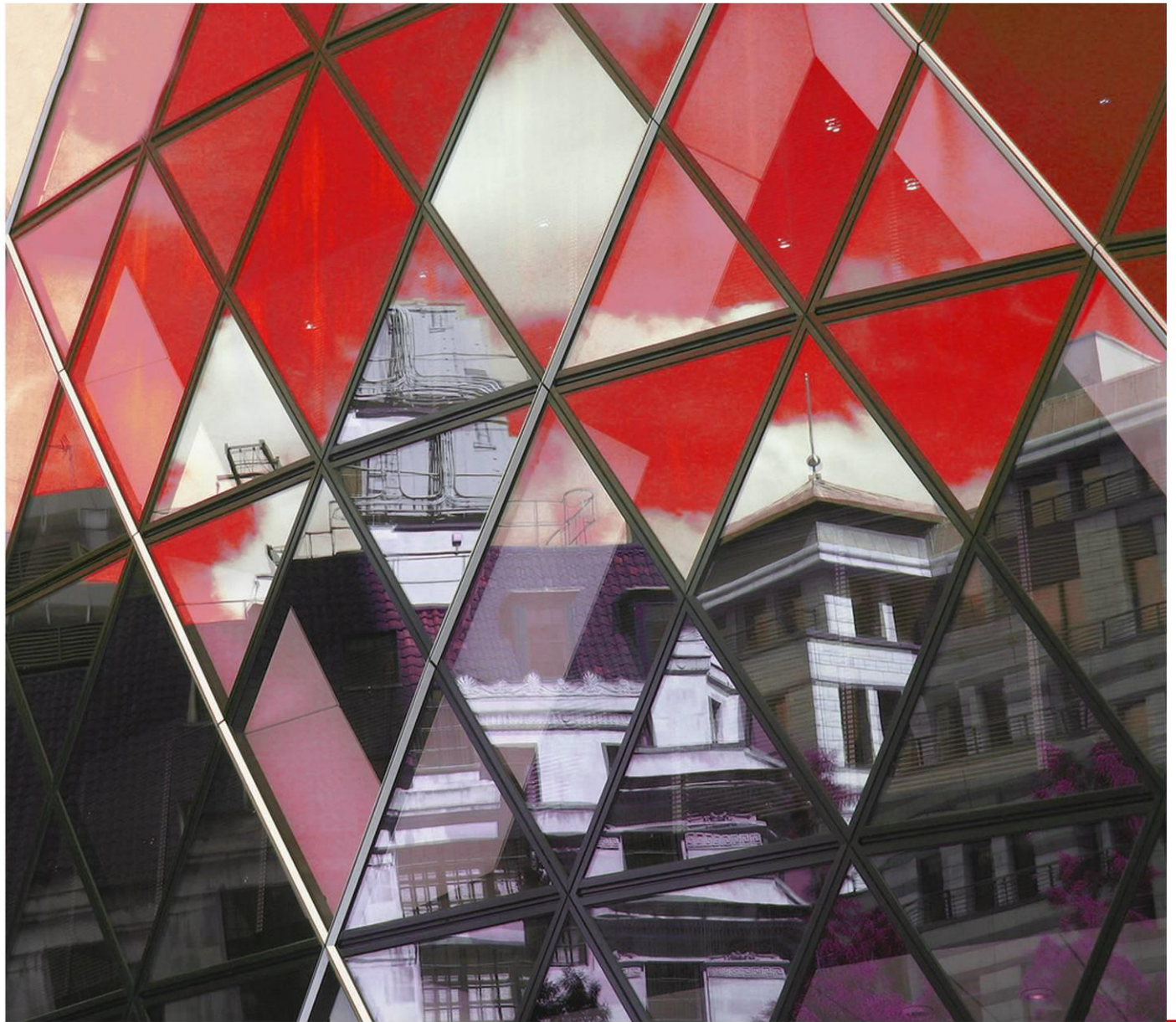


# KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

## 佛山商业 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2019 年 2 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



## 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

### ■ 2018 年内地商业地产投资额 2960 亿创新高，外资占三成

来源：观点地产网 2019-1-31

戴德梁行 1 月 30 日发布的一份报告显示，2018 年中国内地商业地产投资市场总投资额达 2960 亿元人民币（约合 438 亿美元），较 2017 年上升 9.5%，其中外资占总交易额的 32%。

报告显示，2018 年外资投资总额达 960 亿人民币（约合 142 亿美金），占总交易额的 32%，其中美资交易额 141 亿人民币（约合 21 亿美元），可见中美贸易摩擦并未阻挡美资对中国商业地产的投资热情。

戴德梁行预计，2019 年粤港澳大湾区将越发受到投资者关注，除了如深圳、广州和香港这些核心城市之外，珠海、中山、佛山和东莞这些城市也极具投资潜力。

观点地产新媒体了解到，外资尤为偏好一线城市，占外资国内总投资额的近 99%，达 946 亿人民币（约合 139 亿美元），实际投资金额较 2017 增长一倍多，外资同时也占到一线城市总投资额（内资和外资）的 45%，明显高于 2017 年 25% 的份额。

戴德梁行大中华区资本市场研究及预测主管陈妍斐表示，内资开发商受信贷收缩影响，部分采取抛售物业以回笼资金，对售价的预期也于下半年有所下调。

### ■ 苏宁易购收购万达百货，构建全场景百货零售业态

来源：观点地产网 2019-1-15

2 月 12 日一早，苏宁易购董事长张近东在新春团拜会上宣布，苏宁易购正式收购万达百货有限公司下属全部 37 家百货门店，构建线上线下到店到手全场景的百货零售业态，为用户提供更丰富的数字化、场景化购物体验。

谈及本次收购，张近东表示，实体零售业的繁荣，绝不能再靠传统模式，需要运用互联网技术提升效率与体验，让用户感受到品质与快乐。

据了解，苏宁将通过输出智慧零售 CPU 能力，从数字化和体验两方面改造供应链，打造全新的百货核心竞争力，补强百货这一重要拼图，进一步完善全场景、全品类布局。

目前万达百货在全国的 37 家门店大都位于一、二线城市的 CBD 或市中心区域，会员数量超 400 万人。

苏宁方面随后对媒体表示，有关本次收购万达百货的相关信息，尚未达到深交所信息披露标准，待该项目交割完毕后，公司会在 2019 年定期报告中及时披露，具体收购金额也不便透露。

### ■ 广州地铁新线周边成租房热点，租金稳中微涨

来源：地新引力 2019-2-15

据广州市房地产中介协会监测统计，2018 年全市监测点的住宅租金为 53.12 元/㎡/月，其中中心城区 55.41 元/㎡/月，外围城区 34.16 元/㎡/月，租金呈现稳中微涨趋势。随着 2018 年年底广州再开通 3 条地铁新线——地铁 14 号线一期、21 号线（镇龙西-增城广场）、广佛线（燕岗-沥滘段）。至此，全市 11 个行政区均有轨道交通覆盖。地铁新线路的开通进一步缩短了市中心城区到外围区域的通勤时间，或将带动地铁沿线例如南洲、沥滘、知识城、员村甚至从化街口等板块的租赁人气。

## ■ 居然新零售欲转型预计到，2022 年底实体店数量超 600 家

来源：地新引力 2019-2-18

持续谋求上市的居然新零售离 A 股市场又近一步。武汉中商此前发布重组预案表示，拟以发行股份的方式购买居然控股等 24 名交易对方持有的居然新零售 100% 股权。交易完成后，居然新零售将成为武汉中商的全资子公司，武汉中商控股股东变更为居然控股。

截至目前，武汉中商总市值约 29.92 亿元，而居然新零售的估值则在 363 亿元至 383 亿元之间，“蛇吞象”式重组方案背后隐含的高估值问题成为市场关注焦点。对此，居然控股集团董事方汉苏在 2 月 15 日召开的重大资产重组媒体说明会上回应称，“居然新零售在过去的 19 年，无论是业务规模、营业收入和利润都持续保持增长，在未来可预见的较长时间内，无论是规模还是营收、利润，都会继续保持增长。此外，2018 年初，阿里巴巴、泰康人寿、红杉资本、工商银行等 18 家机构，以 130 亿元的现金投资入股居然新零售，投后估值 363 亿元。”

## ■ 春节外卖价格上涨，平台巨头开始流量收割

来源：联商网资讯 2019-2-18

各大外卖平台在春节前纷纷对餐饮商开始抽取更高的佣金，而且涨幅还挺大：以往抽取 18% 服务费率的美团外卖、饿了么，分别上涨至 22%、26%；其他平台的涨幅也在 1%-3% 不等；而口碑网在 3 年免佣金政策结束后，已开始对入驻商家收费。

终于，外卖平台进入流量收割阶段了！外卖佣金大幅度提升的压力，不仅直接传导到消费者身上，让大量外卖小哥叫苦不迭，而且压力更在沿着产业链传导。

## ■ 华侨城拿下增城白水寨 20 年经营权，投资总额 10 亿元

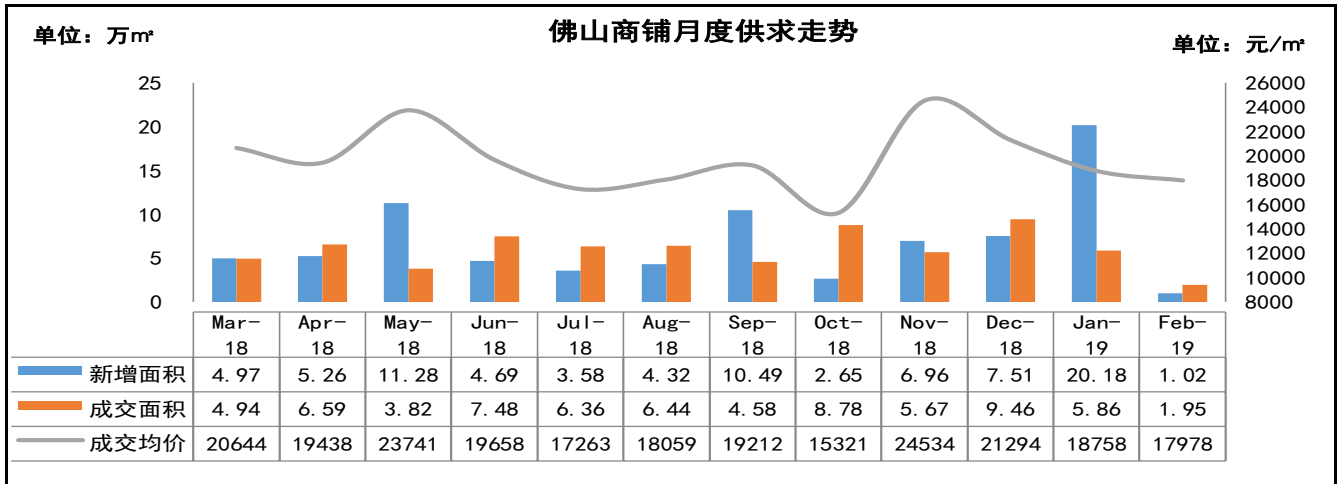
来源：地新引力 2019-02-25

2 月 22 日，广州产权交易所信息显示，“白水寨风景名胜区白水仙瀑景区新一轮经营期（20 年）经营权招商项目评审结果公示”，华侨城以每年 1000 万元的使用费，拿下白水寨风景名胜区白水仙瀑景区 20 年经营权，投资总额达 10 亿元。

据了解：白水仙瀑景区地处增城，是广州的重要景区之一，有中国大陆落差最大的瀑布，也成为增城旅游的地域标志。

## 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2月份佛山全市商铺新增面积1.02万㎡，环比减少95%，成交面积1.95万㎡，环比减少67%，成交均价17978元/㎡，环比下跌4%。

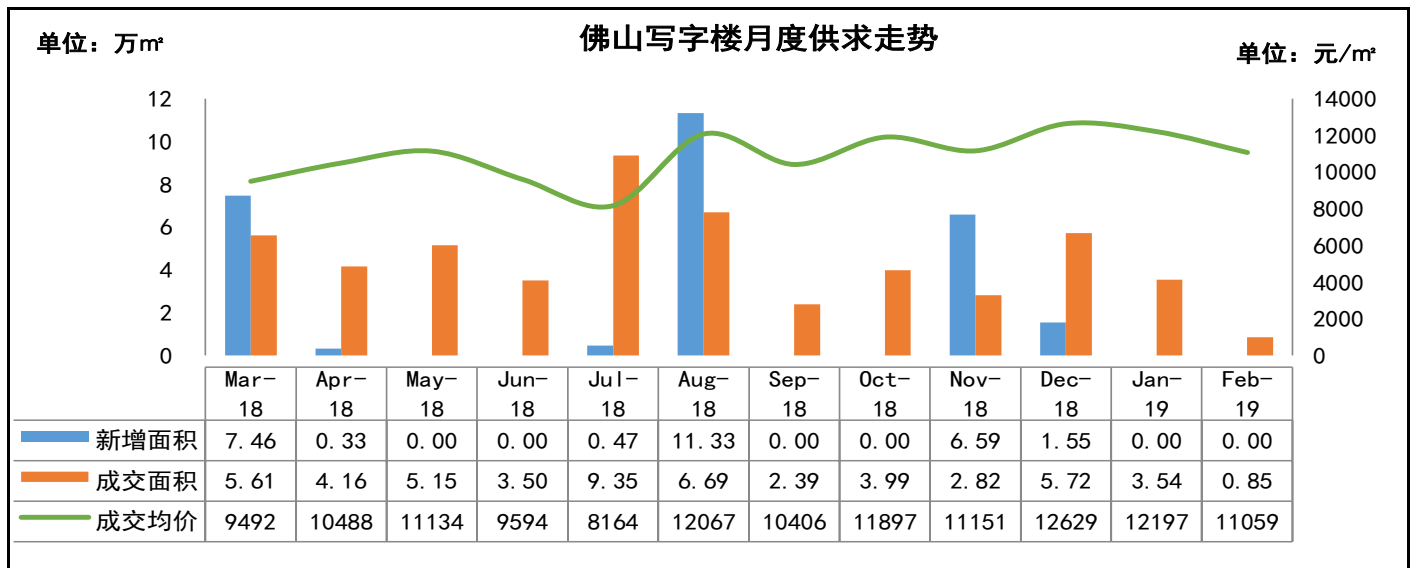
春节假期多项目闭馆休市，供求两端同步大幅缩减。本月新增面积为近1年的最低点，大幅下降至1万余㎡，主要来自顺德和南海的项目，产品多以30-50㎡的小面积住宅底商为主。成交方面，由于春季期间不少项目闭馆休市，2月份各项目正处营销节点的调整期，推售活动和力度都较平时有所减少，整体成交自然落到低位。预计3月份随着“假期效应”的减弱，供求两端会逐渐回到正常的节奏。

#### 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	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	5781	20	2471	23399	——
2	顺德杏坛	金海岸	2375	41	2683	8853	——
3	三水西南中心区	欧雅右岸春天	2267	18	1259	18003	——
4	三水河口片区	汇信华府	1789	6	1417	12623	——
5	南海大沥	雅居乐御景豪庭	1506	7	1012	14887	——
6	南海丹灶	丹灶碧桂园	1400	5	1488	9407	——
7	三水乐平	广乐颐景园	1353	10	338	40002	——
8	南海三山新城	第壹时区	1259	3	342	36776	——
9	南海狮山	美立方花园	1034	10	976	10595	——
10	南海大沥	大沥碧桂园华府	1017	3	615	16536	——
合计			19781	123	12601	15698	——

(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)

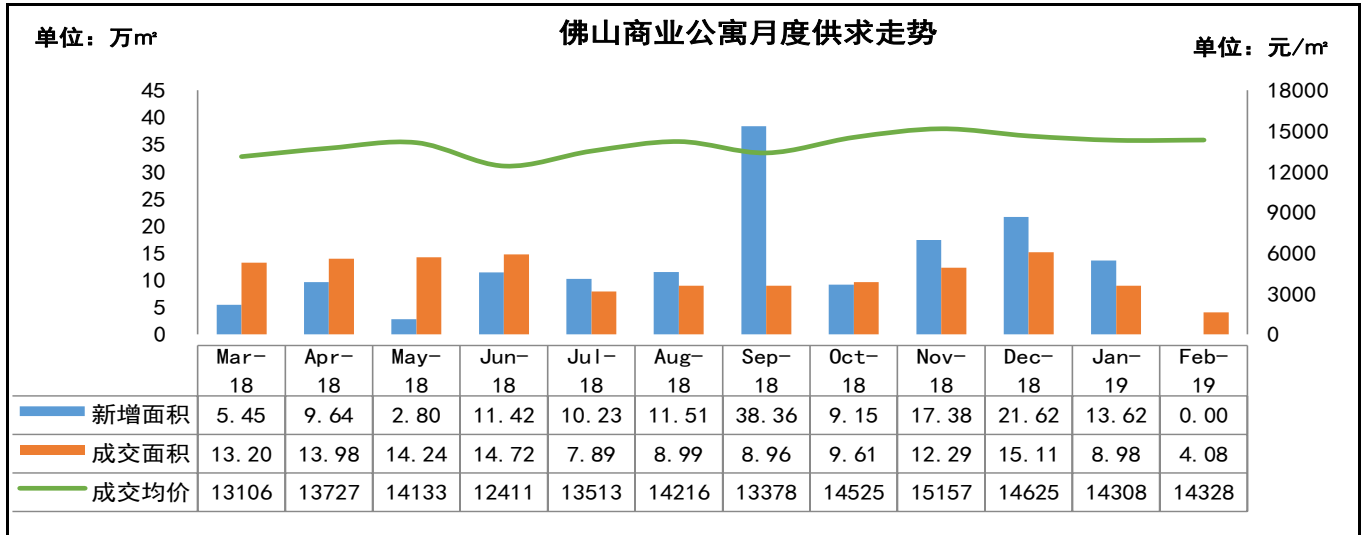
佛山写字楼市场2月份新增0.00万㎡，环比持平，成交面积0.85万㎡，环比减少76%，成交均价11059元/㎡，环比下跌9%。

零星成交呈常态化，整体网签下行至谷底，项目去化未见增速。2019年首两个月仍未迎来新增项目的入市，禅桂项目主要以持销余货为主，随着整体市场成交量的长期不振，供应的节奏亦相应放缓，去存才是较为迫切的任务。本月写字楼市场成交走低，仅招商置地中心独领风骚，支撑全市半壁江山；而国际创智园凭着价格的优势亦获得大面积的网签，目前写字楼项目普遍零星成交，似乎已是常态。

### 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	南海千灯湖	招商置地中心	3754	34	2515	14924	——
2	南海三山新城	国际创智园	2037	12	2732	7457	——
3	禅城绿岛湖	兴发盛世	714	6	799	8936	——
4	禅城季华东	佛山绿地中心	617	3	460	13413	——
5	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	582	5	514	11313	——
6	顺德容桂	天晋商业大厦	383	2	313	12251	——
7	南海平洲	嘉邦国金中心	313	2	235	13329	——
8	顺德乐从	信保广场	262	2	308	8495	——
9	南海里水	宇能数码广场	182	1	101	17991	——
10	南海桂城	天晨商业大厦	173	1	99	17544	——
合计			9017	68	8076	11165	——

## 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2月份新增面积0.00万㎡，环比减少100%，成交面积4.08万㎡，环比减少55%，成交均价14328元/㎡，环比上涨0.14%。

全市新增暂时断供，禅城顺德两区势均力敌，共占全市逾8成成交。本月公寓项目新增为零。成交方面，春节假期效应明显，整体成交呈阶段性回落，但其中亦不乏公寓项目成交一直保持领跑，如碧桂园世纪滨江，作为禅城项目，入市一个月就交出100多套网签的成绩单，而敏捷金谷国际和珑景则以价格取胜，成功分得一杯羹；顺德公寓市场正呈上行发展态势，在售项目普遍交投活跃，与禅城项目分食佛山市场。其余三区暂时未有新项目入市，多为尾盘在售，亟待新血注入。

## 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	禅城季华西	碧桂园世纪滨江	11850	175	8984	13190	LOFT，带装修
2	禅城城北	敏捷金谷国际	4231	66	3340	12668	——
3	顺德陈村	国通广场	4205	28	2345	17934	LOFT，带装修
4	顺德大良	力合阳光城云谷	4069	93	3338	12190	LOFT，带装修
5	禅城新城	合景新鸿基珑景	2424	48	1822	13304	带装修
6	顺德大良	龙光玖龙郡	1735	28	1170	14835	LOFT，带装修
7	三水河口片区	碧桂园奥斯汀	1584	36	1498	10575	LOFT，带装修
8	顺德乐从	怡翠晋盛	1440	15	733	19657	带装修
9	顺德大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	1347	13	683	19719	带装修
10	南海三山新城	第壹时区	1102	7	578	19050	带装修
合计			33987	509	24490	13878	——

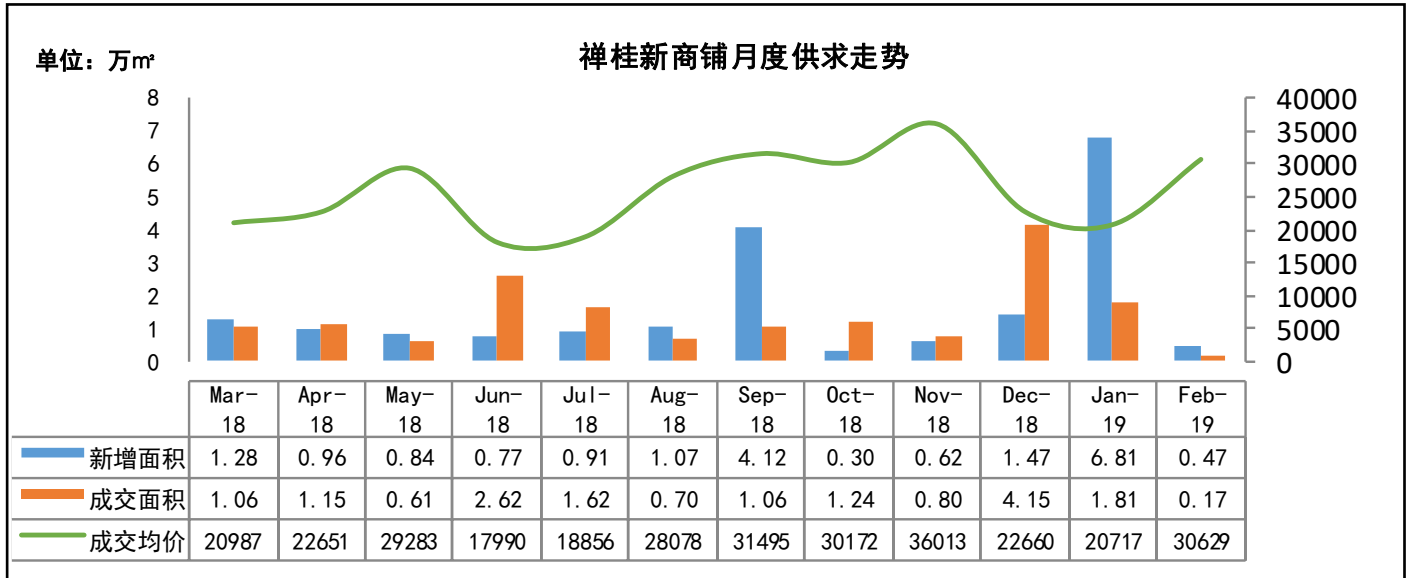
备注：排行统计不含万科项目

(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2月份新增面积0.47万m<sup>2</sup>，环比减少93%，成交面积0.17万m<sup>2</sup>，环比减少91%，成交均价30629元/m<sup>2</sup>，环比增加48%。

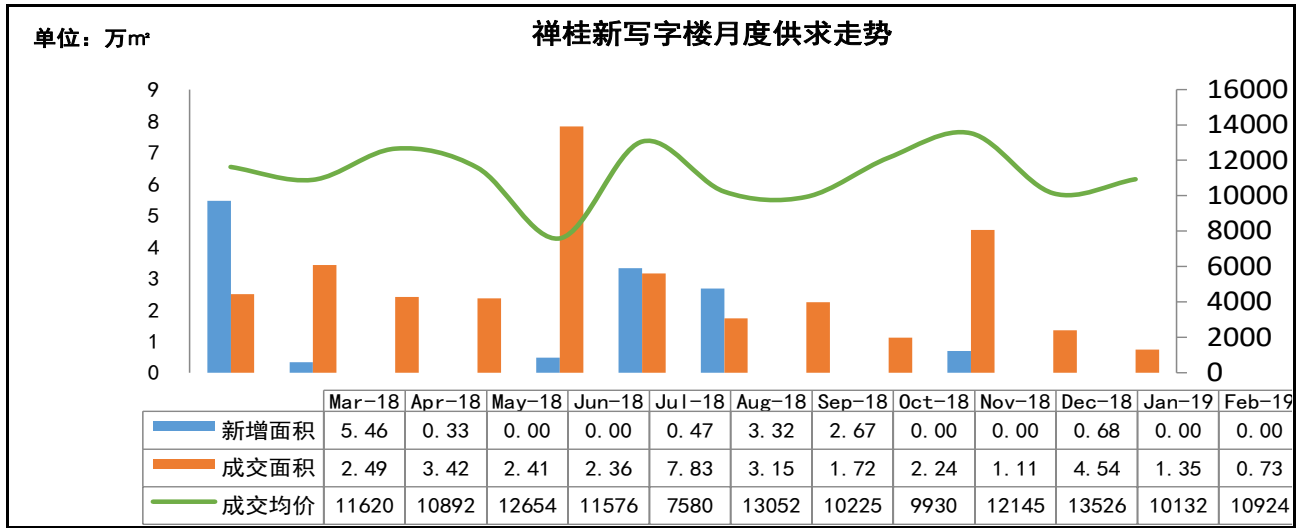
#### 3.1.1 禅桂新商铺成交金额排名

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海三山新城	第壹时区	1259	3	342	36776	——
2	禅城城南	世博广场	858	18	295	29085	——
3	禅城城北	旭辉公元	402	3	73	55068	——
4	禅城城北	万科金色里程	386	1	97	39794	——
5	南海千灯湖	中国铁建国际公馆	318	1	71	44814	——
6	禅城旧城区	越秀岭南隽庭	300	1	125	24000	——
7	禅城绿岛湖	保利翡翠公馆	284	1	63	45079	——
8	禅城张槎	绿地小平墅	245	2	133	18421	——
9	南海千灯湖	中建灯湖领秀	224	3	88	25481	——
10	禅城南庄	绿岛明珠	206	1	76	27105	——
合计			4482	34	1363	32878	——

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 2 月份新增面积 0.00 万 m<sup>2</sup>，环比持平，成交面积 0.73 万 m<sup>2</sup>，环比减少 46%，成交均价 10924 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 8%。

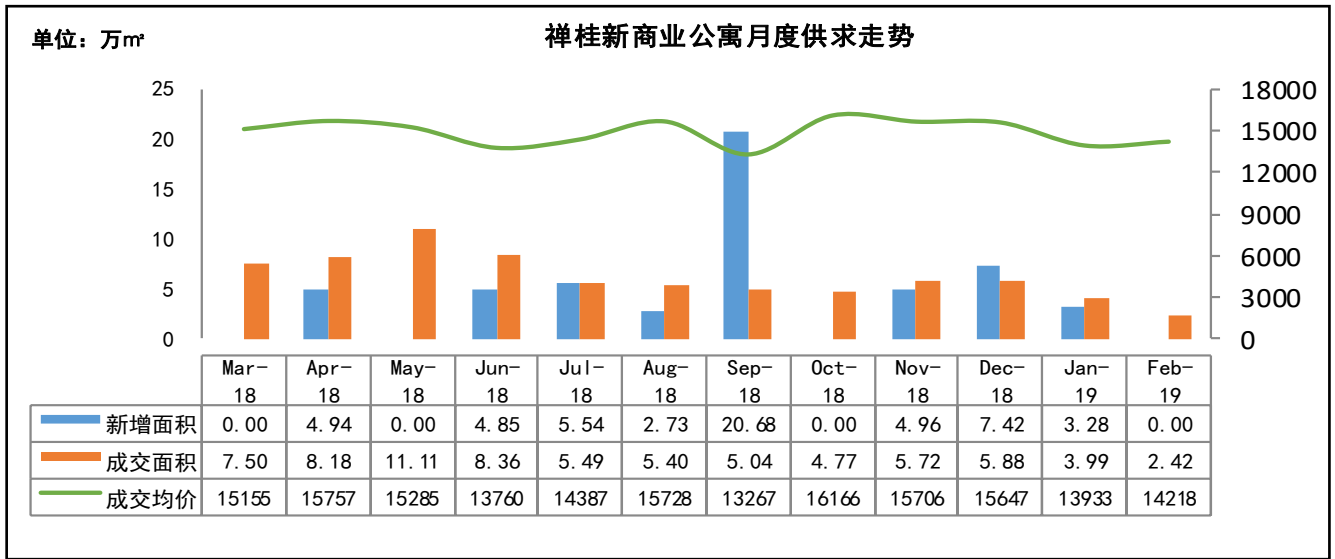
#### 3.2.1 禅桂新写字楼成交金额排名

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海千灯湖	招商置地中心	3754	34	2515	14924	——
2	南海三山新城	国际创智园	2037	12	2732	7457	——
3	禅城绿岛湖	兴发盛世	714	6	799	8936	——
4	禅城季华东	佛山绿地中心	617	3	460	13413	——
5	南海平洲	嘉邦国金中心	313	2	235	13329	——
6	顺德乐从	信保广场	262	2	308	8495	——
7	南海桂城	天晨商业大厦	173	1	99	17544	——
8	南海平洲	方舟一号	88	1	120	7353	——
9	南海三山新城	三山科创中心	63	1	75	8455	——
合计			8021	62	7342	10924	——

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 2 月份新增 0.00 万㎡，环比减少 100%，成交面积 2.42 万㎡，环比减少 39%，成交均价 14218 元/㎡，环比上涨 2%。

#### 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	禅城季华西	碧桂园世纪滨江	11850	175	8984	13190	LOFT, 带装修
2	禅城城北	敏捷金谷国际	4231	66	3340	12668	—
3	禅城新城	合景新鸿基泷景	2424	48	1822	13304	带装修
4	顺德乐从	怡翠晋盛	1440	15	733	19657	带装修
5	南海三山新城	第壹时区	1102	7	578	19050	带装修
6	南海三山新城	海伦堡·爱 Park	1089	10	634	17166	含 LOFT, 带装修, 部分带家电
7	禅城张槎	绿地未来城	1046	24	1004	10418	带装修
8	南海千灯湖	德高信·中央大道	1025	6	467	21941	LOFT, 带装修
9	禅城季华西	东基童梦天下	896	11	500	17920	LOFT, 带装修
10	禅城城南	新福港鼎峰	616	5	317	19432	带装修
合计			25719	367	18380	13993	—

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
南海	千灯湖	保利棠公馆	2019/2/2	2、3、5座	商铺	33	17-98	1424
南海	平洲	越秀星汇瀚府	2019/2/1	越秀星汇瀚府 15-16 栋	商铺	7	33-89	345
南海	黄岐	时代水岸	2019/2/1	时代水岸尚苑 08 座, 18 座	商铺	17	40-301	2630
南海	丹灶	龙光玖龙湖	2019/2/26	1、2 号楼	商铺	16	18-46	575
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2019/2/14	4 栋	商铺	27	40-73	1593
顺德	容桂	金辉路劲江山云著	2019/2/15	5 座	商铺	11	20-42	431
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2019/2/21	A、B 区 3 栋	商铺	6	18-153	440
顺德	乐从	华润置地悦里	2019/2/28	2 栋	商铺	6	34-61	279
顺德	杏坛	碧桂园美的水木清华	2019/2/25	2 座	商铺	9	30-62	436
三水	芦苞	恒福水岸	2019/2/21	7 座	商铺	8	32-73	430

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	城北	敏捷金谷国际	春节活动	春节期间成交“砸金蛋”
禅城	季华西	碧桂园世纪滨江		新春三重优惠：来访礼、推介礼、转介礼
禅城	新城	合景新鸿基·泮景		小猪佩奇陪你过大年系列活动、“五福临门惠馈新春”活动，五重壕礼
顺德	大良	龙光玖龙郡		开启幸福年，龙光惠万家，五重礼活动
顺德	大良	Poly the face		春节五重礼，来访即送现金红包和新春礼包
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾		来访送爱心农蔬、业主歌舞比赛、年货一条街、十佳业主“幸福”全家投票活动
顺德	勒流	碧桂园云空间		到访财神爷派福利红包
三水	河口片区	碧桂园奥斯汀		到访有礼、浓墨迎新春
禅城	城北	敏捷金谷国际		
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	楼盘活动	2.11-2.17 元宵庙会
禅城	季华西	碧桂园世纪滨江		2.18-2.25 风水讲座
禅城	新城	合景新鸿基·泮景		2.18-2.25 全家福
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖		2.18-2.25 花灯猜灯谜
南海	千灯湖	德高信·中央大道		2.18-2.25 亲子嘉年华

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](mailto:luqing.zhou@kingswick.cn)

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：[yanfei.huang@kingswick.cn](mailto:yanfei.huang@kingswick.cn)

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：[shaozhuang.mai@kingswick.cn](mailto: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