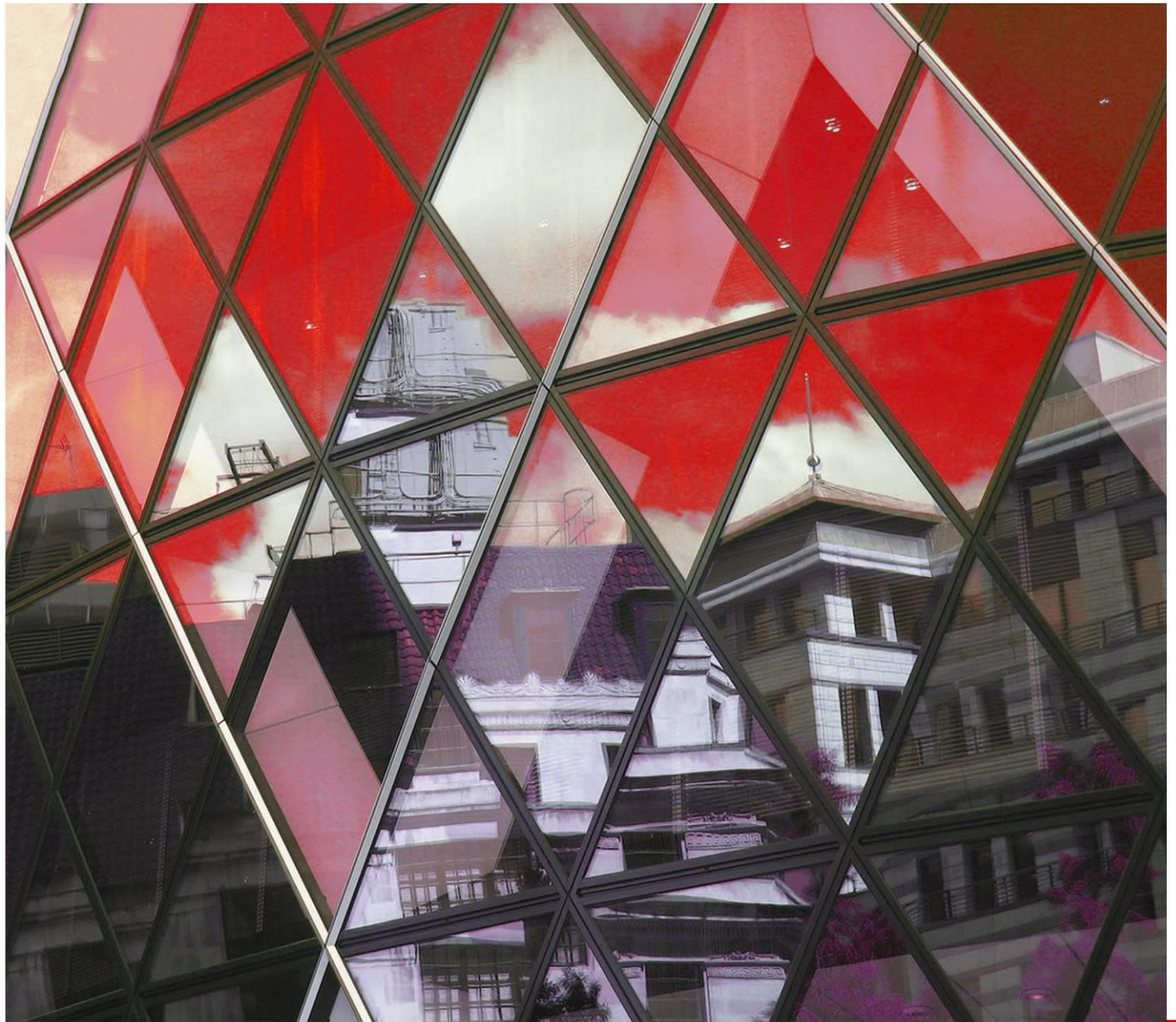


KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

佛山商业 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 1 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.....	7
2.1 佛山商铺市场供求分析.....	7
2.2 佛山写字楼市场供求分析.....	8
2.2.1 佛山写字楼成交金额排名.....	8
2.3 佛山商业公寓市场供求分析.....	9
2.3.1 佛山商业公寓成交金额排名.....	9
三、禅桂新商业市场.....	10
3.1 禅桂新商铺月度市场供求分析.....	10
3.1.1 禅桂新商铺成交金额排名.....	10
3.2 禅桂新写字楼月度市场供求分析.....	11
3.2.1 禅桂新写字楼成交金额排名.....	11
3.3 禅桂新商业公寓月度市场供求分析.....	12
3.3.1 禅桂新商业公寓成交金额排名.....	12
四、本月新增供应.....	13
五、本月商业市场动态.....	15

一、商业政策及行业资讯

■ 2018年20家商场将在佛山开业

来源：赢商网 2018-1-3

2018年佛山拟开业商业项目盘点（商业面积≥3万㎡）						
项目名称	区域	开发商	项目类型	商业面积（万㎡）	定位	开业时间
佛山金沙洲广百广场	南海区	广物地产&广百股份	购物中心	7	\	2018-01
佛山盛明国际广场	南海区	盛明国际（控股）有限公司	购物中心+商业街区	6	\	2018-01
佛山新DNA购物中心	禅城区	新福港地产	购物中心	10	佛山首个体验式传奇购物中心	2018-03
佛山奥园广场	南海区	奥园地产	购物中心	5.4	\	2018-05
佛山伟业兴隆广场	南海区	佛山市伟华房地产发展有限	购物中心	11	\	2018-05
佛山保利顺德里	顺德区	保利置业	购物中心（社区购物中心）	3	顺德新城东部标杆性的商业综合体	2018-05
佛山慧聪城HC MALL	顺德区	广东慧聪家电投资有限公	购物中心	10	\	2018-05
佛山天虹购物中心	禅城区	天虹商场股份有限公司	购物中心	10	畅享欢乐时光的生活中心	2018-06
佛山国瑞升平（一期）	禅城区	国瑞置业	购物中心+商业街区	20	一期定位岭南水系文化主题商业街区	2018-08
佛山王府井购物中心	禅城区	王府井集团	购物中心	32	都市游乐生活地	2018-09
佛山荷城新天地	高明区	佛山市天富房地产有限公司	购物中心	8	\	2018-09
佛山IPARK	南海区	招商蛇口	购物中心	5	精英风尚生活沙龙	2018-第三季度
佛山长华国际中心	南海区	佛山市粤海通房地产有限公司	购物中心	20	广佛都市圈公园式体验商业中心	2018-10
佛山星皇广场	禅城区	广东皇城房地产开发有限公司	购物中心	5	大佛山首个双核驱动体验式综合性商业	2018-10
佛山顺德龙江奥园广场	顺德区	奥园地产	购物中心	6.5	\	2018-10
佛山金海M-CITY	顺德区	金海集团有限公司	购物中心	12	华南唯一五线交通枢纽中心	2018-10
佛山丽致汇	南海区	丽致酒店管理有限公司	购物中心	8	\	2018-10
佛山万科广场	禅城区	万科集团	购物中心	10	城市级中高端购物中心	2018-12
佛山Tpark铜锣湾公园	南海区	佛山先机投资有限公司	购物中心	12	佛山里水最大的公园购物新场所	2018

统计对象：开业信息主要来自企业方提供、媒体公开报道、赢商大数据；以（城市综合体里面的）购物中心、社区商业、奥特莱斯，商业面积≥3万㎡的商业项目为主。

2018年佛山商业继续迎来爆发。据赢商网不完全统计，截止2017年12月31日，2018年佛山全市拟开业/试业的商业项目（商业面积≥3万㎡）共计19个新增商业面积约200.9万㎡，也较2017年多出约120.9万㎡。

从分布区域看，南海、顺德等地成为新商场开业的“新战场”，其中南海区有8个新开商业项目位居榜首，但不能忽视的是老城区禅城区虽然已有多个商业项目，但明年还将迎来6个项目开业，而顺德以4个开业项目位列第三。

经纬点评：

禅桂中心商业中心已趋近饱和，商圈发展相对成熟，商业竞争激烈；未来镇街的新商场的发展将革新镇街商业局面，形成各镇街的新兴商圈，必然会带动城市面貌的发展。但就镇街商业而言，其对于外区人流的吸引力会弱于中心城区的商场，主题定位及运营将显得更加重要，如何留住本土消费力将成为商业运营的首要考虑

因素。

■ 广佛黄金走廊的购物时尚乐地 佰德广场正式开业

来源：赢商网 2018-1-13

1月13日，佰德广场盛大开业，带来特色餐饮、生活配套、休闲娱乐、零售购物等各种业态，带来全新的购物体验。

佰德广场项目总建约12万㎡，分为地下两层，地上三层，集商业、餐饮、影院、写字楼、酒店为一体的购物中心，坚持精心布局多元化、特色化的布局理念，完美组合。举步之间即可满足你的一切想象、一切需求。

占地1.5万㎡的卜蜂莲花佛山旗舰店，是目前盐步最大的旗舰店，另外还有苏宁云商、屈臣氏、爱婴岛、娇兰佳人等商家；餐饮方面，有龔鱼肴炭火烤鱼、燥底自助回转火锅百汇、五里屯麻辣香锅、鳍禾回转寿司、忍者拉面、盈喜宴会海鲜酒楼、食德过、大卡司、芝士茶、我很懒、添赐贡茶、思味甜甜屋等商家进驻；

佰德广场同时打造特色休闲娱乐，中影星汇电影城，大规模、高品质观感体验；胡桃里音乐酒馆、乐摩吧让你可以在下班的休闲时光尽情释压，享受惬意时光；大型室内亲子儿童乐园航海王国、巧手丫供孩子们玩乐。

佰德广场致力打造一个集“文化、休闲、娱乐、亲子、体验式”的购物中心，为盐步乃至整个南海的市民提供更多元化的生活，让生活告别平庸与枯燥，体验更多线下精彩。

■ 揭秘亚艺新商场：电梯劲过朗豪坊！摩天轮+4层滑道+天台球场

来源：功夫房产 2018-1-28

佛山天虹购物中心位于魁奇二路与文华中路交汇处，湾华站地铁上盖。天虹购物中心商业面积约10万㎡，共7层，此外还有五星级酒店、酒店公寓等业态，是一个商业综合体项目。

室内摩天轮：佛山天虹购物中心规划的是全国首家室内摩天轮，摩天轮为悬臂式构造，直径10米。还将打造摩天轮主题餐厅、纪念品等，形成独一无二的摩天轮经济；

双轨大滑梯：商场内建滑梯，在国内也不是什么新鲜事了，上海、重庆、广州均有先例。但在佛山，却是首个。佛山天虹的滑梯是双轨道，分别位于2楼到1楼，4楼到1楼；

5层飞天梯：佛山天虹购物中心的“飞天梯”比香港朗豪坊更高，从1楼连通到5楼。5楼是大型餐饮区，贴合爱吃的佛山人民口味；

进驻商家：海底捞、大龙燚、点都德、优衣库、百丽集团、赫基集团、绫致集团等丰富业态；

目前佛山天虹购物中心正密锣紧鼓地招商中，预计今年下半年开业。

■ 重磅，腾讯联合3位大佬正式收购万达商业14%股份，交易额约340亿元

来源：商业地产V评论 2017-1-29

1月29日，腾讯控股作为主发起方，联合苏宁、京东、融创与万达商业在北京签订战略投资协议，计划投资约340亿元人民币，收购万达商业香港H股退市时引入的投资人持有的约14%股份。这将是全球互联网公司

和实体商业巨头之间最大的单笔战略投资之一。

领投的腾讯出资 100 亿元，苏宁与融创各出资额为 95 亿元人民币，其占有的股份额度约为 3.91%，京东出资额为 50 亿元。

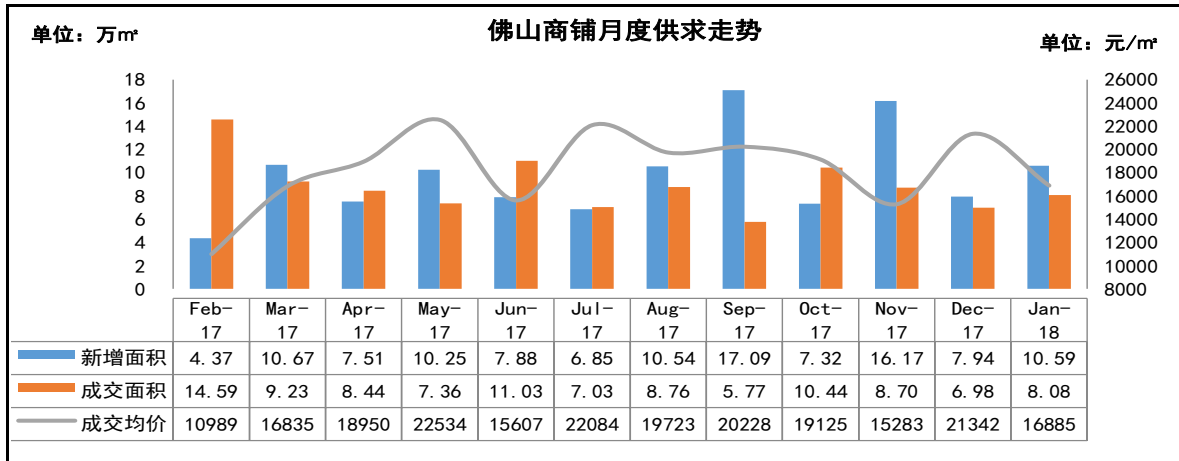
引入新战略投资者后，万达商业将更名为万达商管集团，1 至 2 年内消化房地产业务，万达商管今后不再进行房地产开发，成为纯粹的商业管理运营企业，各方将推动万达商管集团尽快上市。

重新定位的万达商管集团将利用腾讯、苏宁、京东海量线上流量和本身巨大线下商业资源开展多方面合作，共同打造线上线下融合的中国“新消费”商业模式，为中国消费者提供更智慧、更便捷的消费体验，实现实体商业与互联网企业的双赢。

腾讯将推进与万达旗下网络科技集团的战略合作，同时，万达将保持对线上线下融合发展的主导权。

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1月份佛山全市商铺新增面积10.59万㎡，环比增加33%，成交面积8.08万㎡，环比增加16%，成交均价16885元/㎡，环比下跌21%。

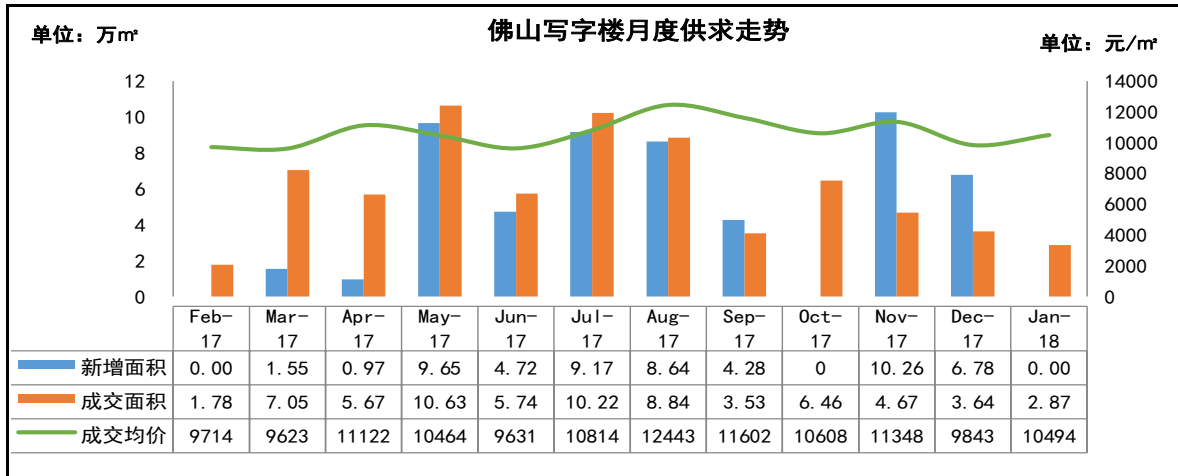
南海区两盘集中网签，市场量升价跌。1月份南海丹灶的桂丹颐景园和南海黄岐的星港城万达广场分别成交164套和152套单位支撑市场成交量上行，两盘成交市场占比达30%。价格方面，市场整体均价下滑受限于桂丹颐景园大面积低价单位集中网签。

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	南海丹灶	桂丹颐景园	18708	164	37415	5000	——
2	南海黄岐	星港城万达广场	18428	152	3088	59668	集体土地
3	三水西南中心区	三水冠军城	10052	55	3398	29580	——
4	禅城旧城区	碧桂园岭南盛世	9098	13	2019	45062	商墅
5	顺德龙江	龙江中心	6604	91	2377	27786	——
6	顺德北滘	慧聪家电城	4920	15	1624	30294	——
7	南海千灯湖	中国铁建国际公馆	4905	11	1013	48436	——
8	南海三山新城	第壹时区	3976	12	1504	26441	——
9	禅城绿岛湖	招商依云雍景湾	3229	15	2212	14598	——
10	禅城季华东	绿地璀璨天城	2769	12	607	45618	——

(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)

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 1 月份无新增，成交面积 2.87 万㎡，环比减少 21%，成交均价 10494 元/㎡，环比上涨 7%。

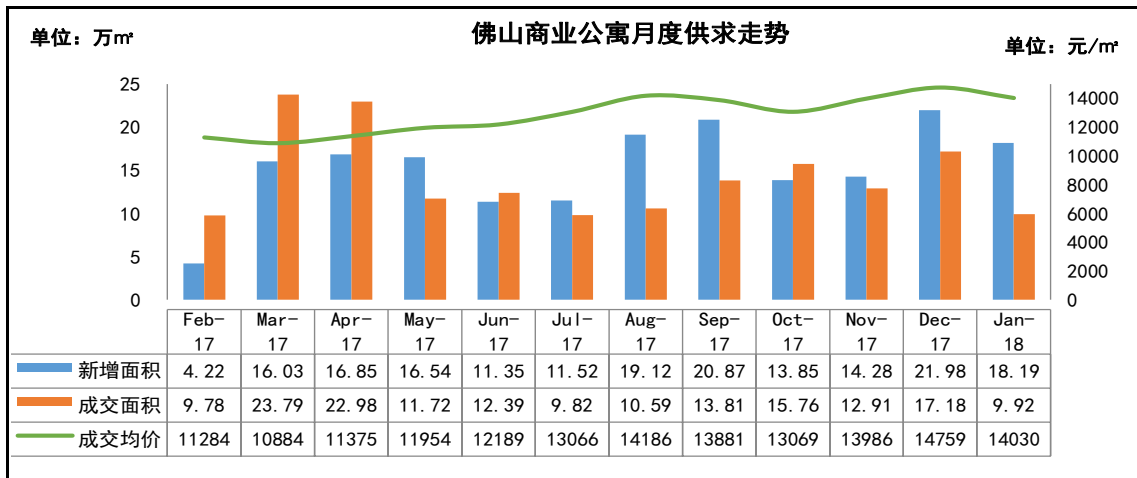
成交量连续四周低走，市场平淡。1 月份写字楼市场仅嘉邦国金中心、地铁金融城和大正小成三盘成交量过两位数，其余个盘均为零星成交，第三周出现全市仅 6 盘成交冰冷局面。

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	南海平洲	嘉邦国金中心	6597	36	4966	13284	——
2	南海千灯湖	地铁金融城	5485	20	5778	9492	——
3	南海桂城	大正小成	5046	49	5774	8739	集体土地
4	南海三山新城	国际创智园	3734	8	3480	10730	——
5	南海千灯湖	智富大厦	1389	4	1447	9601	——
6	禅城绿岛湖	兴发盛世	1067	9	1186	8997	——
7	顺德乐从	招商依云国际	978	5	931	10500	——
8	南海平洲	御堡国际	658	4	486	13536	集体土地
9	顺德乐从	信保广场	526	3	459	11466	——
10	南海里水	中企时尚商都	504	4	476	10584	——

(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)

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1月份新增面积18.19万㎡，环比减少17%，成交面积9.92万㎡，环比减少42%，成交均价14030元/㎡，环比下跌5%。

禅桂中心缺货迹象逐显，顺德区表现抢眼。1月份成交量有所上涨，得益于顺德区成交量可观，成交榜单前十顺德区项目占有4席，分别为保利中环广场、南国东汇、物联创智谷和保利东湾，成交量均过百套。千灯湖板块依靠高价项目网签勉强领跑，但成交缺乏后劲。整体市场成交量下滑明显，但均价依旧呈稳步上升态势。

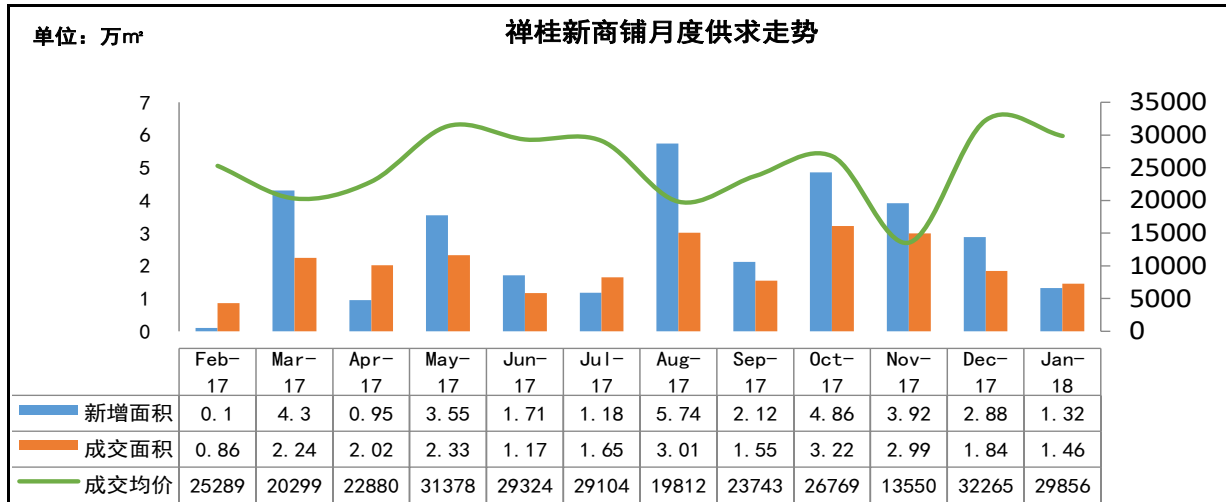
2.3.1 佛山商业公寓成交金额排名

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	11831	63	5628	21023	带装修
2	南海千灯湖	京华广场	11669	94	5546	21041	含LOFT，带装修
3	南海千灯湖	万科金域中央	11544	107	7302	15809	LOFT，带装修
4	顺德大良	保利中环广场	9633	143	9779	9850	含LOFT，带装修
5	顺德大良	南国东汇	8231	99	5535	14871	LOFT，带装修
6	禅城新城	滨海御庭	6929	133	4020	17236	带装修
7	顺德乐从	物联创智谷	6594	103	7174	9190	含LOFT，带装修
8	顺德乐从	保利东湾	5489	100	6340	8658	含LOFT
9	禅城城北	旭辉公元	5382	95	4234	12711	LOFT，带装修
10	南海狮山	长华国际中心	5279	51	3534	14937	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)

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)

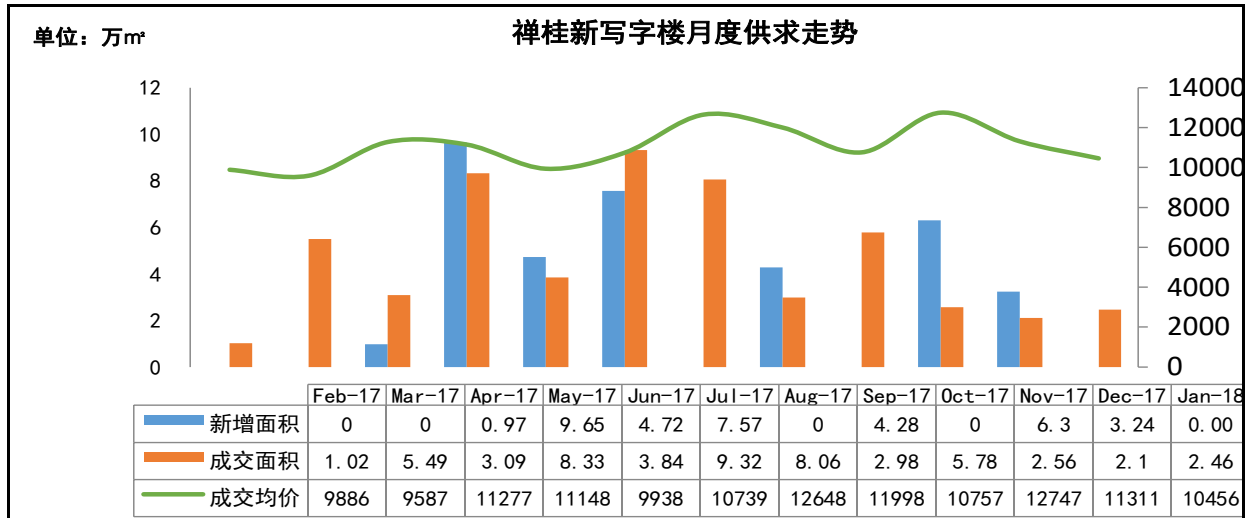
禅桂新商铺 1 月份新增面积 1.32 万㎡，环比减少 54%，成交面积 1.46 万㎡，环比减少 21%，成交均价 29856 元/㎡，环比下跌 7%，整体市场呈量价齐跌状态。

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	禅城旧城区	碧桂园岭南盛世	9098	13	2019	45062	商墅
2	南海千灯湖	中国铁建国际公馆	4905	11	1013	48436	——
3	南海三山新城	第壹时区	3976	12	1504	26441	——
4	禅城绿岛湖	招商依云雍景湾	3229	15	2212	14598	——
5	禅城季华东	绿地璀璨天城	2769	12	607	45618	——
6	禅城旧城区	东海银湾	2531	7	553	45769	——
7	南海平洲	南舜怡海港	2111	10	528	40000	集体土地
8	禅城季华西	龙光玖龙湾	1865	8	543	34346	——
9	南海三山新城	保利诺丁山	973	9	370	26332	——
10	禅城南庄	万科城	966	6	379	25488	——

(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)

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)

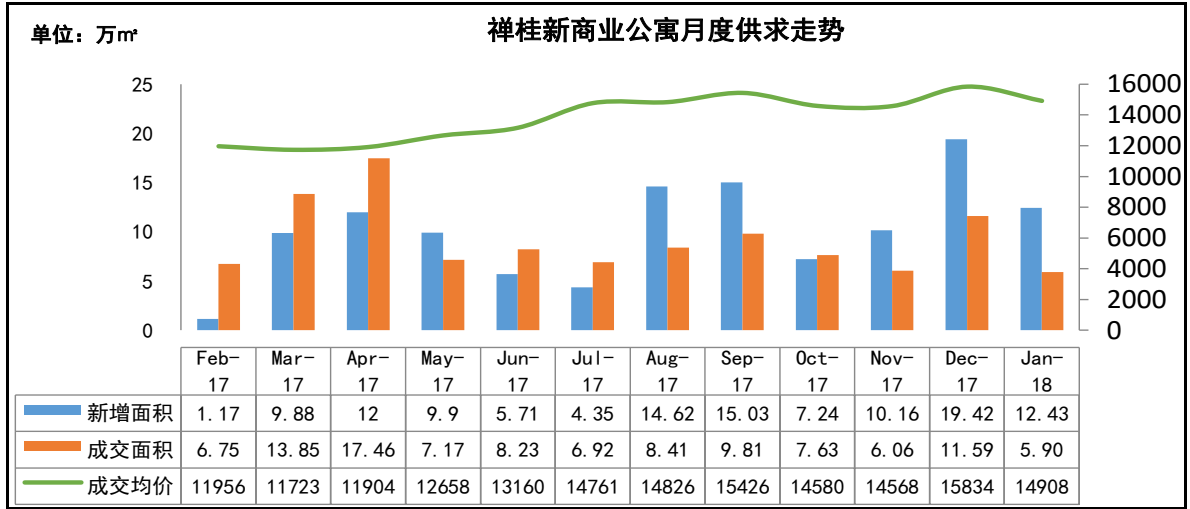
禅桂新写字楼市场 1 月份无新增，成交面积 2.46 万㎡，环比增加 17%，成交均价 10456 元/㎡，环比下跌 8%，整体市场呈量升价跌状态。

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	南海桂城	大正小成	5046	49	5774	8739	集体土地
2	南海平洲	嘉邦国金中心	6597	36	4966	13284	——
3	南海千灯湖	地铁金融城	5485	20	5778	9492	——
4	禅城绿岛湖	兴发盛世	1067	9	1186	8997	——
5	南海三山新城	国际创智园	3734	8	3480	10730	——
6	南海平洲	创越时代·文化创意园	395	4	291	13556	——
7	南海平洲	御堡国际	658	4	486	13536	集体土地
8	南海千灯湖	智富大厦	1389	4	1447	9601	——
9	南海桂城	中汇大厦	204	2	125	16282	——
10	南海千灯湖	新凯广场	207	2	140	14828	——

(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)

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 1 月份新增面积 12.43 万㎡，环比减少 36%，成交面积 5.9 万㎡，环比减少 49%，成交均价 14908 元/㎡，环比下跌 6%，整体市场呈量价齐跌状态。

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	富力华南国际金融中心	11831	63	5628	21023	带装修
2	南海千灯湖	京华广场	11669	94	5546	21041	含 LOFT，带装修
3	南海千灯湖	万科金域中央	11544	107	7302	15809	LOFT，带装修
4	禅城新城	滨海御庭	6929	133	4020	17236	带装修
5	顺德乐从	物联创智谷	6594	103	7174	9190	含 LOFT，带装修
6	顺德乐从	保利东湾	5489	100	6340	8658	含 LOFT
7	禅城城北	旭辉公元	5382	95	4234	12711	LOFT，带装修
8	禅城旧城区	朝安碧桂园	4558	58	2481	18372	含 LOFT，带装修，带返租，部分带家电
9	南海三山新城	海伦堡·爱 Park	4050	50	2100	19292	LOFT，带装修
10	顺德乐从	中国德国港	3540	28	2491	14211	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)

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	旧城区	碧桂园岭南盛世	2018/1/19	兆祥路 1、2 座	首层商铺	14	51-185	1062
				禄盈路 1、2 座	首层商铺	15	34-83	774
	季华东	星星凯旋国际	2018/1/15	星辰路 8 座	首层、二层商铺	8	26-269	597
	奇槎	保利碧桂园天汇	2018/1/3	5、6 座	首层商铺	21	43-291	2576
				5、6 座	首层商铺	21	43-291	2576
	张槎	绿地未来城	2018/1/12	白坭路 5 号	平层公寓	233	40-41	9508
			2018/1/24	白坭路 7 号	商业公寓	132	96-109	13177
季华西	融创望江府	2018/1/30	十七座	首层商铺	29	45-130	2333	
绿岛湖	绿岛湖壹号	2018/1/31	湖翠一路 3 号二座	商业 LOFT 公寓	408	48-77	21370	
南海	千灯湖	万科金色领域	2018/1/12	6 座, 31 层/4 梯 22 户	平层	638	28-106	39770
					首层商铺	63	13-76	2766
	三山新城	第壹时区	2018/1/26	23 座, 1 层/商铺	商铺	9	138-215	1657
		海伦堡·爱 Park	2018/2/1	4 座, 16 层/2 梯 16 户/商业公寓	LOFT	240	40-68	12652
	平洲	万科壹都荟	2018/1/9	1 座, 31 层/3 梯 14 户/商业公寓	LOFT	392	42-63	24357
					首层商铺	11	47-177	952
	黄岐	星港城·万达广场	2018/1/12	2 座, 20 层/5 梯 34 户/商业公寓	平层	578	24-78	33575
					负一至七层商铺	682	5-511	23946
	大沥	保利珑门	2018/1/11	11 座	首层商铺	5	62-133	454
					二层商铺	5	53-135	436
狮山	禾粤尚德居	2018/1/18	7 栋、9 栋	首层商铺	9	41-64	505	
丹灶	桂丹颐景园	2018/1/17	商业广场 1 座, 4 层/商铺	首至四层商铺	167	16-6814	43929	
西樵	恒大御湖湾	2018/1/26	29 座	首层商铺	14	25-74	627	
顺德	北滘	金辉优步大道	2018/1/3	1、5、6 座	商铺	37	40-136	2367
	大良	中惠璧珑湾	2018/1/4	8、9 座	商铺	23	84-199	3087
	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/1/4	听涛苑 7、8 座	商铺	11	38-105	610
	龙江	碧桂园珑悦	2018/1/10	6、7 座	商铺	11	29-72	648
		恒大龙江翡翠	2018/1/30	8、9 座	商铺	19	30-85	1122

					首层商铺	10	35-92	519
	杏坛	金海岸德福华府	2018/1/10	1 座	商铺	1	118.44	118
三水	西南中心区	聚金轩	2018/1/9	聚金轩	首层商铺	14	16-78	550
	河口片区	碧桂园奥斯汀	2018/1/31	1 座	首层商铺	5	30-99	365
			2018/1/31	2 座	首层商铺	8	66-104	650
	三水新城	恒福新里程	2018/1/26	二区 22 座、23 座	首层商铺	15	40-91	1047
	乐平	乐平碧桂园	2018/1/17	5 座, 9 座	首层商铺	11	27-104	665
	芦苞	恒福水岸	2018/1/26	南苑 2 座	首层商铺	11	14-32	217
高明	西江新城	江滨·香格里	2018/1/29	16 座 3 梯	首层商铺	7	51-84	455
			2018/1/29	16 座 1 梯	首层商铺	7	51-84	415
	杨和	欧浦花城	2018/1/12	二期 3/4 座	首层商铺	20	25-110	818
	明城	明城壹号	2018/1/2	9、10 座	首层商铺	14	25-104	720

(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	内容
禅城区	祖庙旧城区	兆阳0立方	1.13-1.14 一口价特价单位、涂鸦艺术节
			1.15-1.21 一口价特价单位
	祖庙城北	万科金色里程	1.29-2.4 关东煮、财神利是、琿春
南海区	桂城千灯湖	万科金色领域	1.20-1.21 年货五折购
		富力国际金融中心	1.29-2.4 直减8万折扣包装
			1.29-2.4 生肖贺岁邮票发布会
	桂城平洲	万科壹都荟	1.1-1.7 来访抽红包
		御堡国际	1.15-1.21 成交砸金蛋送家电
		1.1-1.7 成交砸金蛋抽家电	
顺德区	佛山新城	怡翠晋盛	1.6-1.7 黏土活动
三水区	西南河口	碧桂园奥斯汀	1.20 开放销售中心及板房 登记享98折

(数据来源: 佛山经纬市场研究中心整理)

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