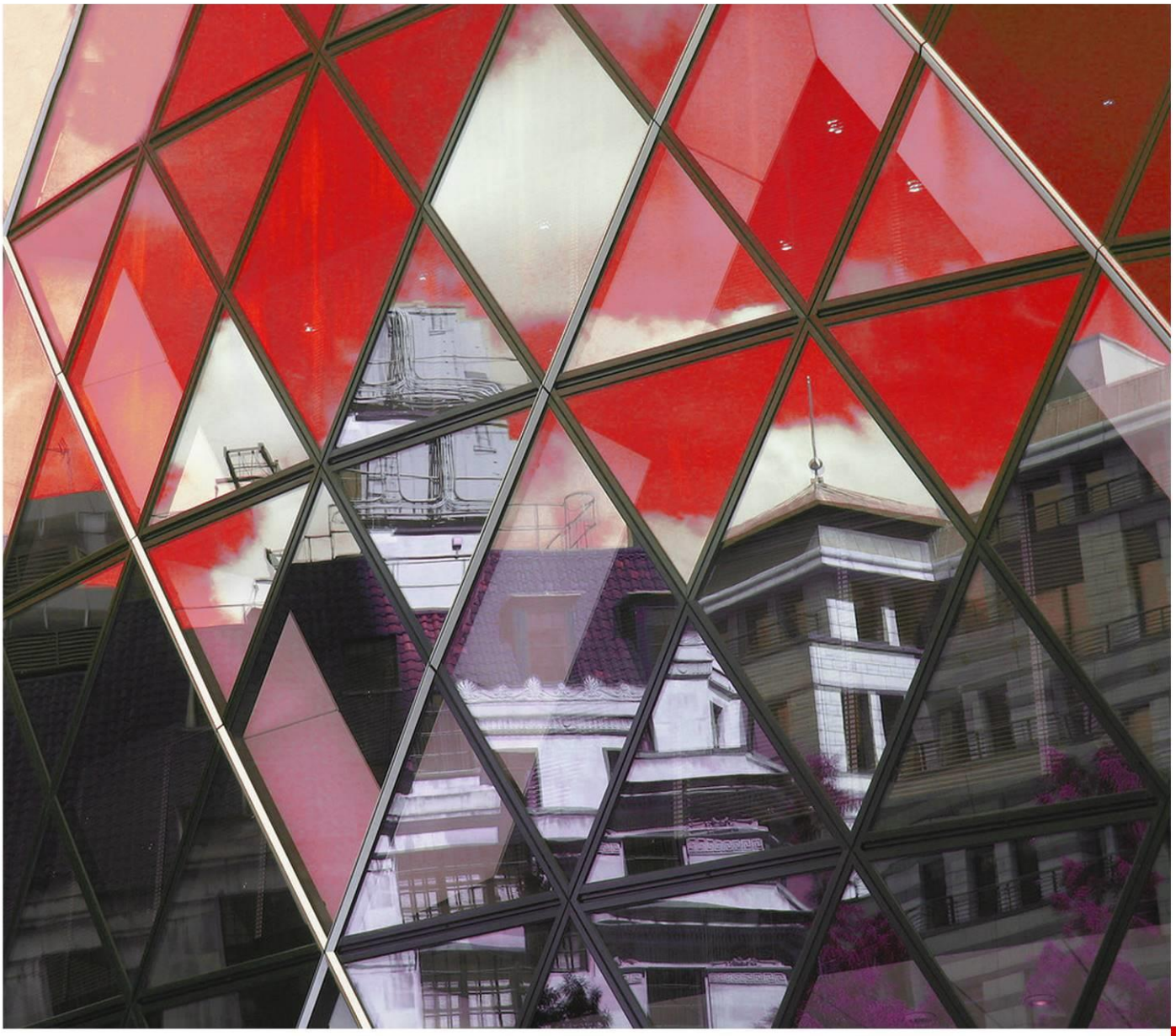
KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

佛山商业市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 12 月

经纬（中国）市场研究中心

KINGSWICK 经纬

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　黄慧仪　张颖欣

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

2.1.1 佛山商铺成交金额排名 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

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

五、本月楼盘动态 14

一、商业政策及行业资讯

■ 万科物业与戴德梁行成立合资公司，聚焦商业物业与资管领域

来源：观点地产网 2019-12-12

12 月 12 日，万科物业与戴德梁行签约成立合资公司万物戴德梁行资产服务有限公司。双方表示，将进一步强化双方的战略合作，着重于商业物业及设施管理等服务上的强强联合，以适应中国商业物业及资产管理方面的重大变化，更好把握中国城市化进程中的发展机遇。

据了解，新公司将聚焦在商业物业与设施管理领域，主要业务包括商业物业及资产管理、综合设施管理等。此外，新公司管理层分别来自双方团队。

资料显示，新公司由双方股东注入资产包构成，在大中华区的商业物业和设施管理领域将形成强强联合的市场影响力，其业务规模、创新能力以及服务团队，将使其成为大中华区内首屈一指的商业物业及设施管理龙头服务商。

万科集团合伙人，物业集团首席执行官朱保全表示："双方此次战略合作是大中华区商业物业资产服务领域的一次重量级、里程碑式的整合。双方的合作不仅是业务整合，更是优势资源的联盟。新公司集中了股东方的各自优势，将持续提升其在大中华区的引领地位。"

■ 世茂珠海港珠澳合作创新基地奠基，拟建成 97 万平米综合体项目

来源：观点地产网 2019-12-18

12 月 18 日，世茂在港珠澳大桥珠海口岸举行世茂集团-港珠澳合作创新（珠海）基地奠基仪式。该项目拟以"超级商业+超级娱乐"为概念，打造成约 97 万平方米的"商旅文新一极"综合体项目。

综合体项目内包括综合交通、空中商业、超级地标灯光秀、未来科技娱乐馆、主题酒店、科技会展中心等业态。

今年 10 月 18 日，世茂集团以 56.4 亿竞得珠海人工岛首宗公开挂牌综合用地，地块编号为 19137/珠自然资储 2019-29。该宗地位于港珠澳大桥珠海口岸、联检大楼北侧，用地面积 22.56 万平方米，计容总建面 96.77 万平方米。

■ 九洲控股引入万豪、香港兰桂坊共建珠海九洲湾项目

来源：观点地产网 2019-12-20

12 月 20 日，珠海九洲控股集团有限公司在珠海与万豪国际集团、香港兰桂坊等企业签署战略合作协议，将共同开发建设九州湾项目，拟投资 180 亿元，包括建设珠海九洲中心观光塔、九洲港国际海洋文化中心等。

据了解，九洲湾项目位于珠海情侣路中段地区，项目内包括九州湾片区、度假村片区和海洋海岛片区。其中，九州湾片区总建筑面积 80.6 万㎡，办公、商业、酒店、住宅、交通场站等业态，建筑面积为 26 万㎡、10.2 万㎡、5 万㎡、4.9 万㎡、4.3 万㎡。根据规划，该片区内将建设 318 米九洲塔塔楼，并预计于 2027 年 5 月开业；九洲港客运站及口岸将重建为海洋海岛旅游母港，并预计 2022 年 12 月运营。

■ 保利 3.08 亿出售广东顺德写字楼物业，本土企业蒙娜丽莎接盘

来源：观点地产网 2019-12-27

12 月 26 日，蒙娜丽莎集团股份有限公司披露公告称，公司于公告日与佛山市顺德区保利房地产有限公司签署《购买及租赁意向协议》。根据协议约定，蒙娜丽莎及全资子公司拟以自有资金向佛山顺德保利地产购买部分资产及租赁相关物业。

具体而言，蒙娜丽莎拟向佛山顺德保利地产购买位于佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城文化南路 8 号的保利商务中心 2 号楼首层全部商铺和第 2-10、12-21 层全部写字楼及地下部分车位，预计购买总面积约 2.68 万平方米，交易价格合计约人民币 3.08 亿元。

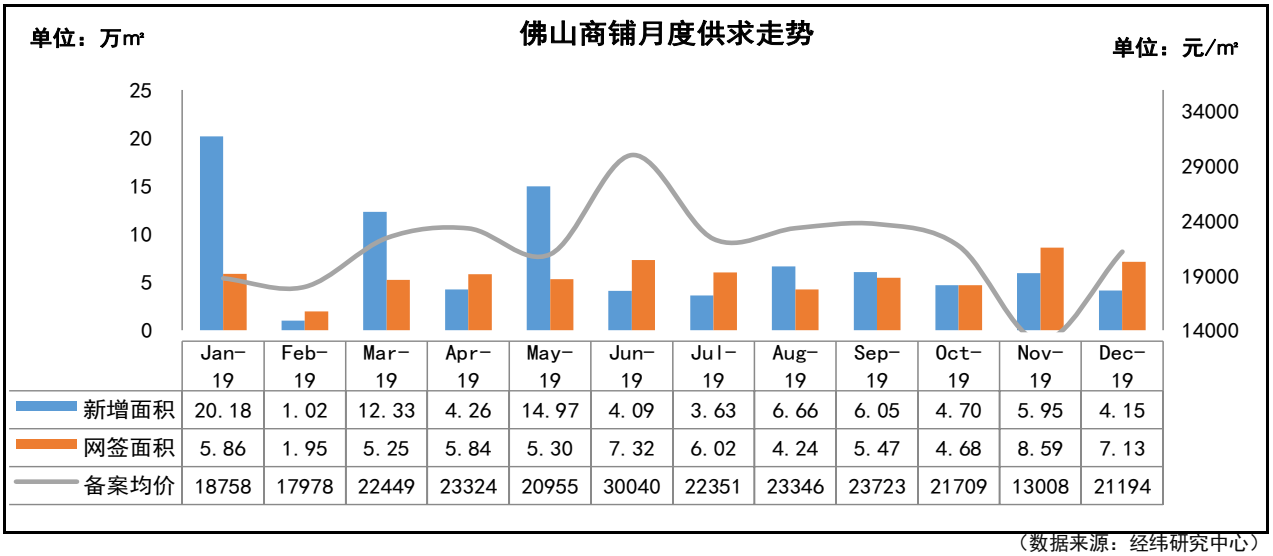
同时，蒙娜丽莎拟承租保利商务中心 2 号楼第 23-30 层（共 8 层）全部写字楼，租赁面积约 11,178.48 平方米，租金单价 38 元/平方米/月（租金单价每三年递增 5%），租期 10 年，用于公司及子公司办公。

公告显示，佛山顺德保利地产成立于 2007 年 10 月 12 日，注册资本为 5000 万元，经营范围为房地产开发经营、物业管理、酒店管理、国内商业、物资供销业、场地出租与管理、企业管理咨询等，保利华南实业有限公司持有该公司 100%股份。

此外，查询资料获悉，蒙娜丽莎集团股份有限公司为佛山本地从加工、制造陶瓷产品，销售陶瓷及原料，包装材料等的企业，成立于 1998 年 10 月 20 日。

二、佛山商业市场

2.1 佛山商铺市场供求分析



	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
新增面积	20.18	1.02	12.33	4.26	14.97	4.09	3.63	6.66	6.05	4.70	5.95	4.15
网签面积	5.86	1.95	5.25	5.84	5.30	7.32	6.02	4.24	5.47	4.68	8.59	7.13
备案均价	18758	17978	22449	23324	20955	30040	22351	23346	23723	21709	13008	21194

（数据来源：经纬研究中心）

2019 年 12 月份佛山全市商铺新增面积 4.15 万㎡，环比减少 30%，网签面积 7.13 万㎡，环比减少 17%，备案均价 21194 元/㎡，环比上涨 63%。

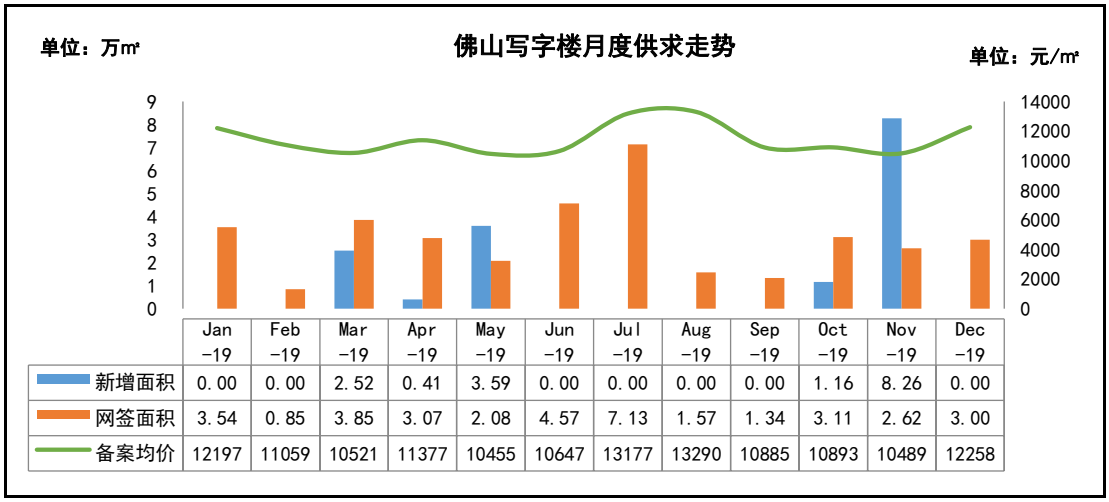
2.1.1 佛山商铺成交金额排名

排名	区域	楼盘名称	备案金额（万元）	签约套数（套）	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）	备注
1	南海千灯湖	中建灯湖领秀	6372	13	1667	38223	——
2	高明荷城	宜丰豪庭	4563	44	2451	18619	——
3	禅城旧城区	碧桂园岭南盛世	4534	6	2773	16351	——
4	禅城亚艺	保利天玺	4480	1	1008	44444	——
5	顺德伦教	新协力汽车产业园	4191	53	2099	19967	——
6	禅城城北	敏捷金谷国际	3539	48	2433	14546	——
7	南海盐步	金地悦荔	3479	33	1740	19995	——
8	顺德龙江	龙江中心	3356	25	1307	25683	——
9	禅城季华西	融创望江府	3290	30	2497	13176	——
10	禅城绿岛湖	金茂绿岛湖	3240	35	2028	15976	——
合计			41044	288	20002	20520	——

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



	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
新增面积	0.00	0.00	2.52	0.41	3.59	0.00	0.00	0.00	0.00	1.16	8.26	0.00
网签面积	3.54	0.85	3.85	3.07	2.08	4.57	7.13	1.57	1.34	3.11	2.62	3.00
备案均价	12197	11059	10521	11377	10455	10647	13177	13290	10885	10893	10489	12258

（数据来源：经纬研究中心）

佛山写字楼市场 12 月份新增 0.00 万㎡，环比减少 100%，网签面积 3.00 万㎡，环比增加 14%，备案均价 12258 元/㎡，环比上涨 17%。

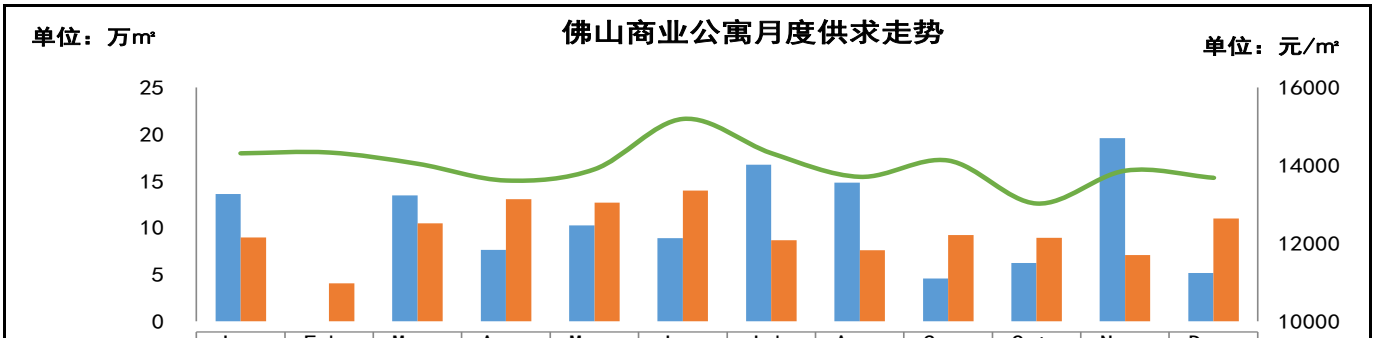
2.2.1 佛山写字楼成交金额排名

排名	区域	楼盘名称	备案金额（万元）	签约套数（套）	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）	备注
1	南海千灯湖	招商置地中心	10974	87	7437	14756	——
2	禅城季华中	佛山雄盛王府广场	4622	13	3709	12462	——
3	顺德乐从	信保广场	4367	23	3595	12146	——
4	南海千灯湖	新凯广场	2361	24	2050	11516	——
5	南海三山新城	碧桂园广佛上城	2275	10	1544	14737	——
6	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	2106	13	1732	12156	——
7	南海三山新城	国际创智园	1984	7	1757	11295	——
8	禅城季华东	佛山绿地中心	1756	11	1462	12011	——
9	顺德乐从	德富置业大厦	1077	8	1470	7325	——
10	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	940	14	1104	8514	——
合计			32462	210	25860	12553	——

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



	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
新增面积	13.62	0.00	13.47	7.63	10.26	8.90	16.74	14.81	4.58	6.23	19.57	5.18
网签面积	8.98	4.08	10.46	13.07	12.68	13.99	8.67	7.59	9.22	8.94	7.09	11.01
备案均价	14308	14328	14040	13612	13900	15188	14310	13706	14123	13023	13863	13681

（数据来源：经纬研究中心）

佛山市公寓 12 月份新增面积 5.18 万㎡，环比减少 74%，网签面积 11.01 万㎡，环比增加 55%，备案均价 13681 元/㎡，环比下跌 1%。

2.3.1 佛山商业公寓成交金额排名

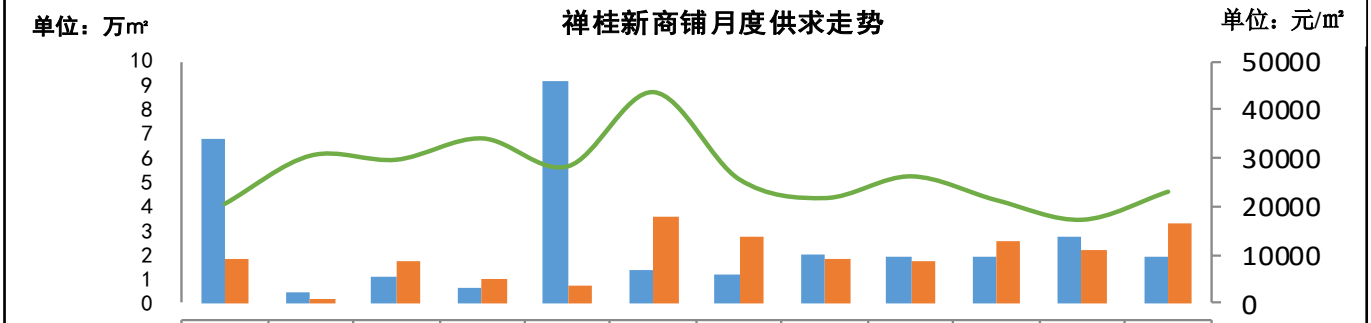
排名	区域	楼盘名称	备案金额（万元）	签约套数（套）	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）	备注
1	顺德容桂	新幸福领汇家园	14827	205	12356	12000	带装修
2	禅城季华东	鸿翔芮丽	14481	189	8901	16269	LOFT，带装修
3	禅城新城北	合景新鸿基泷景	7356	143	5639	13045	带装修
4	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	6346	98	5287	12004	带装修
5	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	6262	181	6829	9170	带装修
6	南海大沥	中铝·时光谷	5830	88	4363	13363	——
7	顺德大良	中怡新天地	5535	68	2921	18947	带装修
8	顺德大良	龙光玖龙郡	4579	101	3850	11895	LOFT，带装修
9	禅城新城北	盈天广场	4437	70	2979	14894	LOFT，带装修
10	南海千灯湖	德高信·中央大道	3554	23	1782	19941	LOFT，带装修
合计			73207	1166	54906	13333	——

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



	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
新增面积	6.81	0.47	1.05	0.67	9.18	1.37	1.13	2.04	1.87	1.88	2.78	1.96
网签面积	1.81	0.17	1.70	0.96	0.75	3.61	2.76	1.80	1.74	2.59	2.22	3.26
备案均价	20717	30629	29779	34167	28420	43682	25727	21889	26357	21447	17429	23191

（数据来源：经纬研究中心）

禅桂新商铺 12 月份新增面积 1.96 万㎡，环比减少 30%，网签面积 3.26 万㎡，环比增加 47%，备案均价 23191/㎡，环比上涨 33%。

3.1.1 禅桂新商铺成交金额排名

排名	区域	楼盘名称	备案金额（万元）	签约套数（套）	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）	备注
1	南海千灯湖	中建灯湖领秀	6372	13	1667	38223	——
2	禅城旧城区	碧桂园岭南盛世	4534	6	2773	16351	——
3	禅城亚艺	保利天玺	4480	1	1008	44444	——
4	禅城城北	敏捷金谷国际	3539	48	2433	14546	——
5	禅城季华西	融创望江府	3290	30	2497	13176	——
6	禅城绿岛湖	金茂绿岛湖	3240	35	2028	15976	——
7	禅城季华东	星星凯旋国际	2810	12	1368	20541	——
8	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	1838	8	825	22279	——
9	禅城季华东	佛山绿地中心	1694	17	1320	12833	——
10	禅城季华西	碧桂园世纪滨江	1687	26	1567	10766	——
合计			33484	196	17486	19149	——

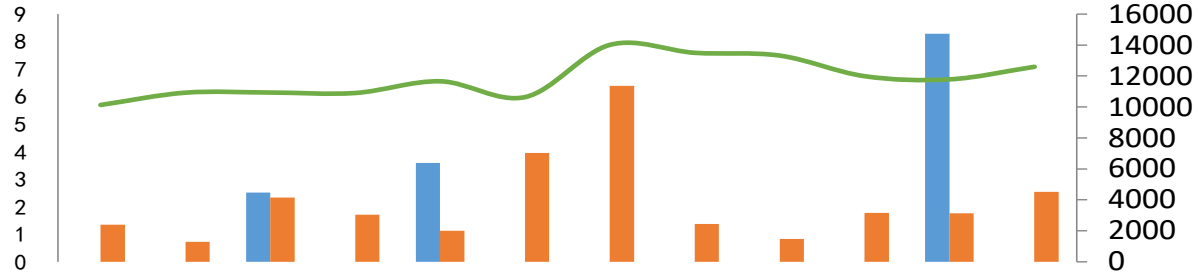
备注：排名统计不含万科项目

（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

单位：万㎡

禅桂新写字楼月度供求走势



	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
新增面积	0.00	0.00	2.52	0.00	3.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.28	0.00
网签面积	1.35	0.73	2.33	1.71	1.13	3.96	6.39	1.38	0.83	1.77	1.76	2.54
备案均价	10132	10924	10933	10903	11659	10639	14010	13495	13317	11987	11782	12593

（数据来源：经纬研究中心）

禅桂新写字楼市场 12 月份新增面积 0.00 万㎡，网签面积 2.54 万㎡，环比增加 44%，备案均价 12593 元/㎡，环比上涨 7%。

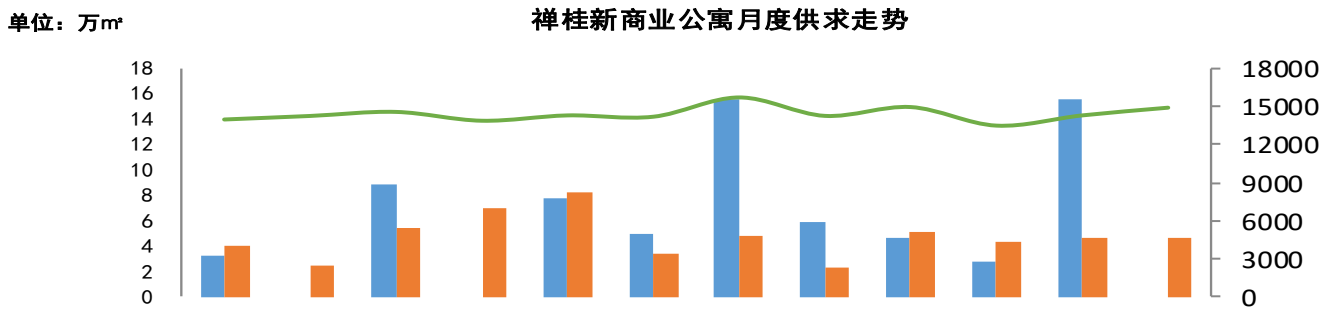
3.2.1 禅桂新写字楼成交金额排名

排名	区域	楼盘名称	备案金额（万元）	签约套数（套）	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）	备注
1	南海千灯湖	招商置地中心	10974	87	7437	14756	——
2	禅城季华中	佛山雄盛王府广场	4622	13	3709	12462	——
3	顺德乐从	信保广场	4367	23	3595	12146	——
4	南海千灯湖	新凯广场	2361	24	2050	11516	——
5	南海三山新城	碧桂园广佛上城	2275	10	1544	14737	——
6	南海三山新城	国际创智园	1984	7	1757	11295	——
7	禅城季华东	佛山绿地中心	1756	11	1462	12011	——
8	顺德乐从	德富置业大厦	1077	8	1470	7325	——
9	禅城绿岛湖	兴发盛世	825	6	815	10123	——
10	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	580	3	362	16039	带装修
合计			30821	192	24200	12736	——

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



	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
新增面积	3.28	0.00	8.92	0.00	7.71	4.97	15.57	5.92	4.58	2.71	15.64	0.00
网签面积	3.99	2.42	5.44	7.04	8.20	3.43	4.87	2.37	5.06	4.29	4.71	4.64
备案均价	13933	14218	14543	13832	14261	14155	15708	14224	14933	13439	14261	14883

数据来源：佛山经纬市场研究中心）

禅桂新公寓市场 12 月份新增 0.00 万㎡，环比减少 100%，网签面积 4.64 万㎡，环比减少 2%，备案均价 14883 元/㎡，环比增加 4%。

3.3.1 禅桂新商业公寓成交金额排名

排名	区域	楼盘名称	备案金额（万元）	签约套数（套）	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）	备注
1	禅城季华东	鸿翔芮丽	14481	189	8901	16269	LOFT，带装修
2	禅城新城北	合景新鸿基泷景	7356	143	5639	13045	带装修
3	禅城新城北	盈天广场	4437	70	2979	14894	LOFT，带装修
4	南海千灯湖	德高信·中央大道	3554	23	1782	19941	LOFT，带装修
5	南海千灯湖	京华广场	3487	36	2422	14395	部分带装修
6	禅城旧城区	越秀岭南隽庭	3301	56	2288	14427	LOFT，带装修
7	禅城季华西	东基童梦天下	3072	48	2244	13690	LOFT，带装修
8	顺德乐从	物联创智谷	2735	53	1995	13709	带装修
9	南海千灯湖	千灯湖 C+	2407	36	1410	17077	LOFT，带装修
10	禅城季华东	绿地璀璨天城	1951	42	1416	13778	LOFT，带装修
合计			46781	696	31076	15054	——

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	石湾	文华郦苑	2019/12/5	五座	首层商铺	5	46-153	374
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/12/4	22 栋	商铺	3	39-46	128
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/12/5	21 栋	商铺	5	28-51	209
顺德	容桂	信达珑桂蓝庭	2019/12/5	1 栋	商铺	3	34-101	204
顺德	乐从	华润置地悦里	2019/12/6	10 栋	商铺	13	68-98	924
南海	松岗	连城湾	2019/12/4	广瑞豪庭 2 座，22 层/2 梯 4 户	商铺	11	181-326	2951
三水	三水新城	保利和堂玥	2019/12/6	25 座	首层商铺	16	34-65	699
高明	西江新城	力高君熙府	2019/12/5	2 座	首层商铺	19	46-87	1174
禅城	张槎	绿地未来城	2019/12/10	四十八座	首层商铺	6	116-222	853
禅城	张槎	东建世纪锦园	2019/12/10	三、四座	首层商铺	15	27-49	516
南海	罗村	光明花半里	2019/12/13	2 区 21 座，21 层/2 梯 4 户	商铺	12	25-123	665
南海	罗村	光明花半里	2019/12/13	2 区 27 座	商铺	1	62	62
南海	罗村	光明花半里	2019/12/13	2 区 19 座，21 层/2 梯 4 户	商铺	7	35-77	423
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/12/13	45 栋	商铺	6	37-65	322
顺德	勒流	顺德龙光玖龙府	2019/12/13	17 栋	商铺	8	38-41	325
顺德	大良	龙光玖龙郡	2019/12/11	7 栋	商业公寓	600	30-41	21785
三水	三水新城	碧桂园佛山双子星城	2019/12/13	一区 12 座	商铺	6	60-144	568

三水	三水新城	碧桂园佛山双子星城	2019/12/13	一区 12 座	公寓	475	30-52	18332
高明	更合	合富花园	2019/12/12	7、8 座	首层商铺	15	32-86	839
禅城	祖庙	碧桂园岭南盛世	2019/12/16	四座	首层商铺	9	35-110	618
禅城	祖庙	碧桂园岭南盛世	2019/12/18	五座	首层商铺	17	41-322	1782
南海	九江	碧桂园·君临壹品	2019/12/16	8 座, 9 座	商铺	16	25-80	703
南海	大沥	美的玖峰广场	2019/12/20	2 座	商铺	6	44-69	318
顺德	均安	蓝光碧桂园锦泷湾	2019/12/16	1 栋	商铺	8	30-61	359
顺德	均安	融创滨江粤府	2019/12/19	12 栋,11 栋	商铺	20	28-112	1309
高明	荷城	恒晖·星河雅居	2019/12/17	B 区 12 座	首层商铺	9	62-125	764
高明	荷城	恒大西江天悦	2019/12/19	8 座	商铺	10	164-963	2627
禅城	祖庙	滨江首府	2019/12/24	三期三座	首层商铺	17	20-73	824
禅城	石湾	合景新鸿基泷景	2019/12/26	五座	首层商铺	8	40-62	420
禅城	祖庙	碧桂园岭南盛世	2019/12/27	一座	首层商铺	11	16-50	336
南海	平洲	城果	2019/12/26	1、2 座	商铺	36	12-94	1500
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2019/12/27	12 栋,11 栋	商铺	18	30-76	792
顺德	大良	涛汇广场	2019/12/25	1 座	商业公寓	343	21-36	11707
三水	河口片区	常乐府	2019/12/27	5 座	首层商铺	12	28-83	518
高明	杨和	龙光玖龙府	2019/12/27	15 座	商铺	26	27-51	1221

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	张槎	绿地未来城	楼盘活动	12.02-12.08 业主宴、派柚子
禅城	季华东	鸿翔·芮丽		12.02-12.08 急赞送篮球票
禅城	新城北	合景新鸿基泷景		12.02-12.08 万“柿”大吉，到访领柿子
禅城	季华东	绿地璀璨天城		12.09-12.15 双十二半价超市
禅城	季华东	鸿翔·芮丽		12.09-12.15 IGFD 签约仪式
禅城	新城北	合景新鸿基泷景		12.09-12.15 到访领桔子
顺德	大良	龙光玖龙郡		12.09-12.15 小黄人主题活动
禅城	旧城区	岭南隽庭		12.16-12.22 来访抽红包
禅城	旧城区	兆阳 O 立方		12.16-12.22 圣诞礼物 DIY
禅城	季华东	鸿翔·芮丽		12.16-12.22 到访抽奖+姜饼 DIY
禅城	新城北	合景新鸿基泷景		12.16-12.22 姜饼人 DIY
南海	千灯湖	德高信中央大道		12.16-12.22 双旦来访有礼
南海	千灯湖	保利天际		12.16-12.22 来访送小礼品
禅城	新城北	合景新鸿基泷景		12.23-12.29 麦当劳生日会
禅城	季华东	绿地璀璨天城		12.23-12.29 家电抽奖
禅城	张槎	绿地未来城		12.23-12.29 业主宴
南海	大沥	中铝时光谷		12.23-12.29 千枚鸡蛋大派送
南海	千灯湖	德高信中央大道		12.23-12.29 成交送西装
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾		12.23-12.29 来访有礼
顺德	大良	龙光玖龙郡		12.23-12.29 飘雪活动
顺德	陈村	藏珑华府		12.23-12.29 半价抢年货

KINGSWICK 经纬

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

KINGSWICK 经纬