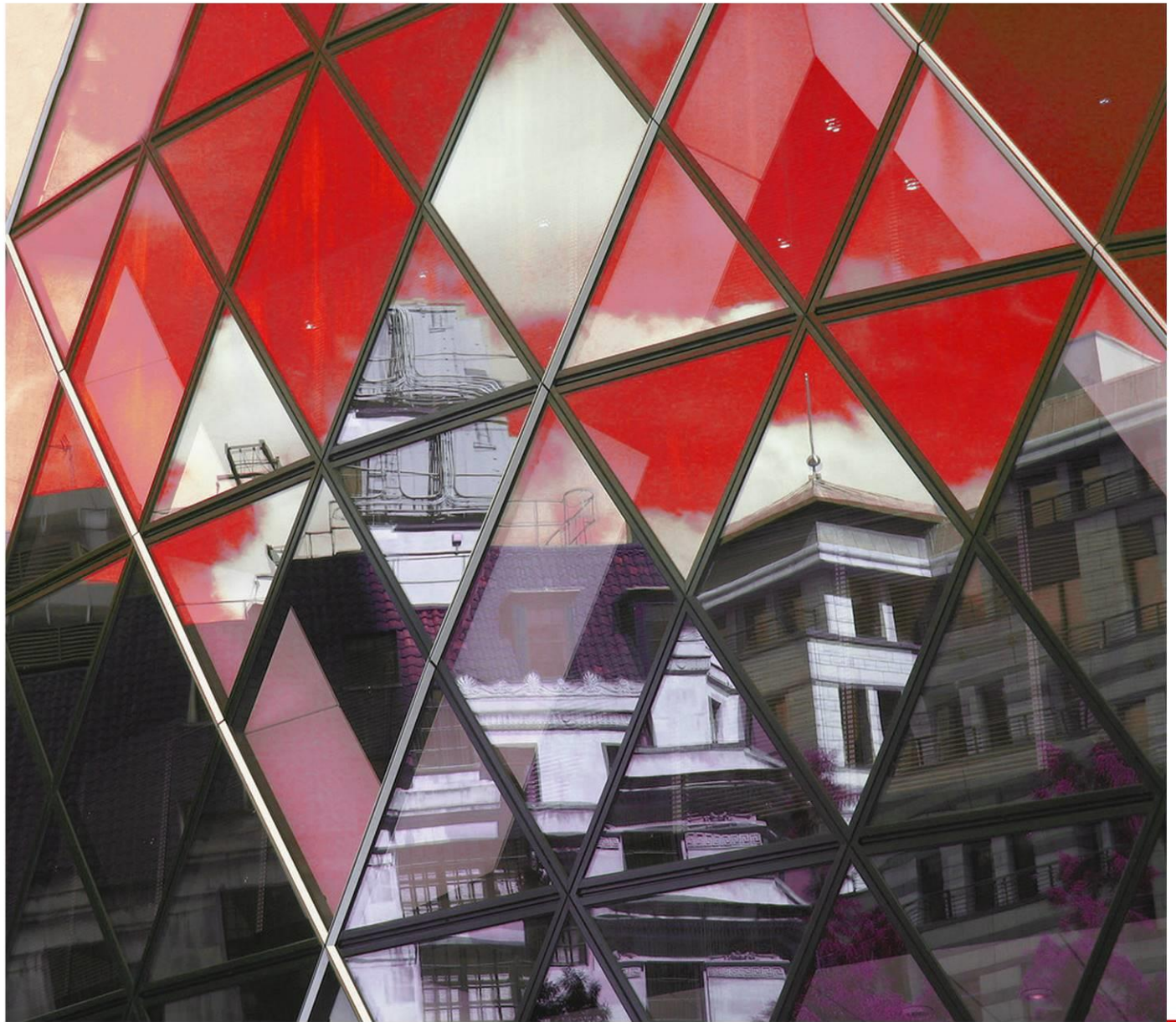


KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

佛山商业 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 6 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：麦少莊 罗靖 梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪
梁景文 李敏乔 罗智文 黄慧仪 黄霆熙 王国深



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	错误!未定义书签。
2.3 佛山商业公寓市场供求分析	7
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

■ 碧桂园首个蓝领公寓落地，“3年100万套”长租梦

来源：地新引力 2019-6-3

碧桂园文商旅集团全新长租产品线“碧咚公寓”，首个项目落地天津，该品牌定位为“企业员工城市宿舍”，即蓝领公寓。碧桂园2018年8月正式成立碧桂园文商旅集团，前身为2005年成立的碧桂园商业板块。碧桂园文商旅集团下设四大板块，分别是商业、长租公寓、文旅及写字楼板块。“碧咚公寓”是碧桂园文商旅集团目前推出的全新长租产品线。蓝领公寓，也是碧桂园文商旅继“长租城市”之外，第二次在业界亮相的定位点。

■ 恒大三大汽车生产基地落地广州南沙，总投资1600亿元

来源：观点地产网 2019-6-11

6月11日，广州市人民政府与恒大集团签署战略合作框架协议。据此，恒大将在广州南沙区建设新能源汽车整车研发生产基地、新能源电池研发生产基地、电机研发生产基地等三大基地。

根据协议，恒大投资1600亿在广州南沙区建设新能源汽车三大基地等项目，其中新能源汽车整车研发生产基地将建成恒大新能源汽车集团未来年产100万辆整车的生产基地。新能源电池研发生产基地将建成50GWH生产规模的动力电池超级工厂。电机研发生产基地将建成可配套100万辆整车的电机和电控系统生产基地。

据了解，4月1日，恒大新能源汽车（广东）有限公司曾以8.47亿元拿下南沙2019NGY-2地块，位于万顷沙智能网联汽车产业示范园西北部，为工业用途，面积85.8万平方米。

■ 凯德集团29.6亿元出售3家购物中心予CRCT 净收益1.9亿元

来源：观点地产网 2019-6-12

6月11日，凯德集团对外宣布称，公司旗下子公司及关联公司与凯德商用中国信托（CRCT）达成协议，凯德集团向其出售持有中国3家购物中心的公司股权，具体为哈尔滨的凯德广场·学府和凯德广场·埃德蒙顿，长沙的凯德广场·雨花亭，交易价格为29.6亿元。据了解，此次交易将为凯德集团带来约2.399亿新元的收益，折合人民币约12.165亿元；净收益为3760万新元，折合人民币约1.9亿元。

■ 融创在华南首个文旅城项目——广州融创文旅城开业

来源：赢商网 2019-6-17

6月15日，融创在华南布局的首个文旅项目：广州融创文旅城，及其商场——广州融创茂，正式开业。官方数据显示，第一天到访人次就超过了30万。

广州融创文旅城包含华南大型室内滑雪场——广州融创雪世界、大型室内全时恒温水乐园——广州融创水世界、超大型主题乐园——融创乐园、大型科技互动体育乐园——广州融创体育世界、粤港澳大湾区最大娱乐生活体验中心——广州融创茂、滨湖酒吧街、高端酒店群以及广州融创大剧院等全球少有的八大复合业态，打造成一座独具华南特色的超大型文旅综合体。

■ “百佳永辉 Bravo” 超市首家门店 6 月 15 日在广州开业

来源：赢商网 2019-6-17

6月15日，由永辉超市、屈臣氏集团和腾讯三方联手打造的“百佳永辉 Bravo”超市首家门店在广州花都区开业，这也是继去年10月三方宣布成立合营公司后开出的首家全新门店，标志着新成立的百佳永辉合营公司正式迈向市场。

“百佳永辉”门店将实行双品牌经营，即：传统大卖场超市“百佳永辉 Bravo”，以及精品超市“百佳永辉 TASTE”。未来“百佳永辉”将专注发展粤港澳大湾区广东市场，并已计划在2019年开出15家大店及数十家迷你店，多数新店将进驻社区。

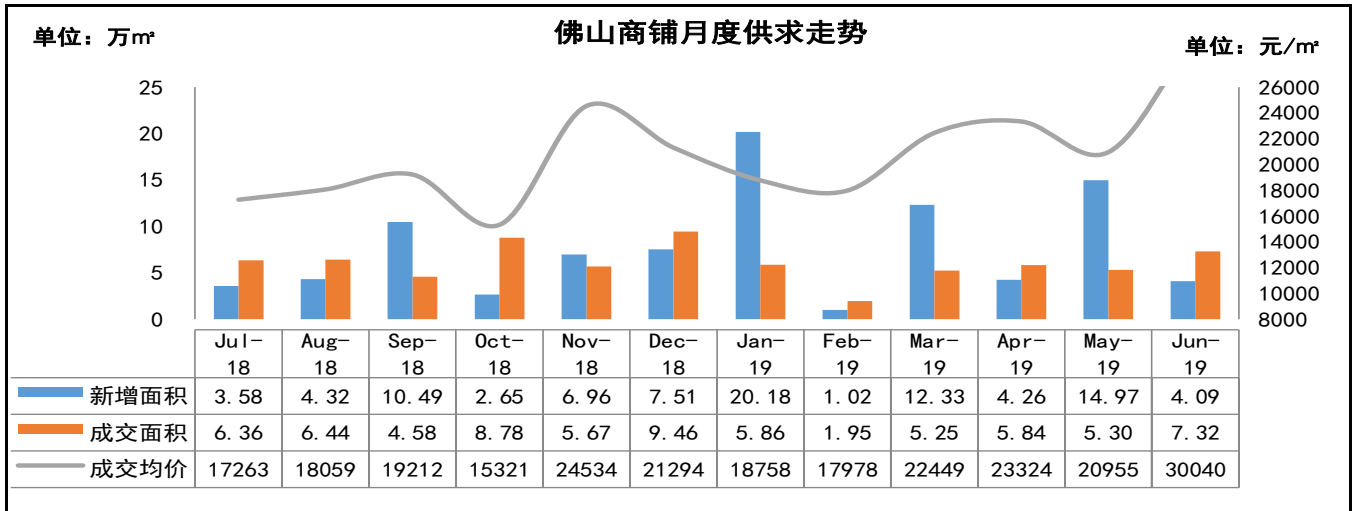
■ 沃尔玛拟投 80 亿元在中国建至少 10 个物流配送中心

来源：地新引力 2019-7-1

零售商沃尔玛中国供应链高级副总裁麦睿恩于7月1日表示，计划未来10年投放80亿人民币，于中国重建或新建至少10个分流中心，以提升在中国市场上的物流配套能力。其表示，沃尔玛将继续加大在物流供应链方面的投资，其中首家定制化的华南生鲜配送中心刚投入使用。据了解，沃尔玛华南生鲜配送中心投资超过7亿人民币，是沃尔玛进入中国23年以来最大的单笔投资，目前服务沃尔玛在广东和广西的100多家门店，日处理能力最高可达16.5万箱。目前沃尔玛在中国市场共有400多家门店，18家物流配送中心，每年有约数十家新店开业。

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)

2019年6月份佛山全市商铺新增面积4.09万㎡，环比仅减少73%，成交面积7.32万㎡，环比增加38%，成交均价30040元/㎡，环比上涨43%。

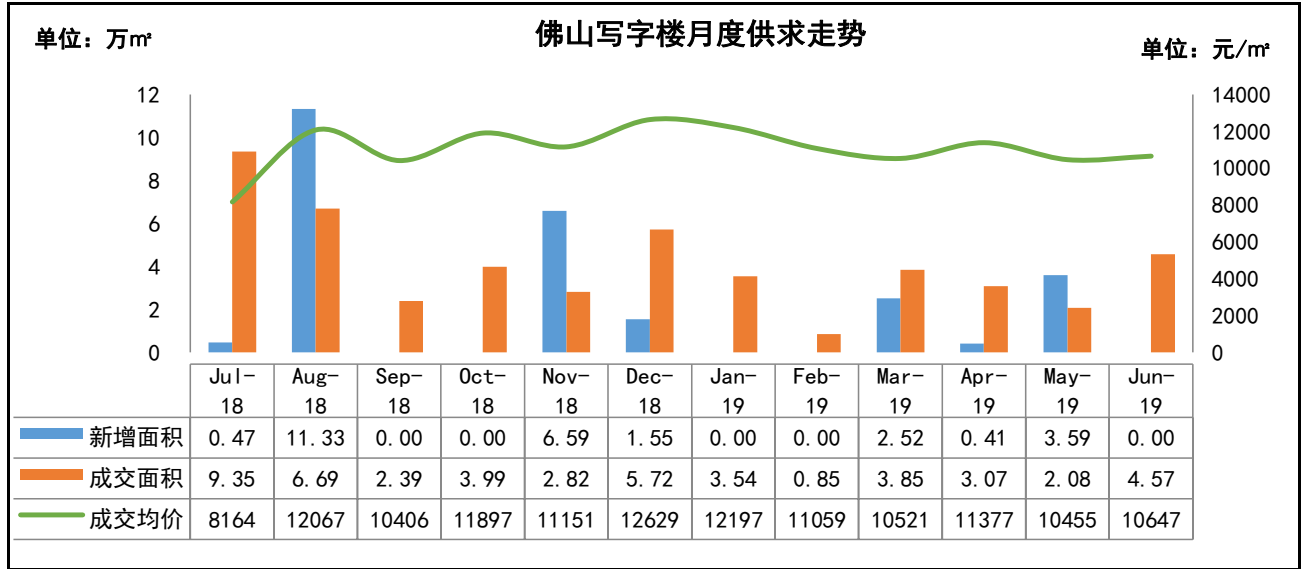
2.1.1 佛山商铺成交金额排名

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	顺德乐从	风度花园	30078	377	6769	44437	——
2	顺德伦教	新协力汽车产业园	10944	195	5387	20315	——
3	顺德大良	保利中环广场	7236	23	4050	17866	——
4	南海黄岐	时代水岸	6443	45	2613	24661	——
5	禅城旧城区	瑞安岭南天地	5320	2	1068	49813	——
6	顺德北滘	美的新都汇	4220	5	2903	14537	——
7	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	3495	4	2626	13309	——
8	顺德龙江	恒大龙江翡翠	2307	16	2005	11508	——
9	禅城新城北	合景新鸿基珑景	2216	14	647	34250	——
10	南海里水	翠林豪庭	2186	4	731	29915	——
合计			37654	381	18259	20622	——

备注：统计排名不含万科

(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 6 月份新增 0.00 万㎡，环比减少 100%，成交面积 4.57 万㎡，环比增加 120%，成交均价 10647 元/㎡，环比上涨 2%。

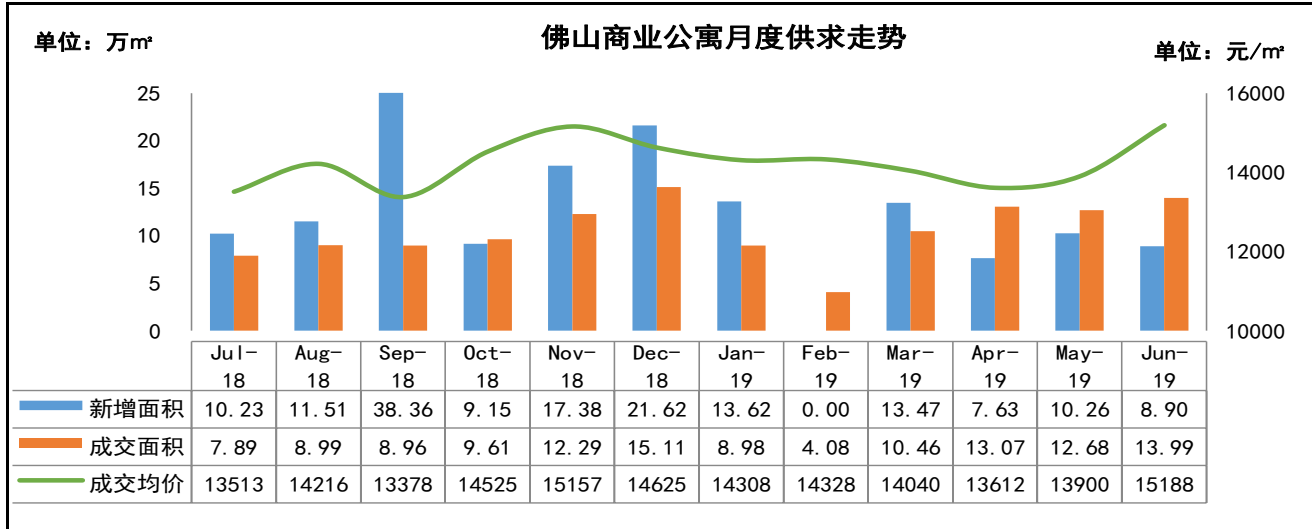
2.2.1 佛山写字楼成交金额排名

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	南海平洲	天安中心	14220	99	14062	10113	——
2	禅城季华东	佛山绿地中心	9336	35	6767	13796	——
3	顺德区乐从	中国德国港	7022	69	4565	15383	——
4	顺德区大良	顺德新能源汽车小镇	3103	15	2020	15358	——
5	南海三山新城	国际创智园	2973	17	3236	9188	——
6	南海千灯湖	招商置地中心	2812	23	1688	16660	——
7	顺德区乐从	信保广场	1193	6	961	12419	——
8	顺德区大良	置业广场	1185	9	971	12204	——
9	禅城绿岛湖	兴发盛世	943	7	910	10363	——
10	顺德陈村	金铝花园	894	5	943	9482	——
合计			43681	285	36122	12093	——

备注：统计排名不含万科

(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)

2.3 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6月份新增面积8.90万㎡，环比减少13%，成交面积13.99万㎡，环比增加10%，成交均价15188元/㎡，环比上涨10%。

2.3.1 佛山商业公寓成交金额排名

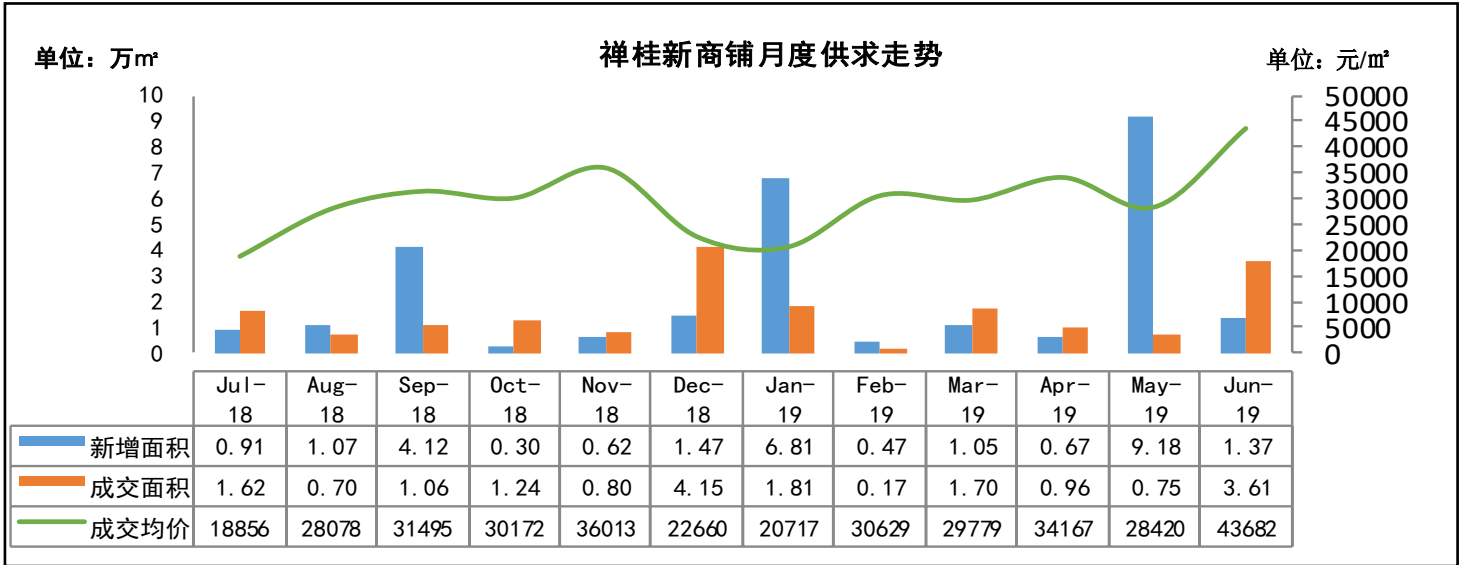
排名	区域	楼盘名称	签约金额(万元)	签约套数(套)	签约面积(㎡)	签约均价(元/㎡)	备注
1	顺德大良	力合阳光城云谷	18679	415	14786	12633	LOFT, 带装修
2	禅城城北	敏捷金谷国际	11142	211	10533	10578	含LOFT
3	禅城季华西	碧桂园世纪滨江	5632	76	3866	14568	LOFT, 带装修
4	禅城季华西	东基童梦天下	5176	89	3940	13137	含LOFT, 带装修
5	南海千灯湖	保利天际	4450	15	2053	21671	带装修
6	禅城旧城区	兆阳0立方	4347	41	2203	19732	部分带装修, LOFT, 带返租
7	顺德大良	龙光玖龙郡	3823	76	3166	12074	LOFT, 带装修
8	南海三山新城	海伦堡·爱Park	3537	35	2096	16878	含LOFT, 带装修, 部分带家电
9	顺德伦教	新协力华南汽车大楼	2438	41	2669	9136	——
10	南海千灯湖	德高信·中央大道	2433	16	1236	19687	LOFT, 带装修
合计			61657	1015	46548	13246	——

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 6 月份新增面积 1.37 万m²，环比减少 85%，成交面积 3.61 万m²，环比增加 379%，成交均价 43682/m²，环比上涨 54%。

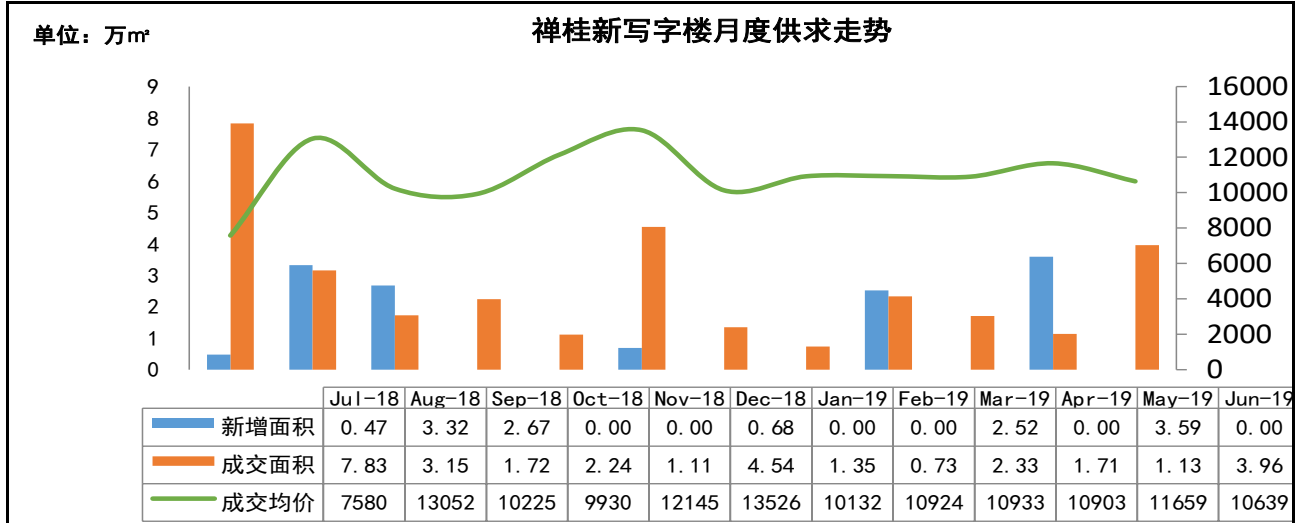
3.1.1 禅桂新商铺成交金额排名

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	顺德乐从	风度花园	30078	377	6769	44437	—
2	禅城旧城区	瑞安岭南天地	5320	2	1068	49813	—
3	禅城新城北	合景新鸿基泮景	2216	14	647	34250	—
4	禅城绿岛湖	金茂绿岛湖	2181	18	1007	21658	—
5	禅城南庄	圣德嘉园	1687	18	1089	15491	—
6	禅城城南	世博广场	1543	37	670	23030	—
7	禅城季华东	绿地璀璨天城	1365	6	326	41871	—
8	禅城季华东	星星凯旋国际	1326	11	448	29598	—
9	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	1023	5	601	17022	—
10	禅城绿岛湖	保利翡翠公馆	784	7	340	23059	—
合计			47523	495	12965	36656	—

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6月份新增面积0.00万㎡，成交面积3.96万㎡，环比增加251，成交均价10639元/㎡，环比下跌9%。

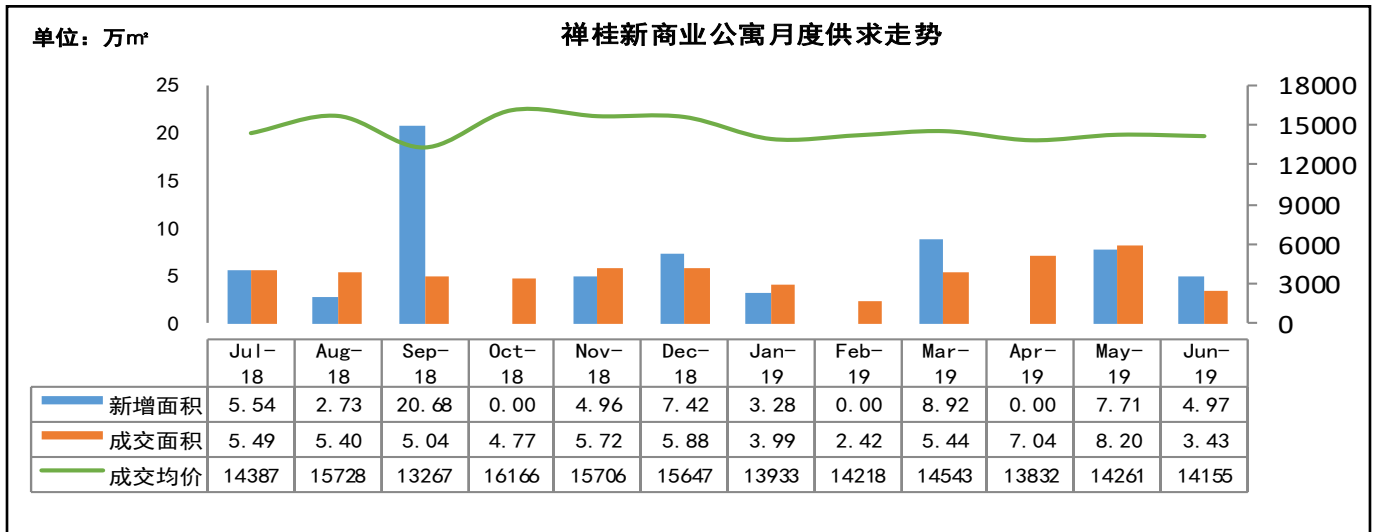
3.2.1 禅桂新写字楼成交金额排名

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	天安中心	14220	99	14062	10113	——
2	禅城季华东	佛山绿地中心	9336	35	6767	13796	——
3	顺德区乐从	中国德国港	7022	69	4565	15383	——
4	南海三山新城	国际创智园	2973	17	3236	9188	——
5	南海千灯湖	招商置地中心	2812	23	1688	16660	——
6	南海千灯湖	南海万科广场	1945	32	5984	3250	——
7	顺德区乐从	信保广场	1193	6	961	12419	——
8	禅城绿岛湖	兴发盛世	943	7	910	10363	——
9	禅城季华中	佛山雄盛王府广场	596	2	478	12469	——
10	南海千灯湖	瀚蓝广场	419	2	295	14187	——
合计			41459	292	38945	10646	——

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 6 月份新增 4.97 万 m²，环比减少 36%，成交面积 3.43 万 m²，环比减少 58%，成交均价 14155 元/m²，环比下跌 1%。

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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城城北	敏捷金谷国际	11142	211	10533	10578	含 LOFT
2	禅城季华西	碧桂园世纪滨江	5632	76	3866	14568	LOFT, 带装修
3	禅城季华西	东基童梦天下	5176	89	3940	13137	含 LOFT, 带装修
4	南海千灯湖	保利天际	4450	15	2053.48	21671	带装修
5	禅城旧城区	兆阳 0 立方	4347	41	2203	19732	部分带装修, LOFT, 带返租
6	南海三山新城	海伦堡·爱 Park	3537	35	2095.63	16878	含 LOFT, 带装修, 部分带家电
7	南海千灯湖	德高信·中央大道	2433	16	1235.83	19687	LOFT, 带装修
8	禅城新城北	盈天广场	2138	39	1663	12856	带装修
9	南海桂城	城智大厦	1357	10	1225.03	11077	——
10	禅城绿岛湖	绿岛湖壹号	1274	15	794	16045	平层, 带装修
合计			41486	547	29609	14011	——

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	融创滨江首府	2019/6/5	一座	首层商铺	15	37-105	933
禅城	祖庙	融创滨江首府	2019/6/5	二座	首层商铺	9	37-82	492
禅城	南庄	合景阳光城领峰	2019/6/5	二座	首层商铺	1	86.17	86
禅城	祖庙	绿地璀璨天城	2019/6/6	彩虹北三街8号(三座)	首层商铺	19	27-81	880
禅城	祖庙	绿地璀璨天城	2019/6/6	彩虹北三街8号(三座)	LOFT公寓	616	39-49	27124
禅城	石湾	保利碧桂园天汇	2019/6/13	天盈八座	首层商铺	4	87-94	367
南海	里水	保利紫山	2019/6/14	4、8栋	商铺	33	35-3889	6091
南海	千灯湖	万科金色城市	2019/6/14	11-14座	商铺	64	7-113	3430
南海	里水	保利紫山	2019/6/14	1、2、3栋首层	商铺	13	21-61	499
顺德	勒流	碧桂园云空间	2019/6/14	2栋	商铺	8	26-109	636
顺德	勒流	碧桂园云空间	2019/6/14	2栋	商业公寓	45	44-78	3336
顺德	勒流	电建地产·洛悦半岛	2019/6/14	2座	商铺	3	35-55	142
顺德	杏坛	碧桂园美的水木清华	2019/6/12	1座, 5座	商铺	12	50-225	1204
顺德	大良	力合阳光城云谷	2019/6/14	B2	商业公寓	360	42-66	18371
禅城	石湾	绿城桂语兰庭	2019/6/17	二座	首层商铺	8	34-37	279
禅城	张槎	保利i立方	2019/6/19	一座	平层/LOFT公寓	508	41-55	22610
禅城	张槎	保利i立方	2019/6/19	一座	首层商铺	8	38-52	363
禅城	南庄	金茂绿岛湖	2019/6/20	(地块一)一、三座	首层商铺	21	37-75	1209
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/6/19	1座, 4座	商铺	16	45-107	881

顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/6/19	1 座	商业公寓	209	77	16240
顺德	均安	丽悦轩	2019/6/20	6 座	商铺	17	38-107	1162
顺德	乐从	保利天寰	2019/6/20	16 座, 21 座, 22 座	商铺	40	23-58	1906
南海	丹灶	美的翰湖苑	2019/6/19	美的翰湖苑 29 座	商铺	14	54-237	1989
南海	九江	招商悦府	2019/6/20	招商悦府 3 座, 32 层/2 梯 6 户	商铺	27	23-101	1600
三水	三水新城	中南远洋·漫悦湾	2019/6/18	12 座	首层商铺	3	34-51	131
禅城	祖庙	碧桂园岭南盛世	2019/6/27	寿延路 5 号一至十三座	首层商铺	9	168-730	3576
禅城	石湾	中粮珑湾祥云	2019/6/27	四座	首层商铺	19	19-70	775
南海	小塘	首创禧悦台	2019/6/28	1 栋	商铺	7	30-39	256
南海	平洲	越秀星汇瀚府	2019/6/28	13、14 栋	商铺	12	101-305	2418
顺德	北滘	顺德未来城	2019/6/24	2 栋	商铺	2	144-145	290
顺德	大良	华侨城云邸	2019/6/28	1 栋, 14 栋, 13 栋	商铺	25	56-90	1536
顺德	大良	龙光玖龙郡	2019/6/28	1 栋商铺, 9 栋	商铺	24	40-55	1121
顺德	龙江	中海云麓公馆	2019/6/28	31 座, 32 座	商铺	2	37-43	80
顺德	大良	龙光玖龙郡	2019/6/28	9 栋	商业公寓	500	41-43	20872
三水	西南中心区	三水冠军城	2019/6/26	9 座	商铺	44	19-113	2576
三水	三水新城	旭辉江山	2019/6/28	28 座	首层商铺	22	15-32	397

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	绿岛湖	金茂绿岛湖	楼盘活动	6.1-6.2 非遗压花 diy、少儿绘画活动
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号		钟 sir 音乐会
禅城	季华西	碧桂园世纪滨江		6.1-6.2 少儿财商训练营
禅城	旧城区	兆阳 0 立方		6.1-6.2 气球展（雪糕+小丑）
禅城	新城	合景新鸿基珑景		6.1-6.2 业主到访领节日观影票
南海	千灯湖	德高信中央大道		6.1-6.2 小猪佩奇游园会
顺德	新城	中国德国港		6.1-6.2 六一嘉年华活动
顺德	新城	怡翠晋盛		6.1-6.2 六一儿童节活动
顺德	大良	龙光·玖龙郡		6.1-6.2 恐龙集结号（饼干 DIY、泥塑 DIY）
顺德	大良	力合阳光城云谷		6.1-6.2 围棋暖场
顺德	陈村	藏珑华府		6.1-6.2 儿童节嘉年华
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖		6.3-6.9 非遗木作小醉龙
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号		6.3-6.9 壹号生活节【星巴克专享+星冰粽 DIY+烧烤节】
禅城	季华西	碧桂园世纪滨江		6.3-6.9 星冰粽 diy
禅城	季华东	绿地璀璨天城		6.3-6.9 粽情璀璨
禅城	旧城区	兆阳 0 立方		6.3-6.9 水晶粽 DIY
禅城	新城	合景新鸿基珑景		6.3-6.9 西瓜派对
南海	千灯湖	德高信中央大道		6.3-6.9 红酒活动
南海	千灯湖	保利天际		6.3-6.9 包粽子活动
南海	三山新城	第壹时区		6.3-6.9 美食街+口红 diy
南海	三山新城	碧桂园广佛上城		6.3-6.9 “全城热恋，缘聚上城” 都市青年单身男女联谊交友活动

南海	桂城	悦壹城	楼盘活动	6.3-6.9 成交砸金蛋
顺德	新城	中国德国港		6.3-6.9 粽子龙舟 DIY
顺德	新城	怡翠晋盛		6.3-6.9 端午节主题活动
顺德	大良	龙光·玖龙郡		6.3-6.9 1. 水果缤纷季活动 (粽子 DIY) 2. 宫崎骏 久石让动漫音乐会
顺德	大良	力合阳光城云谷		6.3-6.9 业主生日会
顺德	陈村	藏珑华府		6.3-6.9 汉服/龙船 DIY/香囊 DIY
禅城	季华西	碧桂园世纪滨江		6.10-6.16 父亲节活动
禅城	旧城区	兆阳 0 立方		6.10-6.16 泡泡秀+618 全民砍价
禅城	新城	合景新鸿基珑景		6.10-6.16 泡沫大战
南海	千灯湖	德高信中央大道		6.10-6.16 投资讲座+礼帽 DIY
顺德	新城	中国德国港		6.10-6.16 儿童语言艺术大赛
顺德	新城	金海 M-city		6.10-6.16 diy 马克杯
顺德	陈村	藏珑华府		6.10-6.16 企鹅淘房课、夏日嘉年华亲子乐、回馈业主抽奖活动
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖		6.17-6.23 玛莎拉车友会&少儿时装周
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号		6.17-6.23 壹号生活节
禅城	季华西	碧桂园世纪滨江		6.17-6.23 业主答谢宴
禅城	新城北	合景新鸿基珑景		6.17-6.23 海底总动员
南海	三山新城	碧桂园广佛上城		6.17-6.23 缤纷水果趴
南海	千灯湖	德高信中央大道		6.17-6.23 亲子财商讲堂&水彩 DIY
禅城	旧城区	兆阳 0 立方		6.24-6.30 缤纷水果节
禅城	新城北	合景新鸿基珑景		6.24-6.30 音乐盒 diy
顺德	新城	佛山院子		6.24-6.30 财经讲座
顺德	新城	怡翠晋盛		6.24-6.30 成交送演唱会门票
顺德	北滘	顺德未来城		6.24-6.30 儿童古装体验活动
顺德	新城	金海 M-city		6.24-6.30 捞鱼

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