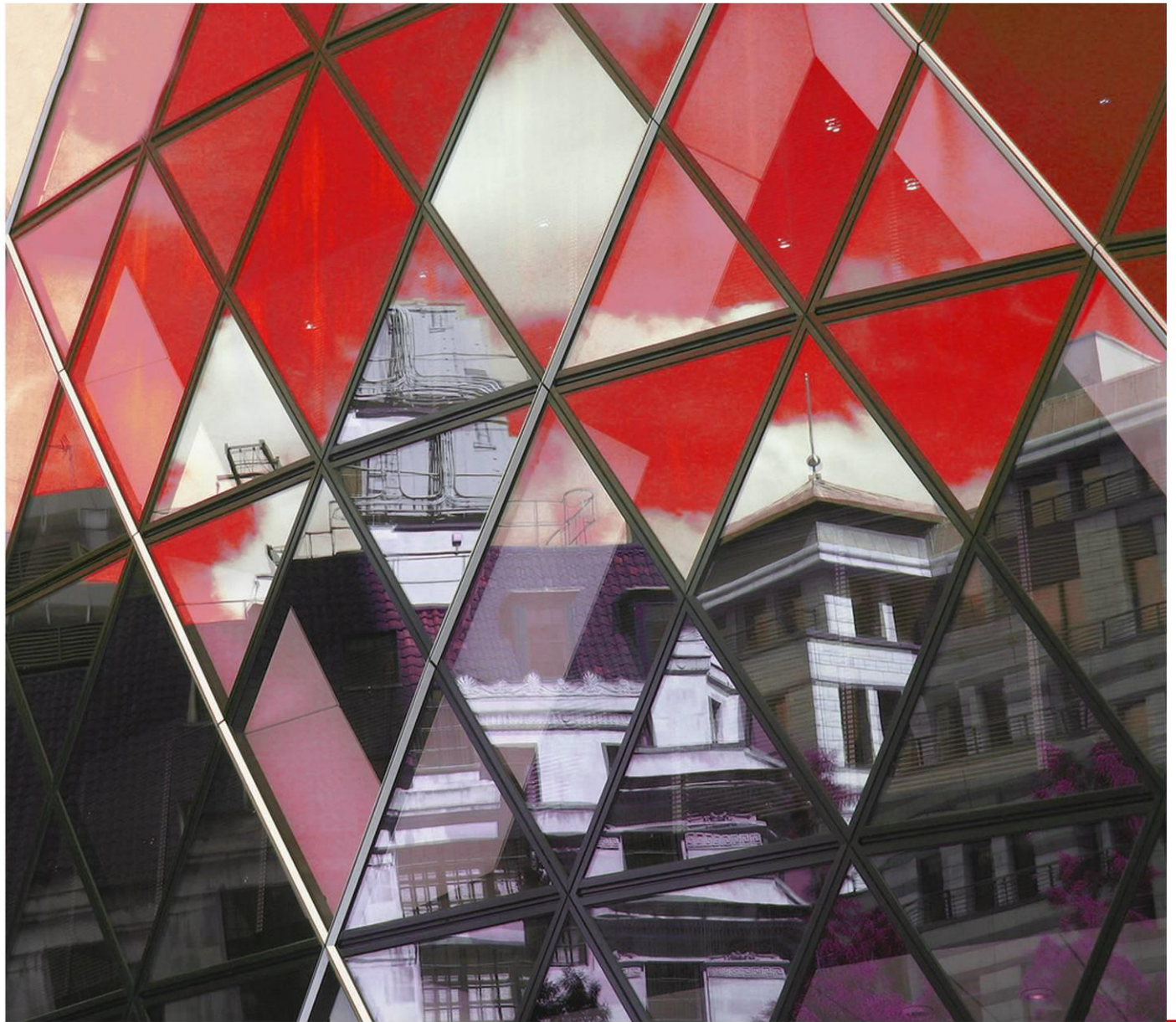


KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

佛山商业 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 3 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 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	5
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	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

■ 优客工场牵手万科 合作打造共享办公及服务生态圈

来源：观点地产网 2018-3-22

3月21日，优客工场与万科集团北方区域达成战略合作协议，双方将整合各自资源，利用品牌及资源优势，共同打造创造力阶层的共享办公及服务生态圈。

万科集团北方区域将在其管理或持有的物业中，展开与优客工场品牌的深度合作。双方合作方式包括：双方共同招商、投资及运营，优客工场直接租赁，或万科委托优客工场运营管理合作物业项目的部分场地，将其改造为共享办公场所。

同时，在基于物理场地的资源共享之外，双方还将在青年公寓配套、产业园区写字楼与开发，以及股权投资方面实现全面合作。

优客工场创始人毛大庆称，要将双方的战略合作，落实到资源整合平台，尽快在10个以上的城市落地。

■ 合景泰富：长租公寓是重点业务 2020年房间数量超过3万间

来源：观点地产网 2018-3-25

3月26日，在2017年业绩会上，合景泰富向外界公布，公司到2020年将拥有17个写字楼、16个酒店、11个商场和11个长租公寓，合计投资性物业面积将超过270万平方米。

截至2017年底，合景泰富所拥有的写字楼面积为215万平方米，购物中心为50万平方米，长租公寓为42万平方米，酒店为153万平方米。到2020年，上述四类投资物业的累计面积分别为692万平方米、402万平方米、1185万平方米和463万平方米。

就布局而言，合景泰富的长租公寓以广州、深圳、上海、南京、成都等一二线热点城市为试点，首个项目位于成都，最快将在2018年实现对外招租。

值得一提的是，合景泰富2018年计划推向市场的商业物业货值大约70亿元，其中包括4栋写字楼，目前已完成1栋写字楼的洽谈，另外3栋将于二三季度陆续推出。

■ 继沃尔玛下狠手后 又一腾讯系商超“步步高”禁用支付宝

来源：赢商网 2018-3-24

近日，继沃尔玛之后，步步高于3月24日也宣布，旗下门店禁止使用支付宝。很多人认为，这是发生于去年底到今年初，腾讯火速入股多家零售企业之后，势必会带来类似的“二选一”。

为何沃尔玛和步步高如此强势的公开“禁用”支付宝，从业务角度看，答案只有一个，就是腾讯方面为了获取用户数据，已经深入到门店收银系统和POS机的全面替换。这时，必须保证数据来源都在自己的平台（微信）上，才能获得大样本数据。这时，支付宝对支付的分流，就成了“噪音”。

3月21日，腾讯发布的2017年财报显示，腾讯的游戏竞争力在下降，红包发放量在减小。加之微信和QQ的用户增长，已经触及天花板，腾讯必须找到下一个强势的突破口，而微信支付和小程序正承担着这个重任。

■ 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。

■ 长租公寓“杀入”佛山 斯寓首点落子千灯湖

来源：搜狐新闻 2018-3-30

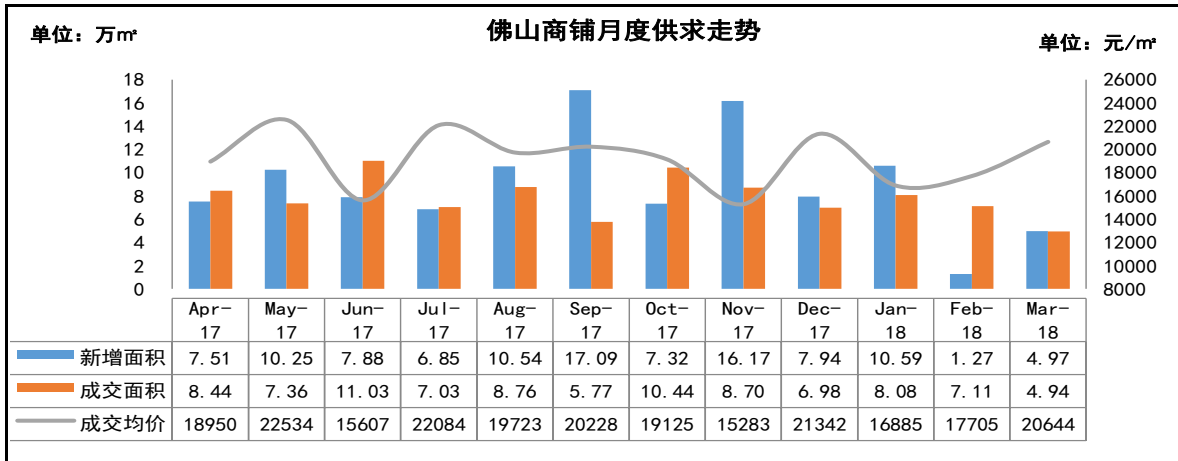
作为全国12个长租公寓试点城市的佛山，正在吸引越来越多的长租公寓品牌进驻。3月28日，斯越控股集团旗下广东斯越公寓管理有限公司对外宣布，佛山第一家斯寓——拥有88间豪华客房的千灯湖店正式开业。

据介绍，斯寓未来还将重点在深圳、广州、珠海等一线城市布局，并适时进驻中山、惠州、江门等二线城市，以点带面，推动全国品牌发展。2019年将推出旗舰店——珠海斯越云谷项目。

据悉，斯寓在打造多功能品质“新空间”的同时，创新性地融入“新零售”模式，所谓“新零售”就是将斯寓的居住场景与集团旗下斯品家居的线下零售店相融合，住客不仅能体验斯品的产品，还可以进行选购配置，这最大限度为住客提供更多元化服务。

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3月份佛山全市商铺新增面积4.97万㎡，环比增加291%，成交面积4.94万㎡，环比减少34%，成交均价20644元/㎡，环比上涨23%。

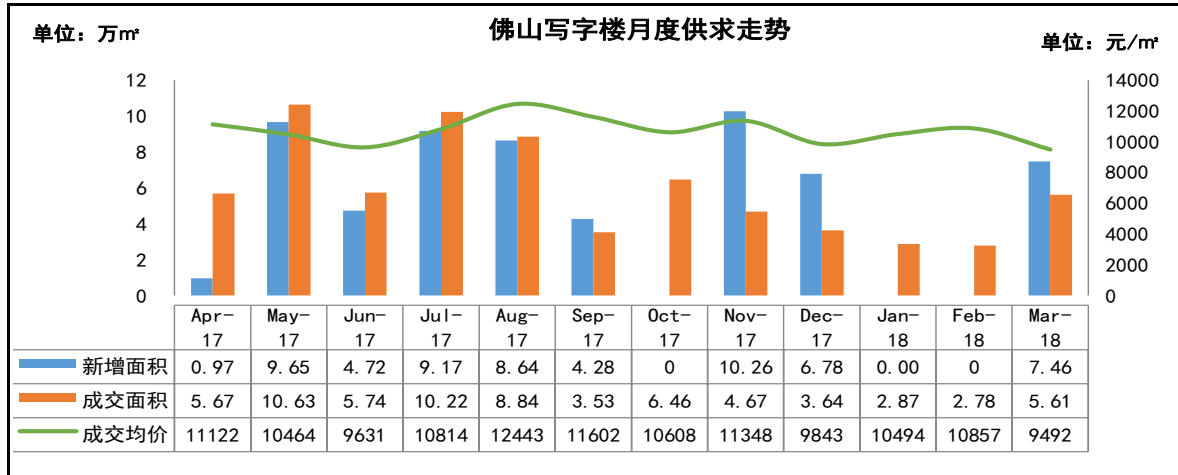
顺德龙江项目表现强势，成交套数环比趋同。2月份受传统春节假期影响，供应端明显放缓，3月份新增放量明显；上月受部分大面积单位集中网签影响，本月成交面积相对有所减少，但整体成交套数趋同。本月星港城万达广场成交金额依旧领跑，顺德龙江镇多个项目强势，世博汇、龙江中心、王鼎商务大厦成交量可观。

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	南海黄岐	星港城万达广场	8430	50	1255	67153	集体土地
2	顺德龙江	龙江中心	6598	73	2527	26109	——
3	三水西南中心区	雅居乐融创三江府	5984	39	2073	28872	——
4	顺德龙江	王鼎商务大厦	5870	35	3649	16085	——
5	南海罗村	依云华府	5008	9	1572	31846	——
6	南海狮山	恒大城	4380	11	1564	28000	——
7	顺德龙江	世博汇	3671	88	2449	14991	——
8	南海千灯湖	中国铁建国际公馆	3181	15	1341	23711	——
9	三水三水新城	三水万达广场	2835	10	1163	24374	——
10	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	2404	6	658	36514	——

(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3月份新增7.46万㎡, 成交面积5.61万㎡, 环比增加101%, 成交均价9492元/㎡, 环比下跌13%。

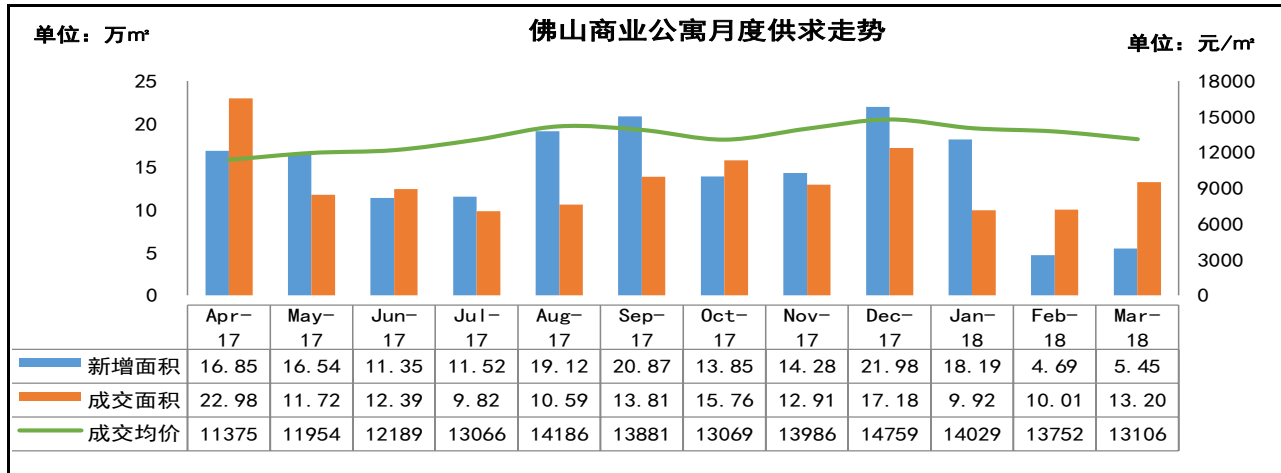
高明低价项目迎大手网签, 整体市场量升价跌。3月份写字楼市场高明银豪富隆湾大手网签, 签约面积2.5万㎡, 均价7500元/㎡。整体写字楼市场交投依旧平淡, 均价在10000-11500之间徘徊。

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	高明西江新城	银豪富隆湾	18781	2	25041	7500	——
2	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	5732	21	2844	20157	——
3	佛山新城	保利东湾	4776	24	4076	11718	——
4	佛山新城	信保广场	4467	21	3230	13829	——
5	南海三山新城	国际创智园	2223	15	3017	7368	——
6	禅城季华东	佛山绿地中心	1877	10	1348	13924	——
7	南海平洲	天安中心	1679	9	1381	12155	——
8	南海松岗	力合科技产业中心	1486	7	2102	7068	——
9	南海平洲	方舟一号	1473	10	1912	7700	——
10	南海平洲	嘉邦国金中心	1423	9	1057	13464	——

(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3月份新增面积5.45万㎡，环比增加16%，成交面积13.20万㎡，环比增加32%，成交均价13106元/㎡，环比小幅下跌5%。

龙江利保米兰公馆首开售罄，千灯湖优质项目交投活跃。本月公寓市场共利保米兰公馆和绿岛湖壹号两盘开盘，米兰公馆当日售罄，绿岛湖壹号消化率达9成。千灯湖优质项目占据榜单前三甲，利保米兰公馆网签套数最高，共同推动整体市场成交量上行，均价基本维稳。

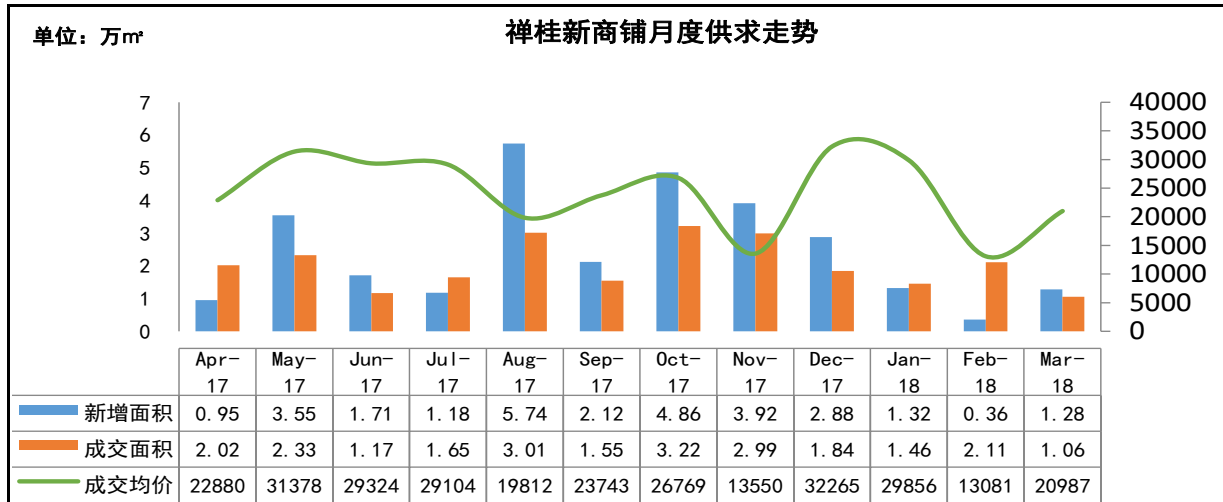
2.3.1 佛山商业公寓成交金额排名

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	20926	192	13220	15830	LOFT, 带装修
2	南海千灯湖	京华广场	15792	128	7404	21328	含LOFT, 带装修
3	南海千灯湖	万科金色领域	15248	281	8160	18687	带装修
4	顺德龙江	利保米兰公馆	12054	380	17346	6949	LOFT, 毛坯
5	顺德大良	南国东汇	9062	117	6137	14767	LOFT, 带装修
6	禅城张槎	绿地未来城	6533	128	6590	9914	带装修
7	南海狮山	长华国际中心	6088	58	4060	14997	含LOFT, 带装修
8	南海千灯湖	德高信·中央大道	5842	44	3184	18346	LOFT, 带装修
9	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	5164	17	2557	20192	带装修
10	佛山新城	怡翠晋盛	5154	58	2981	17289	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)

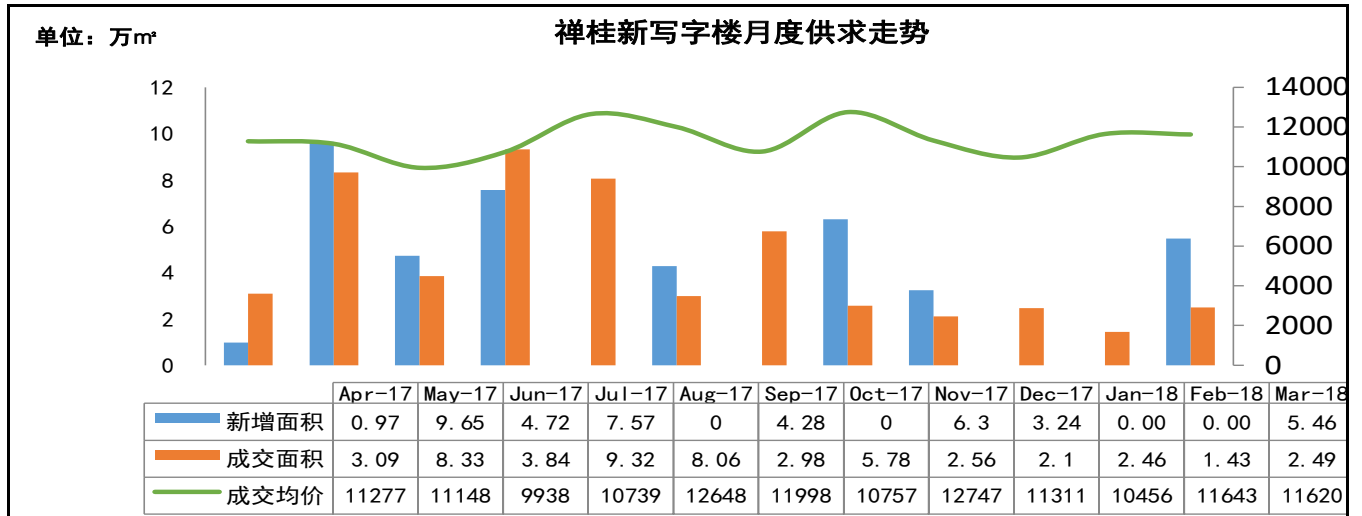
禅桂新商铺3月份新增面积1.28万 m^2 ，环比增加255%，成交面积1.06万 m^2 ，环比减少50%，成交均价20987元/ m^2 ，环比上涨60%，整体市场呈量跌价升状态。

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)	备注
1	南海千灯湖	中国铁建国际公馆	3181	15	1341	23711	——
2	南海千灯湖	富力华南国际金融 中心	2404	6	658	36514	——
3	禅城南庄	万科城	1665	8	449	37082	——
4	禅城旧城区	碧桂园岭南盛世	1403	6	283	49576	——
5	南海千灯湖	中建灯湖领秀	1209	7	457	26465	——
6	禅城季华西	龙光玖龙湾	1149	5	444	25878	——
7	禅城季华东	佛山绿地中心	1145	2	588	19473	——
8	禅城季华东	绿地璀璨天城	1097	5	334	32844	——
9	禅城旧城区	瑞安岭南天地	912	1	76	120000	——
10	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	628	1	137	45839	——

(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)

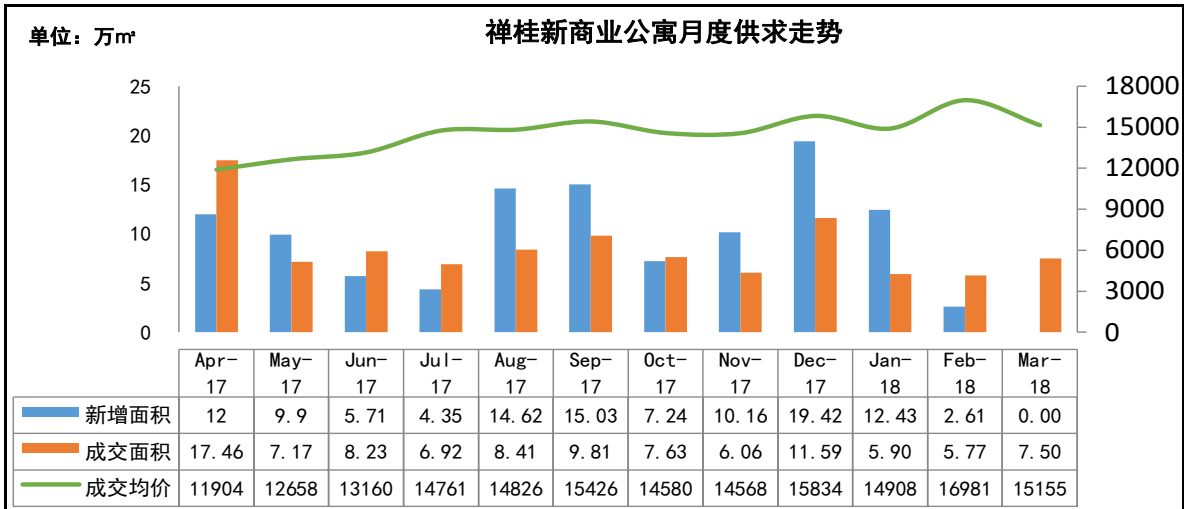
禅桂新写字楼市场 3 月份新增 5.46 万m²，成交面积 2.49 万m²，环比增加 74%，成交均价 11620 元/m²，环比基本持平，整体市场呈量升价稳状态。

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	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	5732	21	2844	20157	—
2	佛山新城	保利东湾	4776	24	4076	11718	—
3	佛山新城	信保广场	4467	21	3230	13829	—
4	南海三山新城	国际创智园	2223	15	3017	7368	—
5	禅城季华东	佛山绿地中心	1877	10	1348	13924	—
6	南海平洲	天安中心	1679	9	1381	12155	—
7	南海平洲	方舟一号	1473	10	1912	7700	—
8	南海平洲	嘉邦国金中心	1423	9	1057	13464	—
9	禅城绿岛湖	兴发盛世	1041	9	1160	8974	—
10	佛山新城	德富商务中心	755	7	1249	6043	—

(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 3 月份无新增，成交面积 7.5 万㎡，环比增加 30%，成交均价 15155 元/㎡，环比下跌 11%，整体市场呈量升价跌状态。

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 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	南海千灯湖	万科金域中央	20926	192	13220	15830	LOFT，带装修
2	南海千灯湖	京华广场	15792	128	7404	21328	含 LOFT，带装修
3	南海千灯湖	万科金色领域	15248	281	8160	18687	带装修
4	禅城张槎	绿地未来城	6533	128	6590	9914	带装修
5	南海千灯湖	德高信·中央大道	5842	44	3184	18346	LOFT，带装修
6	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	5164	17	2557	20192	带装修
7	佛山新城	怡翠晋盛	5154	58	2981	17289	带装修
8	禅城旧城区	朝安碧桂园	4542	72	2780	16338	含 LOFT，带装修，带返租，部分带家电
9	佛山新城	保利东湾	3687	71	4133	8922	含 LOFT
10	佛山新城	中国德国港	3360	30	2216	15165	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	2018/3/23	郊边一路2号一座	首层商铺	16	29-91	798
	张槎	绿地未来城	2018/3/7	兴华路21号, 兴华路27号, 兴华路23号, 昌荣路6号, 兴华路25号	商铺	85	34-255	8974
	张槎	绿地未来城	2018/3/7	兴华路21号, 兴华路27号, 兴华路23号, 昌荣路6号, 兴华路25号	写字楼	436	35-347	54617
	张槎	海湾城	2018/3/16	十七座	首层商铺	2	258-339	597
	南庄	保利翡翠公馆	2018/3/16	十六座	首层商铺	15	30-85	764
南海	里水	时代家	2018/2/5	8座, 20层/3梯17户	LOFT	322	36-108	20814
	里水	时代家	2018/2/5	9座, 1层/商铺	首层商铺	14	56-92	1039
					商铺	16	115-120	1922
	大沥	天海城市花园	2018/3/6	商铺, -1层/商铺	负一层商铺	92	1-2334	11874
	大沥	保利珑门	2018/3/16	10座	首二层商铺	18	25-236	1655
	狮山 罗村	恒大御景 光明花半里	2018/3/29 2018/3/22	19栋, 2层/商铺 2区17座	首二层商铺	22	107-291	3367
					首层商铺	7	40-102	529
	官窑	中海万锦世家	2018/3/23	7座	首层商铺	7	40-103	508
	小塘	时代领峰	2018/3/1	1栋1座, 9栋	商铺	5	60-220	638
西樵	西樵纺织科技大厦	2018/3/14	西樵纺织科技大厦, 27层/写字楼	写字楼	143	21-1074	20024	
				首二层商铺	3	460-5738	7193	
顺德	乐从	保利公园里	2018/3/16	3座	商铺	28	14-123	1694
	大良	中惠璧珑湾	2018/3/8	6座	商铺	23	31-193	2451
	大良	招商公园1872	2018/3/28	15、17、21座	商铺	27	43-291	3266
	龙江	利保米兰公馆	2018/3/15	1座	商业公寓	1197	39-77	54485
	均安	御豪华府	2018/3/21	2、3座	商铺	15	33-72	716
三水	三水新城	恒福新里程	2018/2/9	二区29座	首层商铺	16	39-305	1475
	河口片区	新城招商·誉府	2018/3/14	3座	首层商铺	14	37-50	637
	大塘	月亮湖颐景园	2018/3/22	9座	首层商铺	6	37-81	369
	大塘	月亮湖颐景园	2018/3/22	8座	首层商铺	4	68-81	291
	大塘	月亮湖颐景园	2018/3/22	7座	首层商铺	4	66-83	288
高明	荷城	金骏广场	2018/3/30	10座	首层商铺	19	45-123	1283
	杨和	欧浦花城	2018/3/16	二期6座	首层商铺	15	25-44	540
	杨和	欧浦花城	2018/3/16	二期5座	首层商铺	11	31-51	466

(数据来源: 佛山经纬市场研究中心)

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