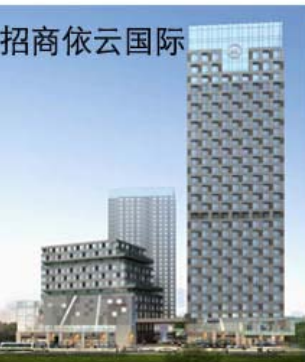


招商依云国际



星耀101 亿能大厦



富弘广场



星光广场



佛山区域商业地产市场简报

FEBRUARY BRIEFING

2014年2月1日-2014年2月28日

导读：淡季因素持续，整体表现平平。

佛山中原地产代理有限公司
FOSHAN CENTALINE PROPERTY AGENCY LIMITED

研究中心
RESEARCH CENTER

本报告申明

本报告数据来源于佛山市国土资源局、住房建设局及佛山中原数据库，由于统计存在一定偏差与滞后性，故仅供参考，最终数据以各政府部门公布为准。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资买卖建议。本报告版权归佛山中原地产代理有限公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。



《佛山中原商业地产 2 月简报》

撰写团队：佛山中原研究中心

联系地址：佛山市禅城区城门头西一号环球国际广场 1606

联系电话：0757-82625583

目录

一、本月概况.....	4
二、本月资讯.....	5
1.1 宏观信息	5
1.2 市政建设	6
1.3 市场信息	7
三、本月商服用地动态	8
四、本月商业地产供应情况	10
五、本月商业地产成交情况	12



一、本月概况

市场概述：本月佛山商业市场延续淡季行情，整体表现平平。一级土地市场供求呈现回落态势。全市新增供应仍表现不一，仅写字楼市场表现相对亮眼。二级市场本月整体表现持平，顺德市场拉动较大。展望三月行情，迎来三月“小阳春”，预计整个商业市场将会有所回升。

商服用地市场：本月佛山大型商服用地市场供求冷清。适逢春节长假，土地成交放缓，节后表现才有所改善，成交十一宗，合计 639910.74 m²，当中不乏品牌发展商积极拿地。供应方面，政府推地计划尚未出台，现阶段供应有限，仅有顺德一块商住地出让，合计 53917.78 m²。

商业预售市场：本月商业市场新增供应表现分化。商铺市场仍以社区式项目居多，供应相对乏力；商务公寓则“零”供应；写字楼市场一枝独秀，推货再度提速。

商业成交市场：本月佛山商业市场整体成交与上月基本持平。根据佛山四区网签数据统计（高明区因网站问题没有成交数据），本月成交 576 套，环比下跌 50%；成交面积 64945.42 m²，环比下跌 3%；均价 7952 元/m²，环比下跌 57%，总体呈现“量稳价跌”。区域成交看，顺德广厦花园项目商铺产品集中签约，支撑全市商业成交。禅城、南海均有较大幅度下跌。

二、本月资讯

1.1 宏观信息

1) 中国制造业保持增长态势

国家统计局服务业调查中心、中国物流与采购联合会1日发布报告，2014年1月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为50.5%。已连续16个月位于临界点以上，表明制造业继续保持增长态势。（来源：佛山日报 时间：2014年2月2日）

2) 非制造业PMI连降三月至53.4%

中国物流与采购联合会、国家统计局服务业调查中心3日发布数据，首月中国非制造业商务活动指数53.4%，环比回落1.2个百分点，这是该指数连续第三个月下降。（来源：佛山日报 时间：2014年2月4日）

3) 1月份我国CPI 同比上涨2.5%

国家统计局14日发布的报告显示，1月份全国居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.5%，涨幅与上月持平。（来源：佛山日报 时间：2014年2月15日）

4) 1月佛山CPI同比涨2.9%

国家统计局佛山调查队昨天公布的数据显示，1月份，我市居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.9%，环比上涨0.8%。（来源：佛山日报 时间：2014年2月19日）

5) 1月佛山进出口同比增15.3%

佛山外贸进出口取得开门红。延续2013年底的企稳回升态势，今年1月进出口同比增长15.3%，增幅跃升至全省排名第七，形势喜人。（来源：佛山日报 时间：2014年2月21日）

6) 2月汇丰制造业PMI初值48.3

汇丰银行发布2月汇丰中国采购经理人指数（PMI）初值为48.3，制造业运行放缓至7个月来的最低点。（来源：佛山日报 时间：2014年2月21日）

7) 人民币对美元中间价再创年内新低

由于美元在隔夜市场走高，人民币对美元中间价27日下行至6.1224, 再创年内新低。（来源：佛山日报 时间：2014年2月28日）

1.2 市政建设

1) 地铁二号线延入高明 今年启动研究

近日，佛山市政府常务会议审议通过《佛山市2014年公交提升计划》，其中提到，今年将启动地铁二号线二期前期研究工作。根据之前规划，二号线二期将延伸进入高明西安。（来源：南方都市报 时间：2014年2月14日）

2) 季华路三期改造4月底完工

主线通车后，季华路升级改造进入修辅道、人行道、做绿化美化的冲刺阶段。昨日，禅城区交通局向社会公布季华路第三阶段的施工计划和交通疏解方案，改造预计在4月底前完工。（来源：佛山日报 时间：2014年2月20日）

3) 罗村下柏立交启动重建

作为与佛山西站对接的重要通道，下柏立交今日启动重建，该工程施工工期约为两年，重建后将有效缓解交通瓶颈，今后可畅通对接佛山西站。（来源：佛山日报 时间：2014年2月20日）

4) 禅桂新增南北大动脉, 桂江3桥扩建工程同时启动

昨日，文华北路北延线在大沥钟边村破土动工。该工程对接广佛新干线为禅桂中心区打通了南北向快速干道，也为市民快速到达广州新增又一通道。桂江3桥扩建工程也同时启动。（来源：佛山日报 时间：2014年2月27日）

1.3 市场信息

1) 世界家居巨头宜家进驻佛山

上周五，宜家（中国）投资有限公司摘得位于桂城街道A24街区面积约3万平方米的商业用地，预计投资约10亿元建设宜家家居商场，商场最快将于2017年开业。（来源：佛山日报 时间：2014年2月17日）

2) 嘉邦·国金中心亮相华南新加坡城

近日，位于广东金融高新区华南新加坡城核心的新项目——嘉邦·国金中心携众望而来，3000m²亚太商务体验馆正式对外开放，为广东金融高新区带来首个“新加坡商务模式”的中国作品。（来源：佛山日报 时间：2014年2月21日）

3) 佛山德国服务中心开工奠基，预计2017年投用

佛山德国服务中心项目由宗申产业集团旗下的佛山宗德投资有限公司投资35亿元兴建，总建筑面积约32万多平方米，由高端涉外超甲级写字楼、酒店式国际公寓及德国风情商业街三大板块组成。昨日培土奠基，预计2017年建成投用。（来源：佛山日报 时间：2014年2月26日）

4) 200亿 华润置地佛山新城建综合体

2月24日，华润置地与佛山中德工业服务区签署一份很具分量的战略合作框架协议，华润置地拟投资200亿元，在服务区所在的佛山新城建设城市高端都市综合体，涵盖商业购物中心、五星级酒店、甲级办公楼群等。（来源：南方都市报 时间：2014年2月28日）

三、本月商服用地动态

本月佛山大型商服用地市场供求冷清。适逢春节长假，土地成交放缓，节后表现才有所改善，当中不乏品牌发展商积极拿地。供应方面，政府推地计划尚未出台，现阶段供应有限，仅有顺德一块商住地出让。

本月大型商服用地成交信息

区域	成交宗数 (宗)	成交日期	土地面积 (m ²)	商业建筑面积 (m ²)
南海	7	2014-2-14	30470.9	≥30470.9 且 ≤121883.6
		2014-2-19	18394.4	≥3000 且 ≤6000
		2014-2-20	22971.7	≥34457.55 且 ≤68915.1
		2014-2-21	159053.4	≤36686.9
		2014-2-25	14284.3	≥21426.45 且 ≤42852.9
		2014-2-27	44785.9	≥8000 且 ≤16000
		2014-2-28	10152	≥10152 且 ≤25380
顺德	2	2014-2-14	27370.82	≥69483.28
		2014-2-28	33353.62	≤66707.24
三水	2	2014-2-18	29948.3	≤13476.74
			49125.4	≤14737.62
		2014-2-28	200000	≥160000 且 ≤400000
合计	11	—	639910.74	—

(数据来源: 各区国土城建和水务局以及相关交易中心)

本月大型商服用地出让信息

区域	出让宗数 (宗)	出让日期	土地面积 (m ²)	商业建筑面积 (m ²)
顺德	1	2013-2-8	53917.78	—
合计	1	—	53917.78	—

(数据来源: 各区国土城建和水务局以及相关交易中心)

■ 成交方面: 全市合计十一宗, 基本上来自沥桂片区, 节后开发商拿地相对积极。

1、南海有七宗土地成交, 沥桂板块已占五宗, 其中, 宜家首进佛山, 即底价夺得桂城街道

金融C区A24街区纯商服用地，宜家为全球知名的家具和家居零售商，此举进入千灯湖重点板块拿地，加上周边即将开业的南海万达广场等商业配套，“千米商贸长廊”逐渐成形；雅居乐继在大沥盐步开发两项目后，再度深耕大沥，以6.7亿竞得大沥镇水头村潘村工业区商住用地，溢价达71%，该地块位于大沥镇中心位置，交通较为便捷，项目将有效加速大沥城镇改造。

2、顺德方面，有两宗溢价成交用地，均为自然人竞得。

3、三水方面有两宗成交，一块位于南山镇，由广东聚贤房地产开发有限公司竞得，溢价12%，以社区式商业建设为主，另一块位于云东海街道西南林果场纯商服用地，开发商业面积可达40万m²，进一步补充该片区的商业配套。

■ **出让方面：全年供应计划尚未出台，全市仅一宗出让。**

1、顺德区有一宗出让，位于容桂红星居委会桂新西路地块，周边居住氛围浓厚，在售项目不少，整体较为优异，预计将吸引不少开发商竞争。



四、本月商业地产供应情况

本月商业市场新增供应表现分化。商铺市场仍以社区式项目居多，供应相对乏力；商务公寓则“零”供应；写字楼市场一枝独秀，推货再度提速。

区域	商铺				商务公寓				写字楼			
	新增套数 (套)	新增面积 (m ²)	套数环 比 (%)	面积环 比 (%)	新增套数 (套)	新增面积 (m ²)	套数环 比 (%)	面积环 比 (%)	新增套数 (套)	新增面积 (m ²)	套数环 比 (%)	面积环 比 (%)
禅城	21	1299.15	-65%	-87%	0	0	--	--	0	0	--	--
南海	101	9912.09	-73%	-38%	0	0	--	--	525	24291.09	--	--
顺德	300	16197.49	133%	73%	0	0	--	--	377	92868.82	20%	23%
三水	0	0	--	--	0	0	--	--	0	0	--	--
高明	25	1971.33	-60%	-54%	0	0	--	--	0	0	--	--
合计	447	29380.06	-30%	-29%	0	0	--	--	902	117159.91	188%	55%

(数据来源：各区国土城建和水务局以及相关官网)

■ 商铺市场再度回落，顺德表现亮眼。

本月新增商铺共447套，套数环比下跌30%，新增商铺面积29380.06m²，面积环比下跌29%。其中，顺德表现最为突出，是五区中唯一上涨的区域，集中来自慧聪家电城集中式商业，中小面积产品为主，拉动顺德区域套数及面积环比大涨。禅城、南海、高明均有较大幅度的下滑，三水更是“零”供应。

■ 商务公寓市场“零”供应，以消化前期余货为主。

目前商务公寓产品主要集中在禅桂中心城区，但现阶段市场吸纳能力有限，且前期推出出货量较为充足，导致开发商本月推新较为谨慎。

■ 写字楼市场持续推新，新增产品以中小面积居多。

本月新增902套，环比暴涨188%，新增面积117159.91m²，环比上升55%。顺德恒实置业广场项目，供应占比近六成，主要以中小面积为主，契合投资者的需要，另外还有标杆项目保利中环广场（保利商贸中心）持续推出半层和整层产品，品牌号召力较强。南海有聚元商业中心的小面积产品。

佛山本月商业地产新增供应详细列表

区域	项目名称	批售时间	范围	类别	预售套数	预售面积 (m ²)	面积区间 (m ²)
禅城	美誉紫薇花园	2014-2-24	六座、七座、八座、九座 首层	商铺	21	1299.15	39-113
南海	依云天汇花苑	2014-2-18	2座首层	商铺	14	1095.85	37-289
南海	御雅轩	2014-2-20	1幢首层	商铺	11	765.18	34-126
南海	中海锦城国际花园	2014-2-24	商业1、2座	商铺	54	6743.25	117-259
南海	聚元商业中心	2014-2-28	2座首层	商铺	22	1307.81	26-127
顺德	保利广场	2014-2-20	6座首、二层	商铺	13	3075.7	119-856
顺德	慧聪家电城	2014-2-27	3座、4座五层	商铺	287	13121.79	27-84
高明	合富花园	2014-2-21	2号楼首层	商铺	9	552.32	37-236
高明	金田苑	2014-2-28	1、2、3座首层	商铺	16	1419.01	34-824
南海	聚元商业中心	2014-2-28	2座2-26层	写字楼	525	24291.09	42-54
顺德	保利商贸中心	2014-2-18	6座	写字楼	23	23811.42	119-1270
顺德	恒实置业广场	2014-2-18	3、4号楼	写字楼	354	69057.4	75-239

(数据来源: 各区国土城建和水务局以及相关官网)

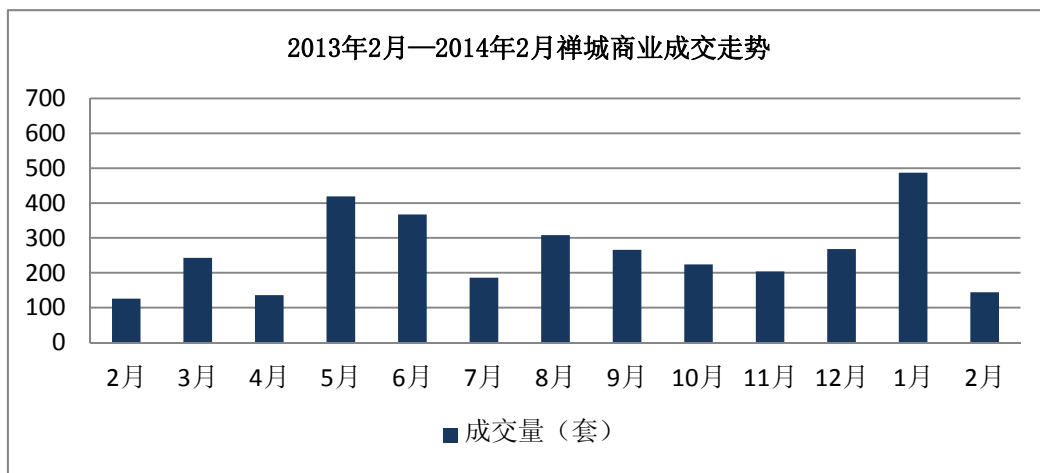


五、本月商业地产成交情况

5.1 禅城商业地产成交情况

禅城本月商业成交 144 套，环比下跌 70%，为近一年以来的最低值，整体成交步入“冰点”，主要是春节假期，投资者多以探亲访友为主，入市热情不高，且多数项目休市调整，导致本月商业成交出现较大幅度下跌。

分类别来看，商铺及商务公寓成交遇冷，仅写字楼表现相对稳定。（备注：因现时未能获知到禅城商业的成交面积，故主要基于商业的成交套数情况进行分析。）



（数据来源：佛山市禅城区房地产交易所）

禅城本月商业地产成交情况

类别	板块	重点项目	本月销售套数	成交均价 (元/㎡)
商铺	张槎	安东尼商务大厦	1	28500
商铺	亚艺	保利天玺花园	5	23792
商铺	张槎	保利香槟花园	1	22000
商铺	季华	东海银湾豪园	2	53056
商铺	亚艺	佛山雅居乐花园	3	30000
商铺	旧城	科秦君御华府	12	14460
商铺	城南	阳光嘉苑	1	10000
商铺	旧城	逸彩美寓	1	17474
商务公寓	旧城	东海国际商务公馆	2	8711
商务公寓	亚艺	保利天玺花园	5	13262
商务公寓	张槎	保利香槟花园（二期）	48	6500

商务公寓	南庄	汇博国际广场	2	10911
商务公寓	城南	美誉紫薇花园	4	8463
商务公寓	城南	万通国际大厦	38	11016
商务公寓	季华	恒福国际	2	18904
写字楼	张槎	安东尼商务大厦	2	7975
写字楼	季华	雅庭国际广场	4	12000
写字楼	季华	源海国金广场	4	8601
写字楼	季华	禅城绿地金融中心	7	13400

(数据来源: 佛山市禅城区房地产交易所)

■ **商铺方面, 仅有零星成交, 集中来自旧城板块。**

禅城本月成交26套, 环比下跌81%。其中, 旧城板块科秦君御华府成交12套, 均价为14460元/m²。其余项目成交在个位数, 但东海银湾豪园均价表现不错, 为53056元/m²。

■ **商务公寓方面, 各项目成交均有下滑, 个别项目成交尚可。**

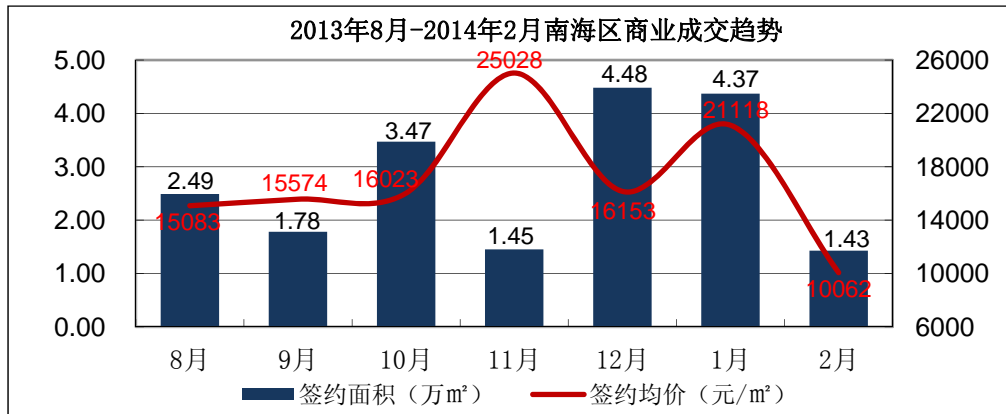
禅城本月商务公寓成交101套, 环比下跌70%, 均价表现平稳。从签约汇总可以看出, 本月保利香槟花园(二期)凭借6500元/m²的价格洼地效应带动48套成交, 万通国际大厦则有双地铁优势, 配套完善, 成交38套。其余项目仅有5套以下的成交。

■ **写字楼方面, 整体表现相对稳定, 以季华板块成交为主。**

禅城本月写字楼成交17套, 环比下跌6%。本月位于季华板块的禅城绿地金融中心成交7套, 均价为13400元/m², 项目区位优势明显, 品牌号召力强, 受到投资者的青睐。

5.2 南海商业地产成交情况

本月南海商业整体成交面积为 1.43 万㎡，环比下跌 67%，成交套数为 221 套，环比下跌 45%，价格方面，本月商业成交均价 10062 元/㎡，环比下跌 52%；整体呈现“量价齐跌”态势。

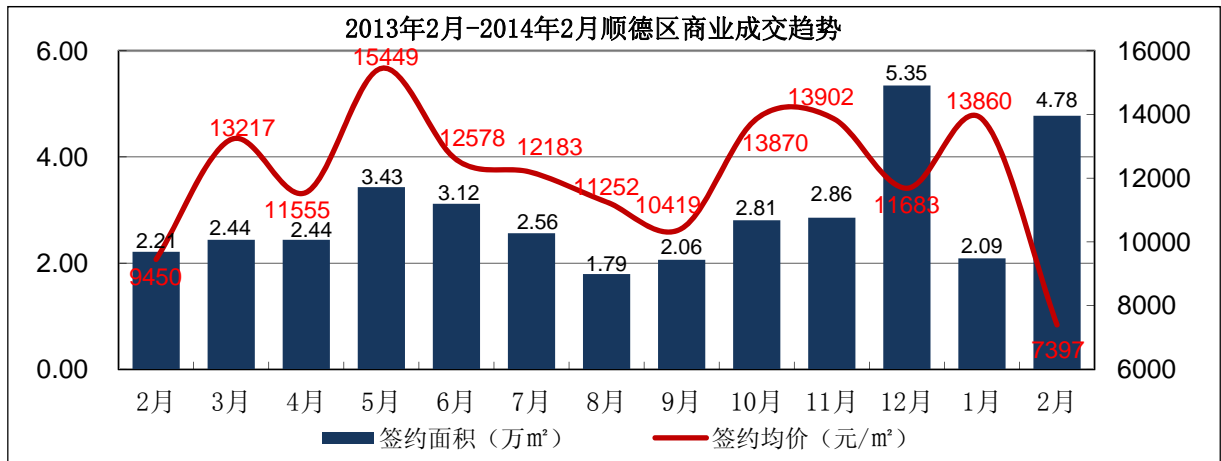


(数据来源：南海区房地产交易所)

南海本月商业市场较为黯淡，成交量下滑至近段时间的最低，主要是春节长假持续，投资者外出探亲热情较高，导致入市积极性有所降低。但从套数与成交面积的变动来看，整体产品结构以中小面积项目居多，为镇街社区商铺及部分小面积写字楼项目，适合投资者灵活的投资需要。价格方面，镇街中低价位项目占比较大，拉低全区均价至最低水平。

5.3 顺德商业地产成交情况

本月商业地产市场成交面积为 4.78 万 m^2 ，环比上涨 129%，全区签约量有所冲高，为年内第二高水平；均价为 7397 元/ m^2 ，环比下跌 47%，为年内最低；整体呈现“量升价跌”态势。

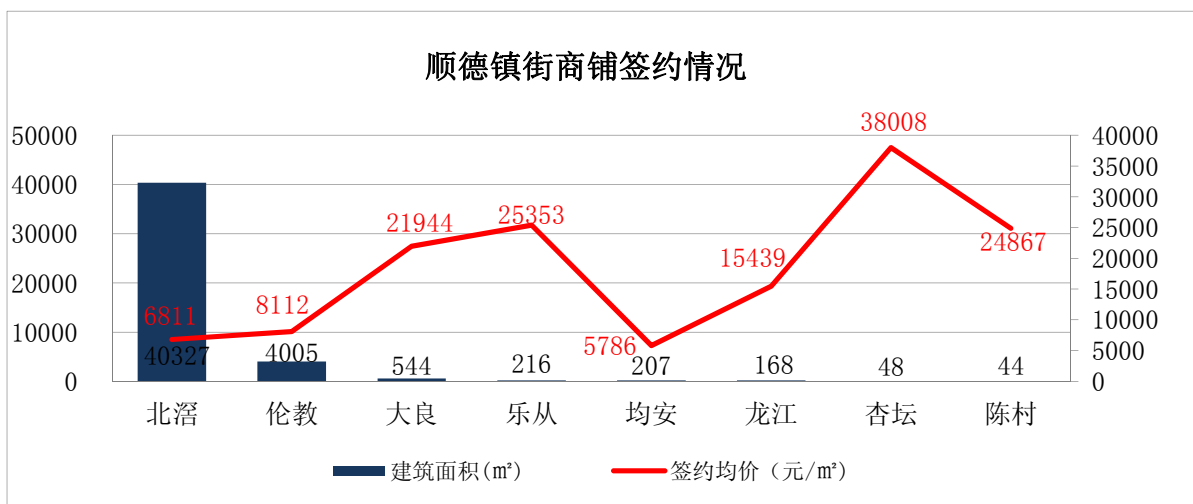


(数据来源：顺德区商品房交易信息网)

本月商铺出现暴涨，写字楼有所走低，商务公寓则再度大幅度下滑，具体情况如下：

- 商铺方面，基本上来自北滘镇街，开发商“以价走量”策略凑效，投资者纷纷入市。

顺德商铺市场签约149套，环比微跌2%，签约面积45557.98 m^2 ，环比上升181%，同比上升更达239%，签约均价为7271元/ m^2 ，环比下跌51%，整体呈现“量升价跌”态势。本月成交集中来自北滘镇街的广厦花园项目，面积占比近9成，主要是开发商以较低价格推出市场，满足投资者低价吸纳的投资需要，从而迎来集中签约潮，拉升顺德本月成交量。其余镇街表现较为乏力。



(数据来源：顺德区商品房交易信息网)

顺德本月商铺成交情况一览（面积 TOP10）

镇街	项目	签约套数	套内面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
北滘	广夏花园	112	39476.64	39999	6758
伦教	涛汇领御花园	3	3122.52	3875	8015
大良	名汇公寓	4	443.25	467	18543
北滘	碧豪轩	2	246.9	261	11295
乐从	风度广场	13	97.91	216	25353
均安	都市经典广场	2	181.6	207	5786
龙江	丽南名都	3	150.06	168	15439
伦教	誉满轩	4	125.94	130	11004
大良	畔海御峰花园	2	75.49	78	42374
北滘	誉晖花园	1	63.89	66	21178

（数据来源：顺德区商品房交易信息网）



- 商务公寓方面，受淡季因素影响，整体市场持续低迷，成交仅有个位数。

顺德商务公寓市场本月签约12套，环比下跌78%，签约面积为802.72m²，环比下跌75%，签约均价为9800元/m²，环比下跌9%，整体市场呈现“量价齐跌”的态势。本月仅有星耀广场及绿地尚品花园两大项目相对突出，成交套数为4套，主要是春节长假，大部分开发商选择休市，投资者更是选择外出探亲旅游所致。

顺德镇街商务公寓签约情况

镇街	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
北滘	326.76	7537
乐从	250.53	13320
陈村	167.24	10382
杏坛	58.19	5684
总计	802.72	9800

(数据来源：顺德区商品房交易信息网)

顺德本月商务公寓成交情况一览 (面积排名)

镇街	项目	签约套数	套内面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
乐从	星耀广场	4	177.41	250.53	13320
陈村	绿地尚品花园	4	128.88	167.24	10382
北滘	华美达广场	3	250.81	326.76	7537
杏坛	和泰居	1	45.73	58.19	5684

(数据来源：顺德区商品房交易信息网)

■ 写字楼方面，缺乏热点项目支撑，延续下滑趋势。

本月顺德写字楼市场签8套，环比下跌27%，签约面积为1402.56m²，环比下跌7%，签约均价为10089元/m²，环比下跌7%，整体呈现“量价齐跌”态势。写字楼市场仍然缺少热门项目上市推售，仅现有项目零星成交，如容桂领德大厦签约4套等。

顺德镇街写字楼签约情况

镇街	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
容桂	850.83	11140
伦教	505.46	8311
龙江	46.27	10194
总计	1402.56	10089

(数据来源：顺德区商品房交易信息网)

顺德本月写字楼成交情况一览 (面积排名)

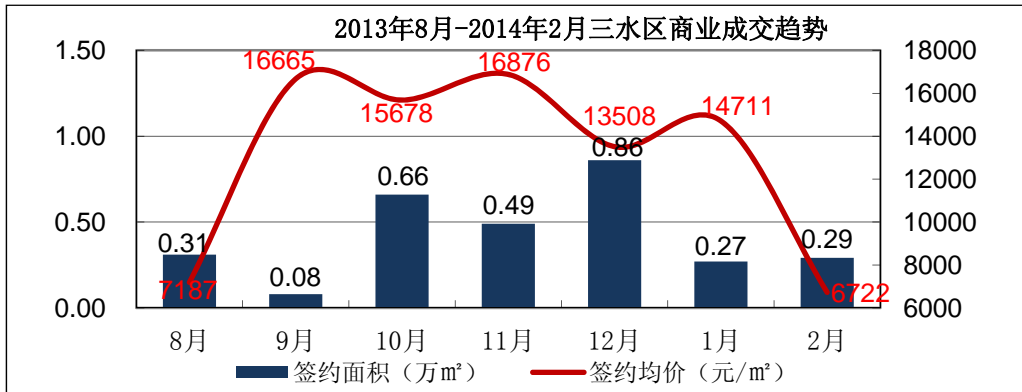
镇街	项目	签约套数	套内面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
容桂	领德大厦	4	622.14	850.83	11140
北滘	华海大厦	3	397.32	505.46	8311
龙江	假日美域花园	1	34.72	46.27	10194

(数据来源：顺德区商品房交易信息网)



5.4 三水商业地产成交情况

三水本月商业签约面积为 0.29 万 m^2 ，环比上升 7%，签约均价为 6722 元/ m^2 ，环比下跌 54%，为近段时间最低，整体呈现“量升价跌”态势。



（数据来源：三水区建设与房产信息网）

三水本月商业市场表现小幅上扬，主要是受到春节假期传统淡季的影响，成交量仍在低位徘徊，产品单一，以楼盘底商项目为主，可选项目有限，投资需求受阻；本月中低价位产品成交为主导，整体均价有所拉低。随着三水区域交通配套的逐步完善，品牌开发的效应，整体商业市场或将迎来一次爆发。

（完）