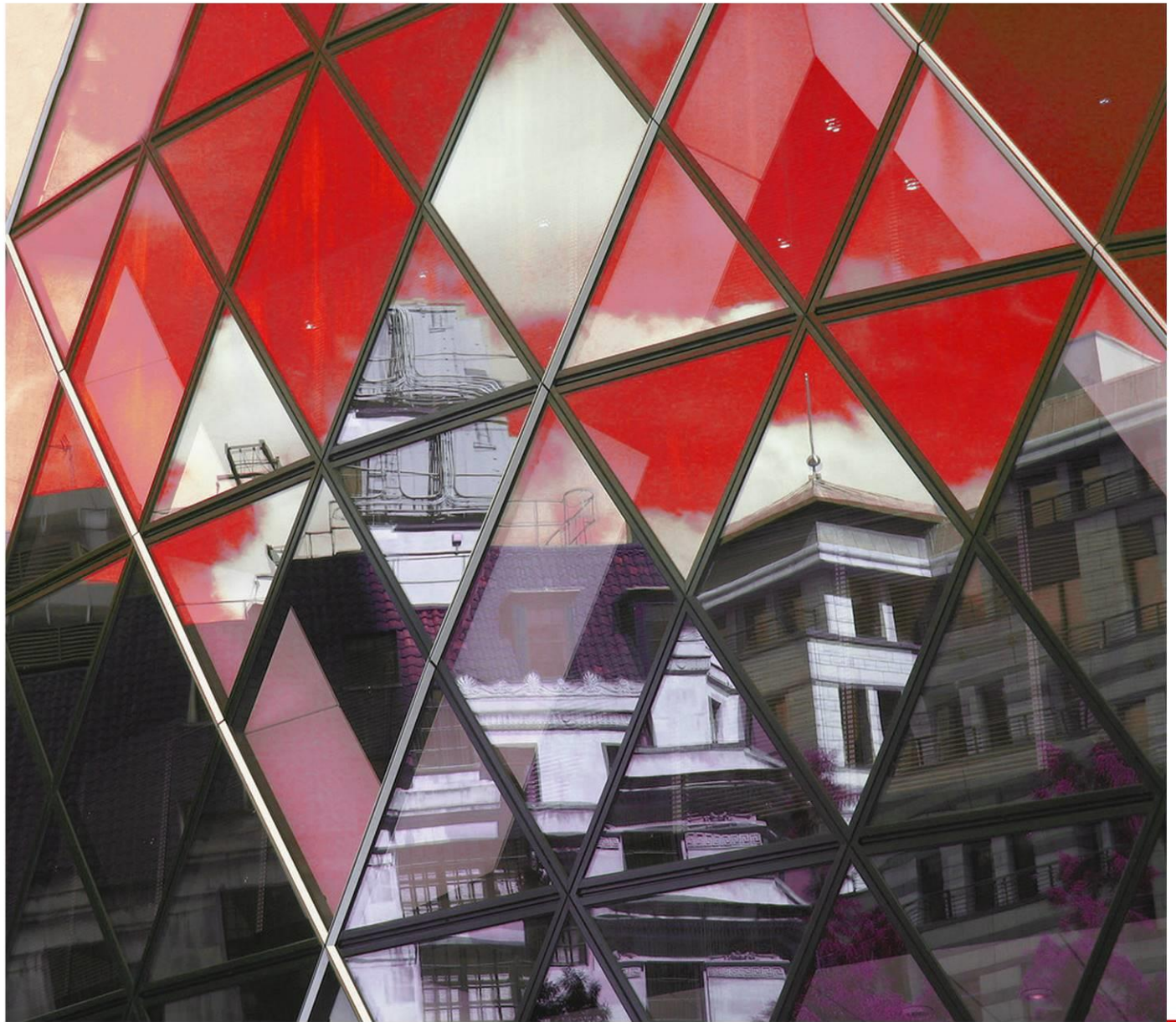


KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

佛山商业 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 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 罗智 麦少庄 罗靖

梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文

罗智文 柯迪安



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	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
四、本月新增供应	12

一、商业政策及行业资讯

■ 美的置业联手碧桂园打造佛山顺德梧桐广场

来源：地新引力 2019-1-8

1月7日，美的商业官微宣布收获了2019年的首个项目，斩获“顺德梧桐广场项目”并负责购物中心的招商及运营服务商业经营面积。据了解，顺德梧桐广场建筑面积约42万平方米，商业面积约7万平方米，位于佛山顺德北滘新城美的大道南侧、益丰路西侧，与广州地铁7号线西延线——顺德段北滘美的大道站相连，项目由美的置业及碧桂园联袂打造。

据介绍，该项目在楼层布局上结合现代菁英家庭的消费升级，商业规划地下一层与地面四层匠心打造“缤纷时光、国际尚品、悦动童趣匠心珍膳、食艺玩乐”五大楼层空间。采用先进的国际TOD轨道交通开发模式，致力于成为集高端商办智慧住宅及大型商业于一体的城市综合体。

■ 广州大宗物业投资连续两年破200亿，三年来不断创新高

来源：地新引力 2019-1-15

2018年广州大宗物业投资市场共达成22宗交易（单宗成交金额1亿元以上），投资总额高达240亿元人民币，连续两年突破200亿规模，持续3年创新高。在所达成的交易中，办公物业以逾60%的交易量占比，及总投资额161亿元，成为最受欢迎的物业投资类型。紧随其后的是商业物业，投资总额高达47亿元。

■ 招商局置地4.95亿元入股时代大沥商住项目

来源：观点地产网 2019-1-17

1月17日，招商局置地附属公司招商佛山与时代地产附属公司佛山鸿泰订立合作协议，双方将共同开发佛山市南海区大沥镇一幅商住地块。该地块位于佛山市南海区大沥镇太平大道太平工业区，占地面积为4.35万平方米，地价为9.88亿人民币。根据持股比例，招商佛山及佛山鸿泰将承担该地块的代价以及相关开发、营运及投资费用。因此，地块代价部分招商局置地应投入将近4.95亿元。

■ 佛山：集体租赁住房可通过REITs进行融资

来源：地新引力 2019-1-18

《佛山市利用集体建设用地建设租赁住房管理办法(试行)》于日前正式出台，为佛山利用集体建设用地建设租赁住房项目落地提供了基本政策指引。为确保租赁住房项目有效实施，增加项目建设资金来源，《办法》第三十九条提及集体租赁住房可通过房地产投资信托基金(REITs)等进行融资。

2017年8月，国土资源部、住房和城乡建设部印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》。佛山是全国首批试点的13个城市之一。

■ 广州黄埔租赁新政：商业用房改租赁住房可用民水民电

来源：南方都市报网 2019-1-25

广州市黄埔区近日发布了《广州市黄埔区广州开发区加快培育和发展住房租赁市场工作方案的通知》。该方案就培育住房租赁市场供应主体、加大租赁住房建设和供应力度、加大政策支持力度等三方面进行了详细阐述。

为了增加租赁住房用地有效供应，黄埔区将租赁住房用地纳入年度土地供应计划，结合黄埔区经济布局以及第二商务区、科学城、长岭居、知识城等区域逐步建成和发展，在住宅用地供应中，要求初始配建不低于计容建筑面积 5% 的政府统筹房源，并采用“限地价+竞配建+竞自持”的方式公开出让居住用地。到 2020 年底，新出让用地中可用于租赁住房建筑面积不低于年度出让住宅中建筑面积 10%。同时结合重大项目、产业发展和人才引进需要，加大公共租赁住房和人才租赁住房的用地供应。

另外，该区探索将商业用房等按规定改造成租赁住房，土地使用年限不变，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。改建后的租赁住房，不得销售。

此外，大家最关注的“租购同权，学位到房”也在方案里得到细化。达到一定条件或标准的承租人，其配偶或同住子女可以享有义务教育、社会保障、证照办理等相关基本公共服务权益。

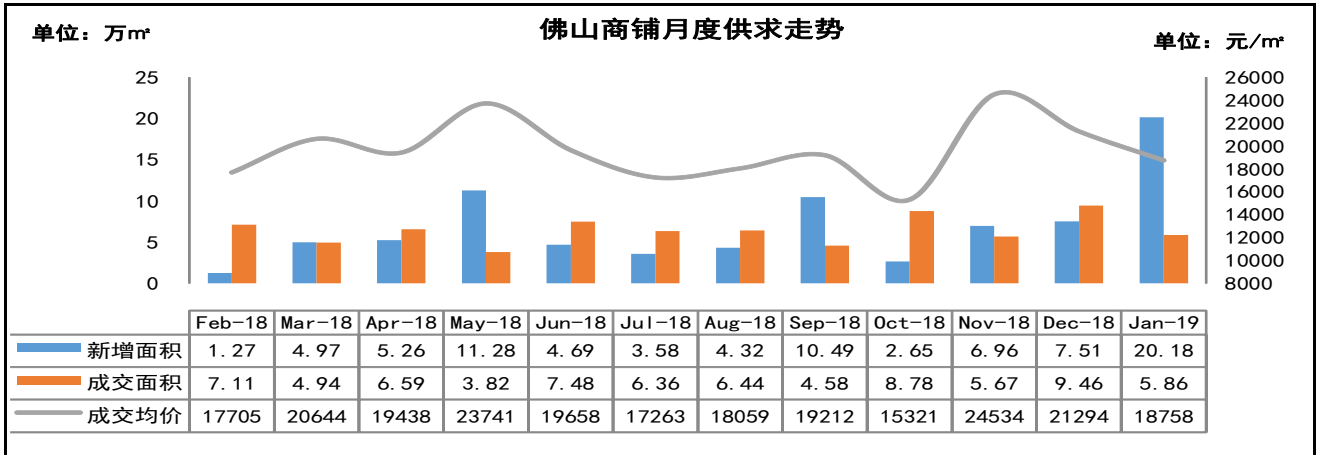
■ 中国兴业控股 8 亿港元租佛山四宗工业地发展物流中心

来源：观点地产网 2019-1-24

1 月 24 日消息，中国兴业控股有限公司宣布其附属公司中岩泰科以总代价 7.09 亿元人民币（约合 8.2 亿港元），租下四块无产权负担工业用地的使用权，为期约 33 年。据了解，该笔租金代价将通过中岩泰科内部资源拨付。上述地块将用于发展佛山南海区丹灶镇丹灶物流中心的部分产业园区，而中岩泰科须完成有关建设。未来，产业园拟出租予新能源相关业务，包括电动车及氢动力燃料电池汽车生产。

二、佛山商业市场

2.1 佛山商铺市场供求分析



2019年1月份佛山全市商铺新增面积20.18万㎡，环比增加169%，成交面积5.86万㎡，环比减少38%，成交均价18758元/㎡，环比下跌12%。

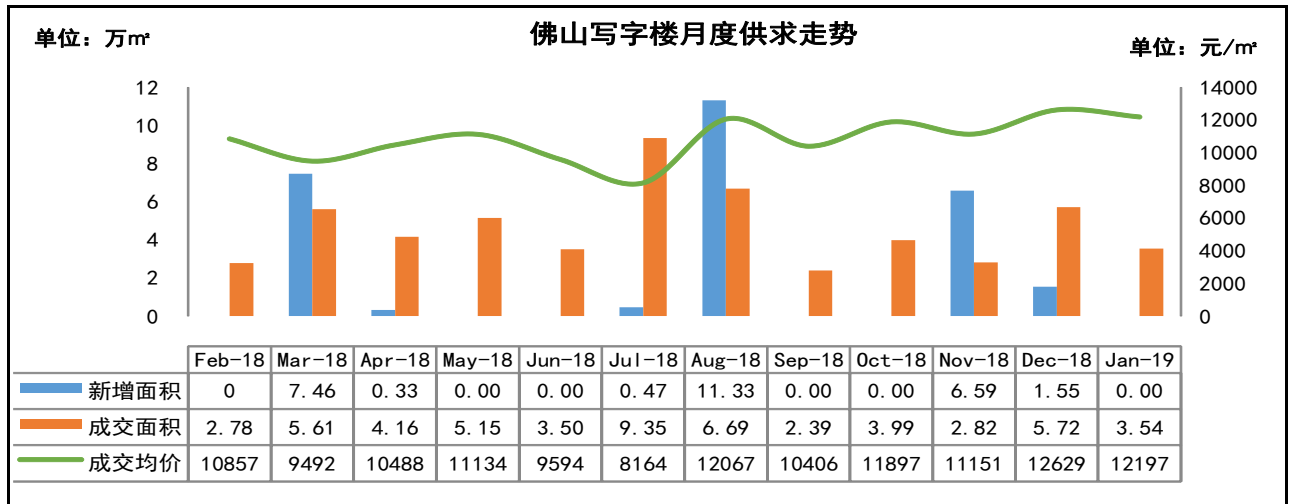
开年首月成交低走，两大体量商业体供应入市，推动整体新增井喷。本月新增面积逾20万㎡，其中8成新增来自两个新综合体，长华国际中心和敏捷金谷国际为主要供应极，分别获9.7万㎡的6.3万㎡的新增。成交方面，主要为个盘大手网签支撑，大部分仅得寥寥数套，整体市场表现较为淡静，量价均有小幅下行。

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	南海黄岐	黄岐沙面新城	5570	22	1479	37659	——
2	顺德容桂	领德大厦	5308	5	1182	44906	——
3	顺德杏坛	金海岸	4791	58	6255	7660	——
4	禅城城南	万通国际大厦	4322	82	964	44834	——
5	禅城绿岛湖	信业阳光城檀悦	4132	17	3569	11577	——
6	南海千灯湖	南海万达广场	3992	3	2495	16001	——
7	南海狮山	长华国际中心	3741	15	1198	31216	——
8	禅城城南	世博广场	3454	28	2202	15686	——
9	顺德陈村	荔园新天地	3193	12	1393	22917	——
10	顺德陈村	港隆国际	2931	1	2104	13932	——
合计			41434	243	22841	18140	——

(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



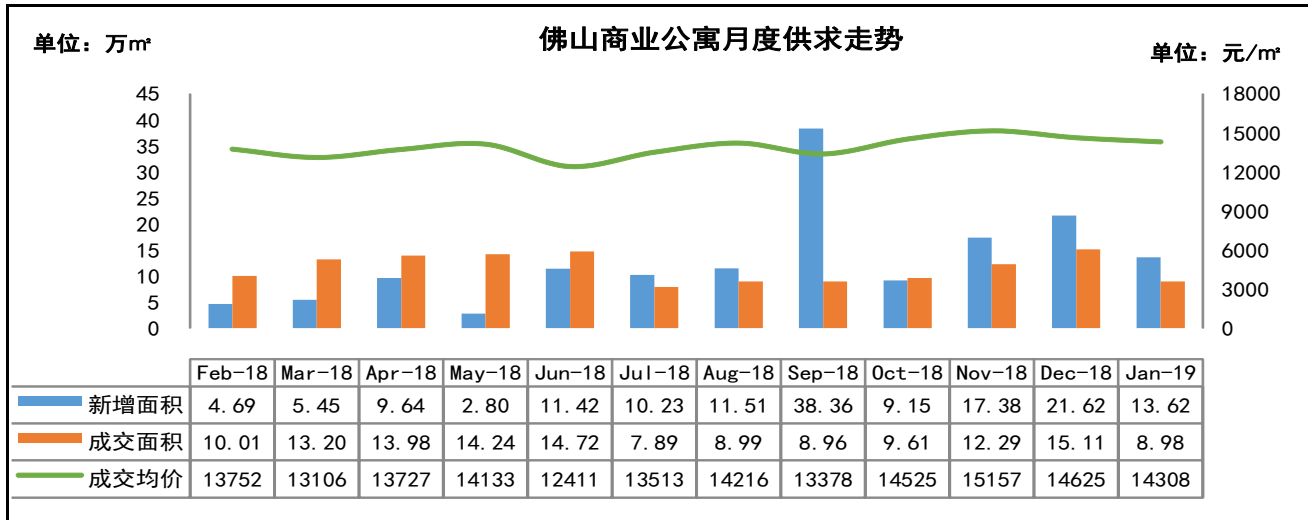
(数据来源：佛山经纬市场研究中心)

佛山写字楼市场1月份新增0.00万㎡，环比减少100%，成交面积3.54万㎡，环比减少38%，成交均价12197元/㎡，环比下跌3%。

顺德项目获大手网签，写字楼交投主力逐渐“南移”至顺德。整体市场依旧淡静，依靠保利中环广场的大手网签，整体量价得以维持。另外顺德新能源汽车小镇、雄盛王府广场和招商置地中心亦为重点交投主力项目，成交量均处全市上游水平。禅桂商办市场暂时缺乏新增供应，一手交易量逐渐过渡到二手交易以及租赁市场，一手成交呈缩量，一手优质项目相对稀缺；而顺德商办市场发展速度加快，供应不断加码，未来有望成为写字楼市场的供求主战场。

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	保利中环广场	22612	97	15075	15000	——
2	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	4567	24	3855	11847	——
3	南海三山新城	三山科创中心	3219	16	3877	8304	——
4	顺德乐从	德富置业大厦	1767	14	1769	9987	——
5	禅城季华中	佛山雄盛王府广场	1748	4	1178	14839	——
6	南海千灯湖	招商置地中心	1687	16	1170	14414	——
7	南海三山新城	国际创智园	1241	6	1483	8370	——
8	顺德容桂	天晋商业大厦	1062	6	787	13490	——
9	南海千灯湖	智富大厦	941	3	990	9503	——
10	南海桂城	大正小成	525	1	604	8686	集体土地
合计			39369	187	30789	12787	——

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13.62万㎡，环比减少37%，成交面积8.98万㎡，环比减少41%，成交均价14308元/㎡，环比下跌2%。

整体成交以价格为导向，顺德供求两端活跃。全市共8个项目获得新增，其中5个来自顺德，禅城和南海各占2个和1个。最近三个月顺德公寓项目供应扎堆，供求两端均表现活跃，新增货量累计已超8千套，达36万㎡，其中货量供应主要集中大良和伦教，交投主力区亦随之而变。本月受力合阳光城云谷集中网签的推动，大良网签量高占全市24%。禅桂中心区域一方面由于缺少新盘入市刺激市场，另一方面则是消费者多以价格为导向，高价项目销售缓慢，成交活跃度出现明显下降。

2.3.1 佛山商业公寓成交金额排名

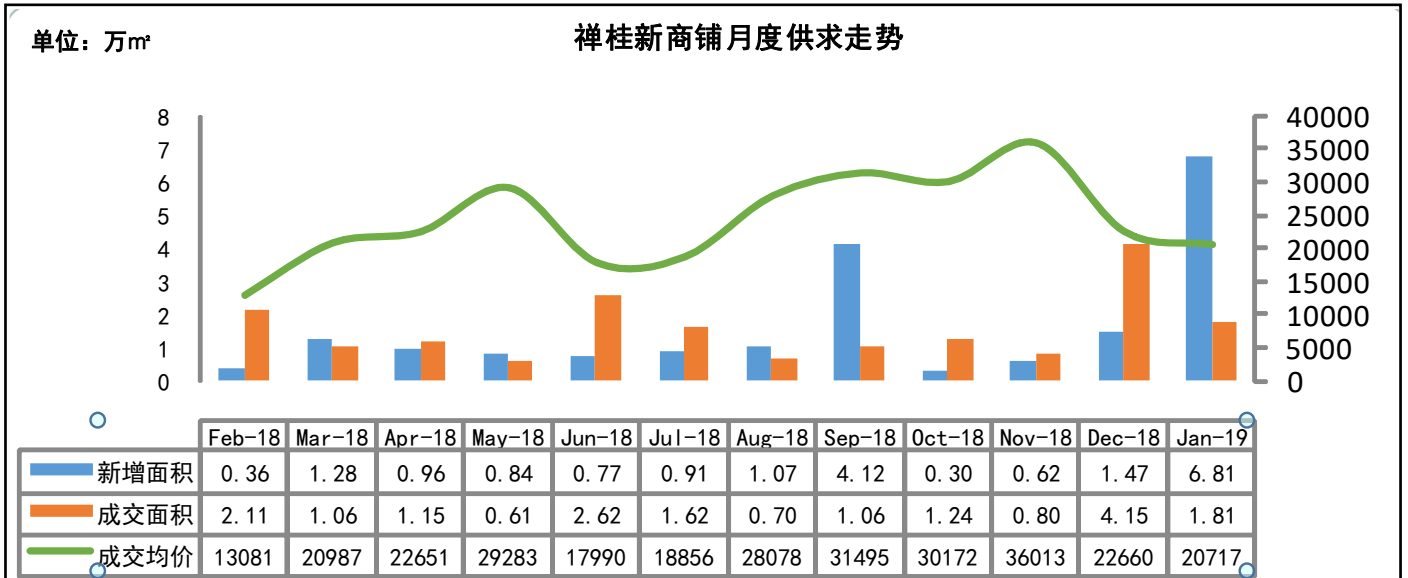
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	顺德陈村	国通广场	25258	175	14228	17753	LOFT, 带装修
2	顺德大良	力合阳光城云谷	12975	310	10615	12223	LOFT, 带装修
3	禅城城北	敏捷金谷国际	10083	161	7978	12639	——
4	禅城新城	合景新鸿基珑景	7259	155	5850	12409	带装修
5	顺德大良	龙光玖龙郡	4570	73	3063	14918	LOFT, 带装修
6	南海千灯湖	京华广场	2977	36	2153	13828	部分带装修
7	南海三山新城	海伦堡·爱Park	2920	27	1674	17441	含LOFT, 带装修, 部分带家电
8	顺德勒流	碧桂园云空间	2400	60	2139	11223	LOFT, 带装修
9	顺德大良	中怡新天地	2347	29	1237	18975	LOFT, 带装修
10	南海千灯湖	德高信·中央大道	2147	13	1015	21158	LOFT, 带装修
合计			72936	1039	49952	14601	——

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 1 月份新增面积 6.81 万m²，环比增加 363%，成交面积 1.81 万m²，环比减少 56%，成交均价 20717 元/m²，环比下跌 9%。

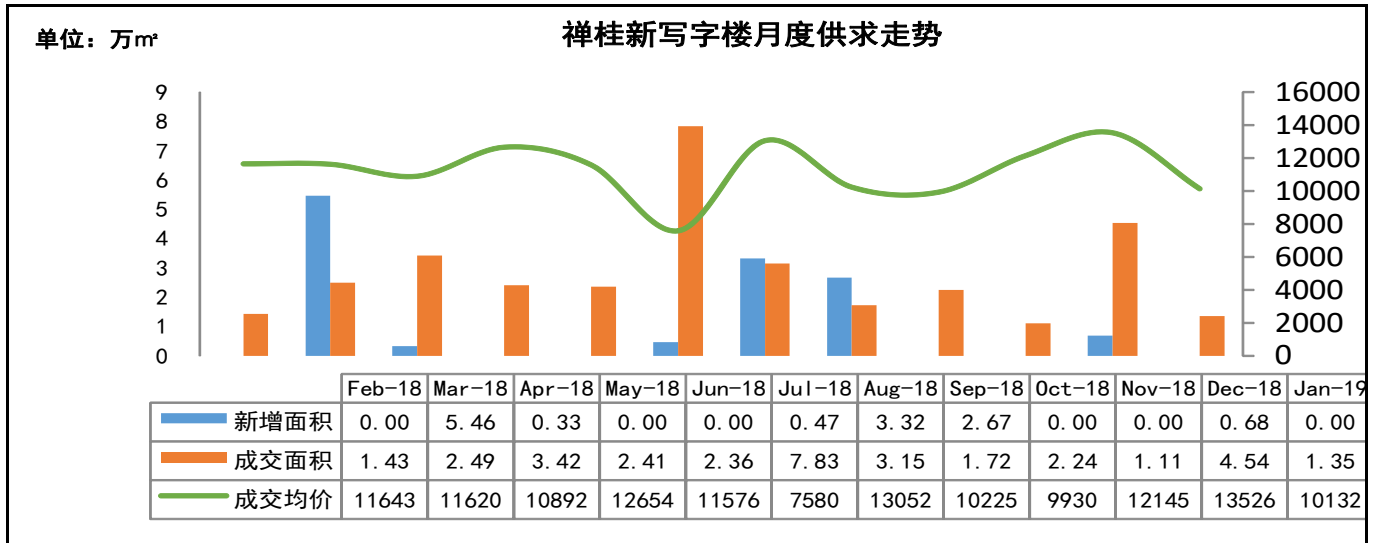
3.1.1 禅桂新商铺成交金额排名

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	禅城城南	万通国际大厦	4322	82	964	44834	——
2	禅城绿岛湖	信业阳光城檀悦	4132	17	3569	11577	——
3	南海千灯湖	南海万达广场	3992	3	2495	16001	——
4	禅城城南	世博广场	3454	28	2202	15686	——
5	禅城旧城区	越秀岭南隽庭	2637	7	939	28083	——
6	禅城季华东	非凡领域	2074	18	622	33344	——
7	禅城旧城区	碧桂园岭南盛世	1786	3	425	42024	——
8	南海千灯湖	时代廊桥	1326	4	348	38051	——
9	南海平洲	海伦堡海汇广场	1250	8	1506	8301	——
10	南海三山新城	第壹时区	1135	3	376	30198	——
合计			26108	173	13446	19417	——

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 1 月份新增面积 0.00 万m²，环比减少 100%，成交面积 1.35 万m²，环比减少 70%，成交均价 10132 元/m²，环比下跌 25%。

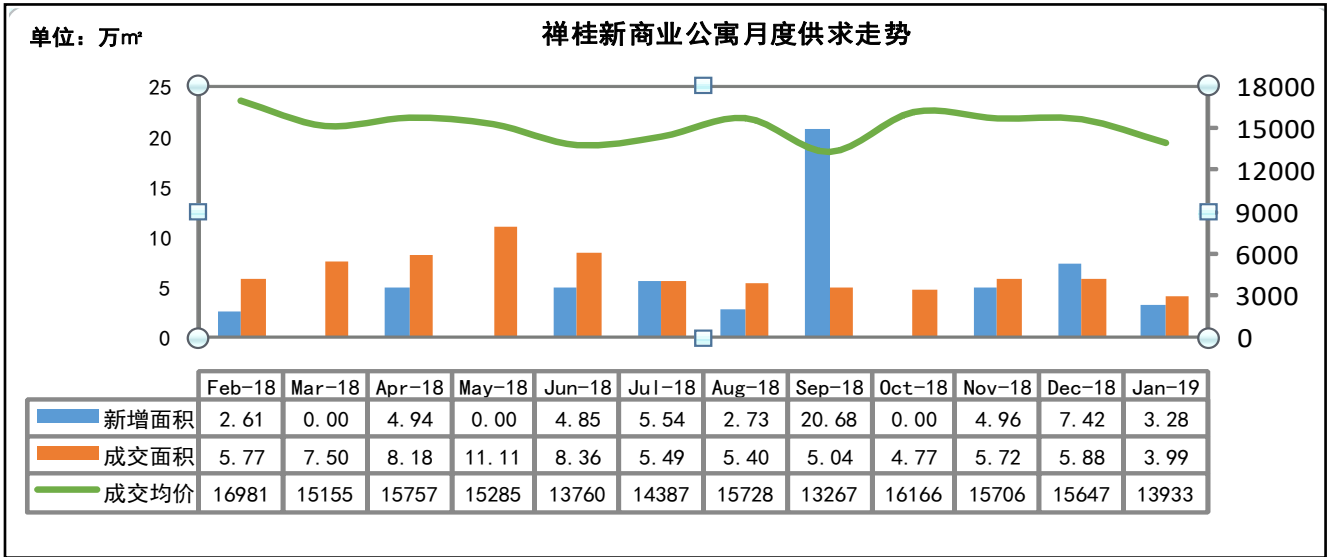
3.2.1 禅桂新写字楼成交金额排名

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	南海三山新城	三山科创中心	3219	16	3877	8304	——
2	顺德乐从	德富置业大厦	1767	14	1769	9987	——
3	禅城季华中	佛山雄盛王府广场	1748	4	1178	14839	——
4	南海千灯湖	招商置地中心	1687	16	1170	14414	——
5	南海三山新城	国际创智园	1241	6	1483	8370	——
6	南海千灯湖	智富大厦	941	3	990	9503	——
7	南海桂城	大正小成	525	1	604	8686	集体土地
8	禅城季华东	佛山绿地中心	477	3	371	12857	——
9	南海平洲	嘉邦国金中心	465	3	352	13202	——
10	南海千灯湖	新凯广场	449	9	805	5574	——
合计			12519	75	12600	9936	——

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 1 月份新增 3.28 万㎡，环比减少 56%，成交面积 3.99 万㎡，环比减少 32%，成交均价 13933 元/㎡，环比下跌 11%。

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	禅城城北	敏捷金谷国际	10083	161	7978	12639	——
2	禅城新城	合景新鸿基珑景	7259	155	5850	12409	带装修
3	南海千灯湖	京华广场	2977	36	2153	13828	部分带装修
4	南海三山新城	海伦堡·爱 Park	2920	27	1674	17441	含 LOFT，带装修，部分带家电
5	南海千灯湖	德高信·中央大道	2147	13	1015	21158	LOFT，带装修
6	禅城张槎	绿地未来城	2105	54	2231	9435	带装修
7	禅城城北	旭辉公元	1995	29	1690	11805	LOFT，带装修
8	禅城季华西	东基童梦天下	1833	22	1024	17900	LOFT，带装修
9	禅城季华中	佛山雄盛王府广场	1491	12	980	15214	——
10	南海三山新城	第壹时区	1392	9	738	18861	带装修
合计			34202	518	25333	13501	——

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	敏捷金谷国际	2019/1/2	一座	平层公寓	193	45-89	10406
	祖庙	敏捷金谷国际	2019/1/2	一座	商铺	1130	13-230	67505
	张槎	碧桂园世纪滨江	2019/1/7	4号三座	LOFT公寓	360	44-81	21209
	张槎	碧桂园世纪滨江	2019/1/7	4号三座	首层商铺	10	48-94	663
	石湾	文华郦苑	2019/1/8	七座,八座	首层商铺	11	22-99	527
	石湾	中粮珑湾祥云	2019/1/11	3座	首层商铺	8	47-107	530
	石湾	保利碧桂园天汇	2019/1/16	天盈三座	首层商铺	8	48-65	431
	张槎	花曼丽舍	2019/1/23	1座	首层商铺	11	55-87	759
	南庄	信业阳光城檀悦	2019/1/24	三座	首层商铺	2	39-63	102
南海	西樵	悦珑湖	2019/1/3	悦珑水岸花园 15座	商铺	10	41-96	651
	狮山	保利茉莉公馆	2019/1/10	保利麓园 11-12座首,二层商铺	商铺	15	48-87	823
	西樵	悦珑湖	2019/1/14	悦珑水岸花园 23座	商铺	12	51-91	706
	平洲	利嘉阁	2019/1/16	利嘉阁 4-6座	商铺	25	19-135	1520
	狮山	恒福天悦	2019/1/18	恒福天悦花园 10座	商铺	7	35-68	367
	大沥	绿地香颂公馆	2019/1/18	6栋商业	商铺	7	85-123	733
	官窑	奥园观湖尚居	2019/1/25	上林观湖苑商业 3号楼	商铺	7	135-136	949
顺德	乐从	中雅江湾豪园	2019/1/11	2座	商铺	6	38-108	406
	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/1/11	比邻苑 4座	商铺	7	48-89	515
	大良	龙光玖龙郡	2019/1/11	10栋	商业公寓	500	41-43	20869
	大良	龙光玖龙郡	2019/1/11	10栋	商铺	21	39-83	932
	乐从	中雅江湾豪庭	2019/1/11	1座	商铺	9	53-139	722
	杏坛	恒大江锦豪庭	2019/1/8	11栋	商铺	1	2423	2423
	龙江	利保米兰公馆	2019/1/10	2座	商业公寓	432	38-46	18202
	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/1/18	银涛苑 3栋	商铺	14	29-116	620
	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/1/18	银涛苑 3栋	商业公寓	336	37	13124
	大良	海珀名轩	2019/1/16	2栋	商业公寓	418	46-64	19771

顺德	大良	海珀名轩	2019/1/16	2 栋	商铺	14	18-57	443
	大良	保利中环广场	2019/1/25	2 座	商铺	14	18-1060	4892
	大良	保利中环广场	2019/1/25	2 座	商业公寓	806	36-51	31448
三水	西南中心区	雅居乐融创三江府	2019/1/11	9 座	首层商铺	29	32-59	1268
	三水新城	碧桂园佛山双子星城	2019/1/16	二区 1 座	首层商铺	10	34-424	1691
	河口片区	新城招商·誉府	2019/1/22	15 座	首层商铺	7	45-54	346
	河口片区	鸿安御花园	2019/1/22	11 座	首层商铺	12	47-110	802
	三水新城	金融街·金悦府	2019/1/22	2 座	首层商铺	22	42-78	1250
高明	杨和	金田广场二期	2019/1/28	金田广场 7-8 座	首层商铺	26	45-60	1727
	荷城	祥福楼	2019/1/28	祥福楼 1 座	首层商铺	4	42-131	370

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	新城	合景新鸿基·泮景	楼盘活动	12.31-01.06 暖场活动
南海	千灯湖	德高信中央大道		12.31-01.06 少儿文艺汇演
顺德	大良	顺德汽车产业园		12.31-01.06 暖冬有情, 呵护至爱 DIY 活动
顺德	大良	力合阳光城云谷		12.31-01.06 集赞购年货
禅城	季华西	碧桂园世纪滨江		1.7-1.13 VIP 专场
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖		1.7-1.13 年货庙会
禅城	城北	敏捷金谷国际		1.7-1.13 暖场活动
禅城	新城	合景新鸿基·泮景		1.7-1.13 周末暖场
南海	千灯湖	德高信中央大道		1.7-1.13 亲子纸板屋 DIY
南海	盐步	碧桂园西关九里		1.7-1.13 Diy 糖画&冰糖葫芦
禅城	季华西	碧桂园世纪滨江		1.14-1.20 花艺沙龙
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖		1.14-1.20 年货庙会
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号		1.14-1.20 深潜俱乐部沙龙晚宴
禅城	新城	合景新鸿基·泮景		1.14-1.20 生日会
禅城	季华西	碧桂园世纪滨江		1.21-1.27miss 汤烘焙教室
禅城	新城	合景新鸿基·泮景		1.21-1.27 小猪佩奇大礼包活动
南海	千灯湖	德高信·中央大道		1.21-1.27 童星考级活动; 永生花 DIY

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