“BIG+碧家寓乐圈”，打通上下游产业资源，为都市青年提供安心、舒适、智慧、绿色的租房产品。随后，碧桂园与包括美的、ofo 小黄车、摩登天空、EV CAR D 环球共享汽车、58 企服、e 袋洗、出门问问、云柚科技、公园盒子、造作、凤凰优选、博实乐、碧有信、凤鸣空间在内的多家合作单位战略签约。碧桂园长租业务自问世以来吸引多方资源关注，并率先获得中信银行、中国建设银行在内的多家银行金融支持。

经纬点评：

自今年年中以来，以政府单位牵头建立的长租公寓市场逐步成型，更多房企亦逐渐进入到长租公寓市场中，作为位列全国房企三甲的碧桂园本周公布了自己的长租公寓品牌，其中将会与更多品牌形成联盟，为自身长租公寓品牌助阵，进一步提升竞争力，以及为用户带来更有趣的租房体验。

■ 星耀 101 开业首日人气火爆，引领“新概念”影视艺术商业形态

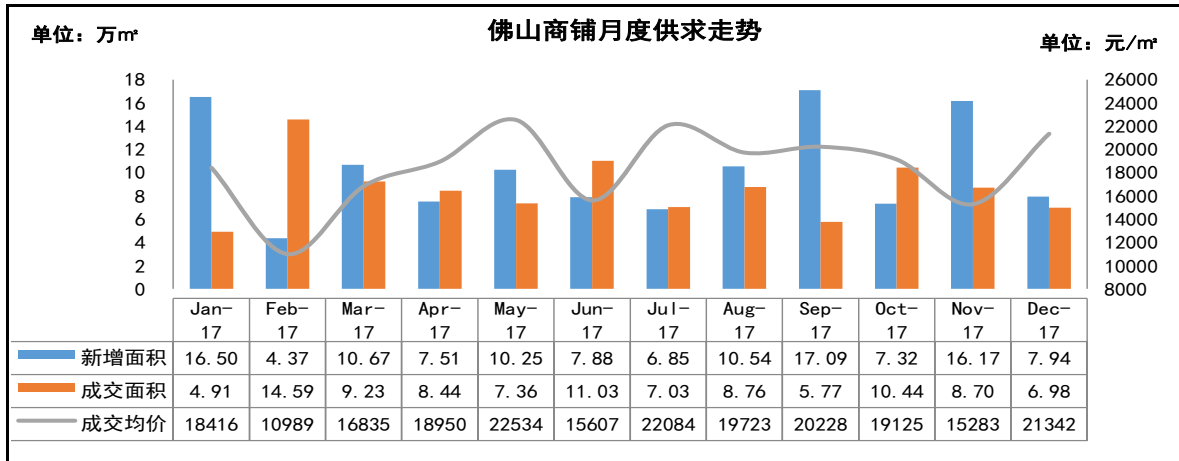
来源：搜狐新闻 2017-12-23

12 月 23 日，星耀 101 在佛山新城开业。南方影视中心·星星国际影业发展基地也于同日揭牌。作为首批佛山市影视产业六大园区之一，星耀 101 成为了佛山唯一的影视主题商场和艺术文化商业 MALL。

佛山星耀 101 是由政府支持，广东星星集团投资运营的市场化主体，位于佛山文化中心和中德工业服务区核心区域，包含有佛山新城影城、SOHO 公寓、文化商业综合体、艺术村、雕塑园等，总建筑面积 12 万平方米，商业面积 8 万平方米，致力于打造涵盖影视编剧、制作、发行、服务以及产品研发、人才培养、文化旅游于一体的影视产业服务基地，形成集合文化、美食、购物、游乐、赏玩、学习与体验为一体的“新概念商业中心”，是佛山唯一的影视主题商场和艺术文化商业 MALL。

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)

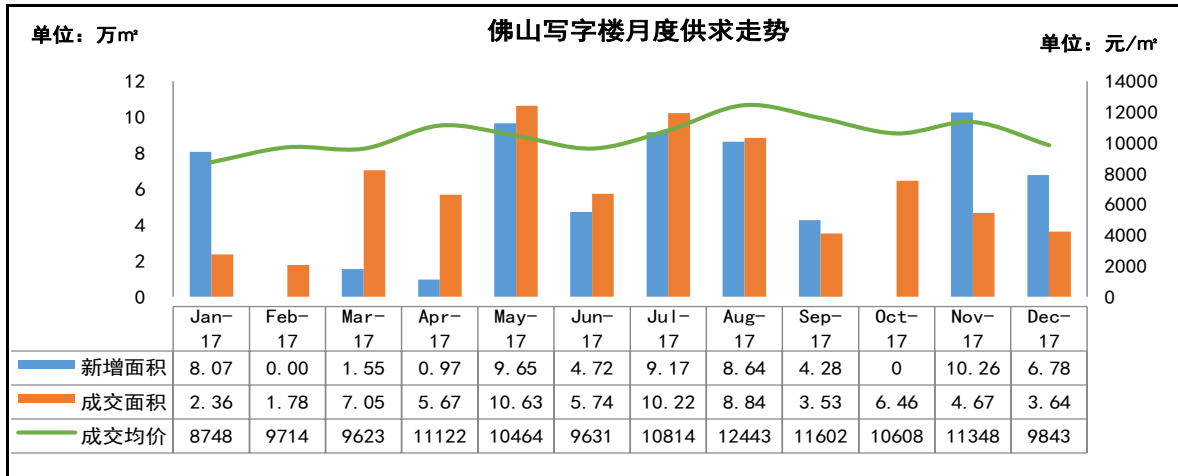
2017年12月份佛山全市商铺新增面积7.94万㎡，环比减少51%，成交面积6.98万㎡，环比减少20%，成交均价21342元/㎡，环比上涨40%。

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	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	12045	45	3573	33710
2	禅城季华西	中海凤凰熙岸	9527	19	2108	45194
3	顺德龙江	龙江中心	6457	96	2251	28690
4	南海丹灶	丹灶碧桂园	5833	49	3012	19364
5	禅城旧城区	朝安碧桂园	5758	25	1501	38361
6	南海千灯湖	中国铁建国际公馆	4549	15	1037	43875
7	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	4376	52	2582	16946
8	顺德大良	嘉德尚层公寓	3469	12	2526	13734
9	顺德容桂	合峰东岸名苑	3411	36	2338	14591
10	南海三山	第壹时区	2892	9	1107	26115

(数据来源：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)

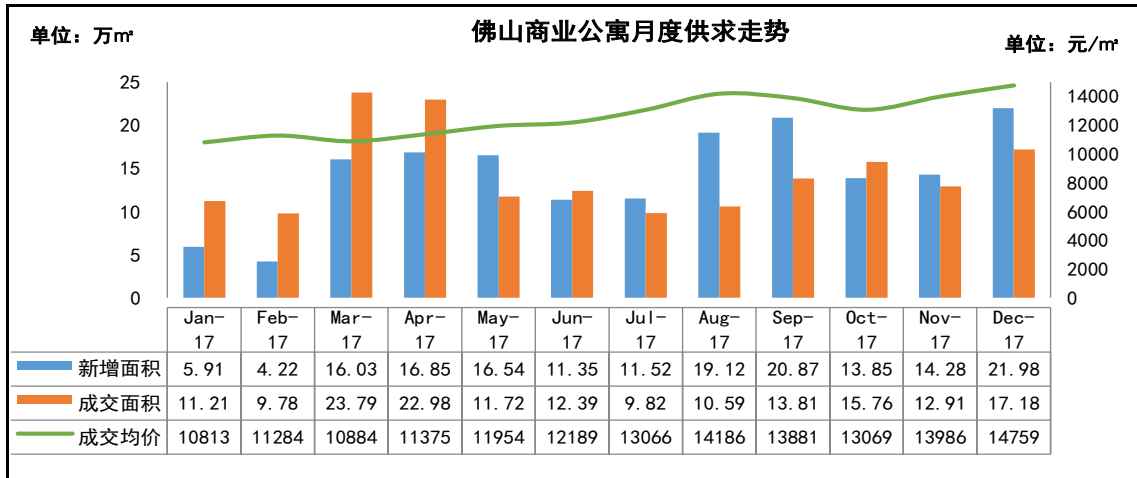
佛山写字楼市场 12 月份新增 6.78 万㎡，环比减少 34%，成交面积 3.64 万㎡，环比减少 22%，成交均价 9843 元/㎡，环比下跌 13%。

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 (万㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	南海平洲	嘉邦国金中心	5295	33	3987	13281	——
2	南海千灯湖	新凯广场	3682	34	3108	11845	——
3	南海里水	中企时尚商都	2921	19	2453	11908	——
4	禅城季华西	佛山雄盛王府广场	2768	10	2163	12797	——
5	南海桂城	大正小成	2059	19	2367	8697	集体土地
6	南海平洲	御堡国际	2025	21	1657	12216	部分带装修；集体土地
7	南海三山	三山科创中心	1789	7	2188	8178	——
8	南海松岗	力合科技产业中心	1656	5	2366	6997	——
9	南海丹灶	联东 U 谷	1599	3	5158	3100	产业载体
10	南海大沥	龙汇大厦	1232	15	1106	11144	——

(数据来源：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 12 月份新增面积 21.98 万㎡，环比增加 54%，成交面积 17.18 万㎡，环比增加 33%，成交均价 14795 元/㎡，环比上涨 6%。

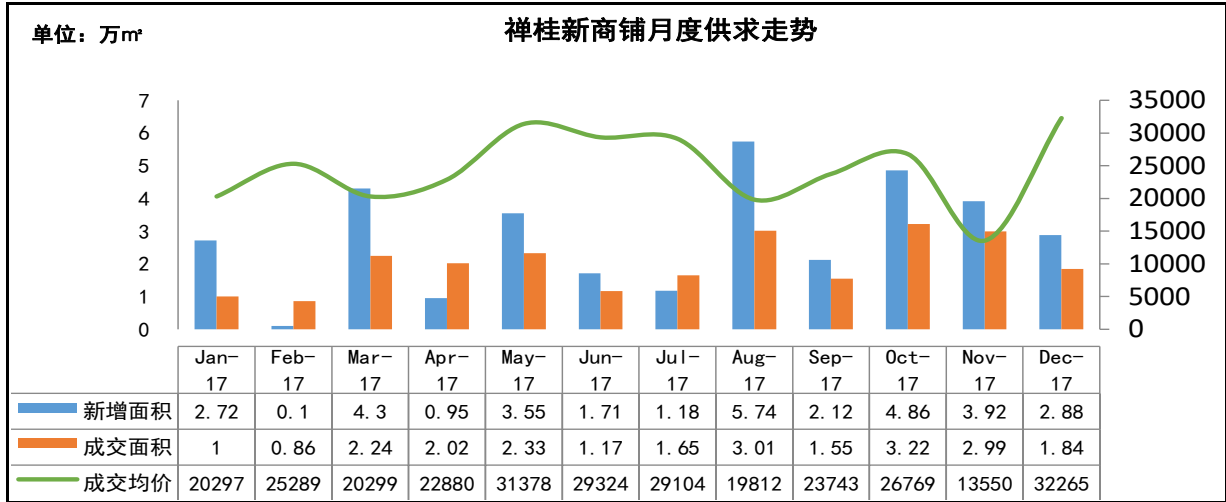
2.3.1 佛山商业公寓成交金额排名

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	万科金域中央	61272	570	38794	15794	LOFT, 带装修
2	禅城旧城区	朝安碧桂园	47415	587	25918	18294	含 LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
3	顺德北滘	碧桂园总部新翼广场	20168	356	16475	12242	带装修
4	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	12840	45	6152	20872	带装修
5	禅城城北	旭辉公元	10709	183	7868	13611	LOFT, 带装修, 带返租
6	南海狮山	长华国际中心	7510	83	5156	14566	含 LOFT, 带装修
7	南海平洲	海伦堡海汇广场	6526	68	5056	12906	带装修
8	南海平洲	万科壹都荟	5921	59	3449	17167	LOFT, 带装修; 产业配套
9	顺德伦教	银钻广场	5681	96	3121	18203	LOFT, 带装修
10	三水河口	广佛新动力广场	5640	112	4732	11919	含 LOFT, 带装修

(数据来源: 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)

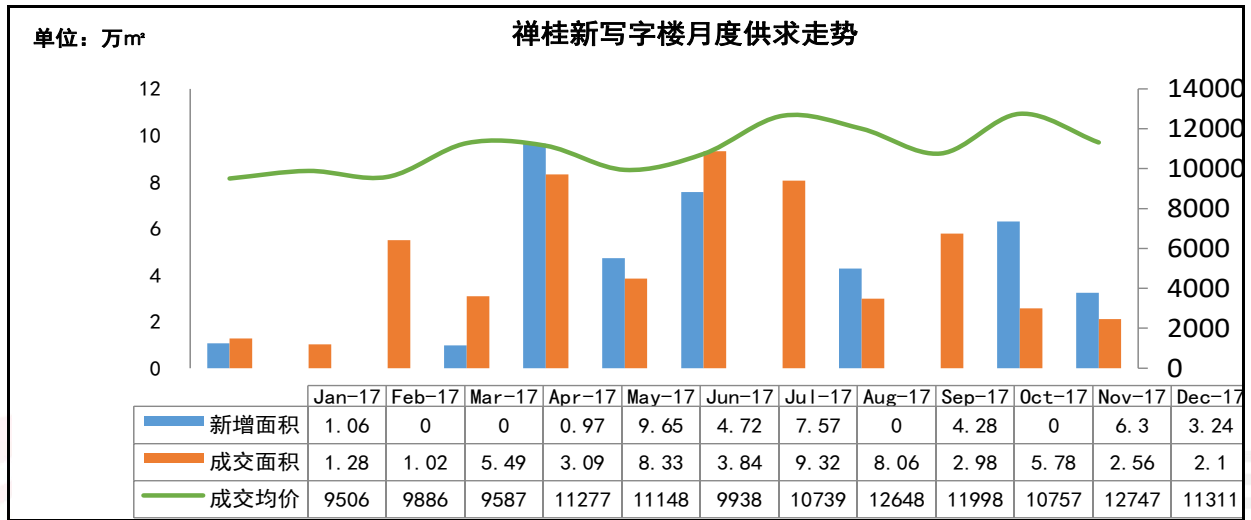
禅桂新商铺 12 月份新增面积 2.88 万m²，环比减少 27%，成交面积 1.84 万m²，环比减少 38%，成交均价 32265 元/m²，环比上涨 138%，整体市场呈量跌价升状态。

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	富力华南国际金融中心	12045	45	3573	33710
2	禅城季华西	中海凤凰熙岸	9527	19	2108	45194
3	禅城旧城区	朝安碧桂园	5758	25	1501	38361
4	南海千灯湖	中国铁建国际公馆	4549	15	1037	43875
5	南海三山	第壹时区	2892	9	1107	26115
6	禅城季华东	绿地璀璨天城	2400	11	580	41379
7	禅城季华西	雄盛王府广场	2311	1	608	38010
8	南海千灯湖	中建灯湖领秀	2097	5	562	37290
9	南海千灯湖	万科金域中央	1861	19	1050	17724
10	禅城季华东	星星凯旋国际	1815	13	603	30100

(数据来源: 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)

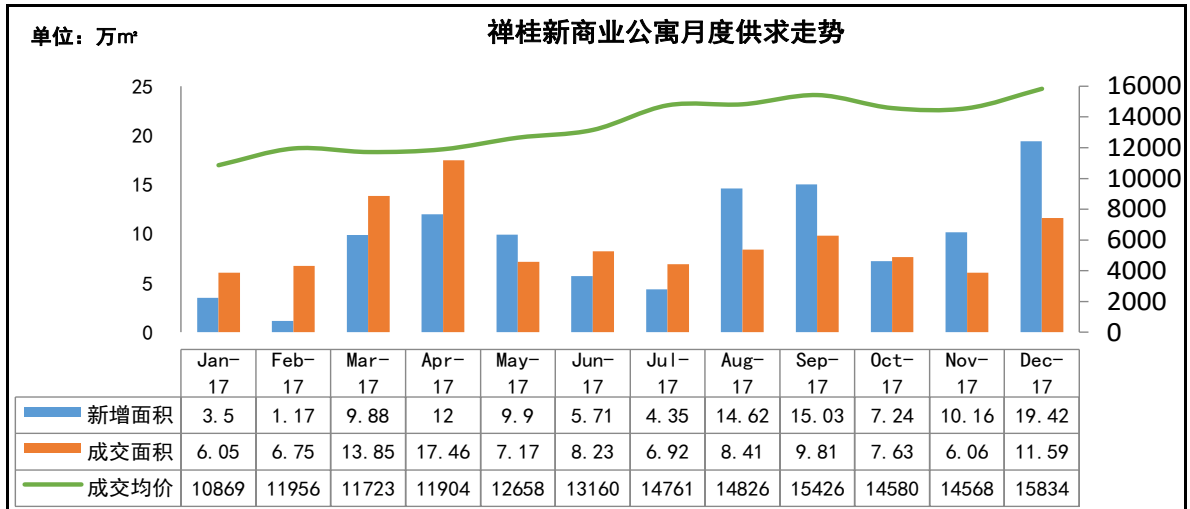
禅桂新写字楼市场 12 月份新增 3.24 万㎡, 环比减少 49%, 成交面积 2.1 万㎡, 环比减少 18%, 成交均价 11311 元/㎡, 环比下跌 11%, 整体市场呈量跌价升状态。

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	南海平洲	嘉邦国金中心	5295	33	3987	13281	——
2	南海千灯湖	新凯广场	3682	34	3108	11845	——
3	禅城季华西	佛山雄盛王府广场	2768	10	2163	12797	——
4	南海桂城	大正小成	2059	19	2367	8697	集体土地
5	南海平洲	御堡国际	2025	21	1657	12216	部分带装修; 集体土地
6	南海三山	三山科创中心	1789	7	2188	8178	——
7	顺德新城	德富置业大厦	1200	6	1180	10176	——
8	南海平洲	创越时代·文化创意园	985	9	777	12682	——
9	南海平洲	天安中心	849	5	712	11917	——
10	南海千灯湖	南海万达广场	773	3	551	14038	——

(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 12 月份新增面积 19.42 万㎡，环比增加 91%，成交面积 11.59 万㎡，环比增加 91%，成交均价 15834 元/㎡，环比上涨 9%，整体市场呈量价齐升状态。

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	万科金域中央	61272	570	38794	15794	LOFT, 带装修
2	禅城旧城区	朝安碧桂园	47415	587	25918	18294	含 LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
3	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	12840	45	6152	20872	带装修
4	禅城城北	旭辉公元	10709	183	7868	13611	LOFT, 带装修, 带返租
5	南海平洲	海伦堡海汇广场	6526	68	5056	12906	带装修
6	南海平洲	万科壹都荟	5921	59	3449	17167	LOFT, 带装修; 产业配套
7	南海千灯湖	联海国际	5614	51	2946	19058	含 LOFT
8	佛山新城	保利东湾	5422	110	6292	8618	含 LOFT
9	佛山新城	中国德国港	4884	36	3524	13860	带装修
10	佛山新城	物联创智谷	4742	83	3744	12667	带装修, 带返租

(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

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	朝安碧桂园	2017/12/8	12 号	跃式 3.5 米公寓	624	38-41	23632
		碧桂园岭南盛世	2017/12/29	兆祥路 5 号首层 15-32 号	首层商铺	18	13-120	1251
		旭辉公元	2017/12/28	十一座、十二座	首层商铺	14	21-41	446
	汾江北路 76 号			4.5 米 LOFT 公寓	647	40-62	28691	
	张槎	融创望江府	2017/12/7	十三座、十四座	首层商铺	18	48-223	1901
南庄	金茂绿岛湖	2017/12/8	绿岛湖金茂花园 (地块三) 1 区一座、绿岛湖金茂花园 (地块三) 1 区二座	首层商铺	44	33-126	2786	
南海	千灯湖	德高信·中央大道	2017/12/8	2 座, 22 层/3 梯 15 户	LOFT	303	58-272	22658
		中国铁建国际公馆	2017/12/21	水岸花园 4、5 座	首层商铺	6	53-139	580
	水岸花园 3 座			首层商铺	10	49-141	762	
	平洲	天安中心	2017/12/27	15 座, 7 层/3 梯 14 户	写字楼	96	44-801	11979
		御堡国际	2017/12/12	3 座, 12 层/2 梯 22 户	平层	242	43-88	11798
	首层商铺				24	36-57	1091	
	三山新城	广佛·卫星城	2017/12/25	3 座, 16 层/3 梯 16 户	LOFT	244	40-69	13002
					首层商铺	12	32-74	639
	盐步	润丰花园	2017/12/15	地下室车位及人防车位及负一层商铺, 2 层/商铺、车位	负一层商铺	131	21-181	10805
	大沥	怡翠尊堤	2017/12/29	嘉园 7 座	首层商铺	6	19-65	300
				嘉园 10 座	首层商铺	9	19-73	362
	罗村	万科城市之光	2017/12/13	3 栋、4 栋	首层商铺	10	16-76	413
				2017/12/8	8 栋, 9 栋, 10 栋	首层商铺	2	28-39
		光明花半里	2017/12/14	11 座	首层商铺	12	44-122	804
	松岗	尚观嘉园	2017/12/7	23 座	首层商铺	12	81-164	1128
松晖名苑		2017/12/12	8 栋	首层商铺	10	23-118	666	
顺德	陈村	招商曦岸	2017/12/22	18 座	商铺	4	103-189	632
	乐从	新睿广场	2017/12/14	1、2 座	商铺	100	33-1314	11943
				1、2 座	写字楼	69	32-871	20428
				1、2 座	商业公寓	1090	53-162	83380
	泰禾佛山院子	2017/12/22	6 栋	商铺	10	25-93	336	

	龙江	恒大龙江翡翠	2017/12/20	7 栋	商铺	17	37-135	1265
				4、6 栋	商铺	18	91-303	2844
	伦敦	伦敦碧桂园	2017/12/7	7、8 座	商铺	10	26-80	532
	大良	乐明轩	2017/12/25	1 座	11	44-184	955	919
	容桂	碧桂园凤凰湾	2017/12/14	晴澜苑 21、22 座	商铺	13	42-90	774
三水	西南中心区	三水冠军城	2017/12/8	10 座	一二层商铺	41	27-132	2845
				11 座	一二层商铺	41	8-170	2509
			2017/12/15	4 座	首层商铺	22	27-103	1544
		雅居乐融创三江府	2017/12/27	11 座	首层商铺	30	36-81	1503
			2017/12/1	3 座	首层商铺	9	52-130	656
	三水新城	旭辉江山	2017/12/14	1 座	首层商铺	20	25-63	736
		旭辉城	2017/12/26	8 座, 19 座	首层商铺	5	31-62	241
	乐平	乐平碧桂园	2017/12/7	1 座, 1 层/商铺	首层商铺	25	26-183	1663
	大塘	华南纺织创新科技园	2017/12/8	1 座, 7 层/2 梯 4 户/写字楼	写字楼	38	83-1383	35416
	芦苞	恒福水岸	2017/12/27	南苑 6 座	首层商铺	14	26-64	591
众凯公寓		2017/12/27	1 座, 3 层/商铺, 2 座, 6 层/2 梯 24 户, 3 座, 5 层/2 梯 20 户	平层 商铺	200 54	32-60 29-325	7999 5327	
高明	西江新城	江滨·香格里	2017/12/13	9 座 2 梯	首层商铺	6	26-74	290
			2017/12/28	16 座 2 梯	首层商铺	6	49-93	398
		银豪·富隆湾	2017/12/26	6 座	首层商铺	10	50-105	730
	荷城	星豪花苑	2017/12/26	—	首层商铺	12	21-1265	2470
	杨和	云山诗意	2017/12/25	7、8 座	首层商铺	15	42-93	948
	明城	恒大山湖郡	2017/12/8	6 座	首层商铺	4	44-207	448

(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
禅城区	禅城祖庙	万科金色里程	楼盘活动	12.9 台湾美食节
	禅城祖庙	兆阳0立方	楼盘活动	12.4-12.10 一口价特价单位
	禅城祖庙	兆阳0立方	楼盘活动	12.11-12.17 一口价特价单位
	禅城旧城区	富力广场	楼盘活动	12.24 圣诞小暖场 车位开售, 部分业主认购
南海区	桂城千灯湖	富力国际金融中心	楼盘活动	12.2-12.3 财富高峰论坛
	桂城千灯湖	富力国际金融中心	楼盘活动	12.2-12.3 财富高峰论坛
	桂城千灯湖	万科金域中央	楼盘活动	12.2-12.3 集赞印花兑换进口零食
	桂城千灯湖	德高信中央大道	销售中心	12.9 开放销售中心
	桂城平洲	万科壹都荟	楼盘活动	12.23 万科倒计时2亿抢收
	桂城平洲	御堡国际	楼盘活动	12.24 成交砸金蛋抽家电
顺德区	佛山新城	怡翠晋盛	楼盘活动	12.24 圣诞装饰DIY
	佛山新城	怡翠晋盛	楼盘活动	12.16 暖场活动(零基础油画课程)
三水区	河口片区	碧桂园奥斯丁	发布会	12.9 智慧新品发布会

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