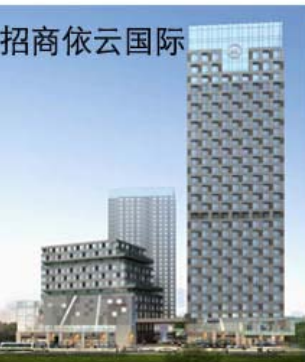


招商依云国际



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

JUNE BRIEFING

2014年6月1日-2014年6月30日

导读：整体市场表现黯淡，但“莲升”高价地块拍出。

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 6 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	6
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：本月佛山商业市场整体表现黯淡，仅禅城土地市场成交较为理想。一级土地市场方面，成交集中来自禅城，政府放缓推地。全市新增供应表现不一，商铺及写字楼产品供应充足，商务公寓以消化前期余货为主。二级市场本月整体成交调头下滑，仅得三水区域市场表现较好。展望七月行情，预计整体市场将受到淡季因素影响，全市商业市场或仍在低位徘徊。

商服用地市场：本月佛山大型商服用地供求表现分化。禅城中心城区土地陆续成交，带动区域市场回暖，合计 237596.23 m²，但顺德区则因流拍或停拍，未能进一步推高全市成交量，开发商拿地仍然相对谨慎；供应方面，政府的推地节奏有所放缓，合计 116940.86 m²，可供选择的地块有限。

商业预售市场：本月商业市场新增供应仍表现不一。开发商对商铺产品寄予厚望，加速推货节奏，供应较为充足，写字楼产品新增较为强劲，而商务公寓则前期新增库存较多，本月有所放缓入市。

商业成交市场：本月佛山商业市场整体成交未能延续升势，禅南顺均有较大幅度回落，仅三水市场表现较为亮眼，均价则保持平稳。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 736 套，环比下滑 35%；成交面积 62905.38 m²，环比下滑 29%；均价 17325 元/m²，环比微跌 5%，总体呈现“量跌价稳”。区域成交看，三水市场为支撑主体，禅南顺表现未如理想。

二、本月资讯

1.1 宏观信息

1) 佛山制造业5月 PMI指数为53%

昨日从市经信局获悉,我市制造业重点企业5月的PMI指数为53%,较上月上升0.1%,高于全国(50.8%)和全省(51.9%)的水平,已连续第3个月攀升,也创下今年以来的最高值。(来源:佛山日报 时间:2014年6月5日)

2) 5月CPI重返“2时代”

国家统计局10日发布的数据显示,今年5月全国居民消费价格总水平(CPI)同比上涨2.5%,比上月大幅上调0.7个百分点,重返“2时代”。(来源:佛山日报 时间:2014年6月11日)

3) 5月新增人民币贷款 8708亿元

中国人民银行12日发布的金融数据显示,5月份人民币贷款增加8708亿元,同比多增2014亿元。5月末广义货币(M2)余额118.23万亿元,同比增长13.4%。(来源:佛山日报 时间:2014年6月13日)

4) 5月份佛山市CPI 同比涨2.8%

从国家统计局佛山调查队获悉,5月份,我市居民消费价格总水平(CPI)同比上涨2.8%,涨幅比上月扩大1.2个百分点。其中,食品价格上涨5.1%,非食品价格上涨1.6%;消费品价格上涨2.8%,服务项目价格上涨2.6%。(来源:佛山日报 时间:2014年6月18日)

5) 5月出口同比增7% FDI同比降6.7%

按美元计,5月当月我国进出口总值3550.2亿美元,同比增长3%,较4月提高2.2个百分点。其中,出口1954.7亿美元,增长7%,较4月提高6.1个百分点;进口1595.5亿美元,下降1.6%,较4月回落2.4个百分点。实际使用外资金额86亿美元,同比下降6.7%。(来源:佛山日报 时间:2014年6月18日)

6) 美联储继续缩减QE

美国联邦储备委员会18日宣布，将月度资产购买规模继续削减100亿美元，同时承诺继续保持货币政策宽松。受第一季度严寒天气影响，美联储大幅下调了2014年美国经济增长预期，对明后两年的增长前景保持乐观，但是对长期前景表示出担忧。（来源：佛山日报 时间：2014年6月20日）

1.2 市政建设

1) 江顺大桥昨日合龙

广佛江快速通道控制性工程江顺大桥昨日上午成功合龙，标志其主体工程完工。大桥将在明年6月建成并免费通行，届时江门到顺德主城区行车仅需20分钟，到广州约40分钟。江顺大桥横跨西江，在顺德岸通过杏坛立交接入佛山快速路网，在江门岸通过江门大道串联江门鹤山、蓬江、新会主城区。（来源：南方都市报 时间：2014年6月7日）

2) 禅南高联手打旅游牌

禅城、南海、高明三区旅游合作框架协议的签订，标志着酝酿已久的“禅南高”合作大幕正式拉开。但昨日三区签署的合作协议还停留在“大概念”阶段，具体细则方案仍在商定。（来源：佛山日报 时间：2014年6月21日）

3) 全省高速联网收费，从入口到出口仅交费1次

昨日8时起，全省高速公路正式实施“一张网”收费，包括沙贝、太和等交通黑点在内的33个收费站都停止了收费，车辆在广东省内上下高速公路无论路途多远，都只需领一次卡，交一次费，无需再在任何站点进行停车标识。这将有利于省内高速公路的顺畅连接，一些交通黑点也将彻底消除。（来源：南方都市报 时间：2014年6月30日）

1.3 市场信息

1) 万鸿集团拟4.88亿元控股佛山宾馆

上市公司万鸿集团日前发布公告称，拟以发行股份及支付现金的方式购买佛山市奥园置业投资有限公司持有的佛山宾馆有限公司65%的股权，预估交易价格为48837.96万元，同时向其他不超过10名特定

投资者非公开发行股票募集配套资金用于支付本次交易的部分对价以及相关费用等。（来源：佛山日报 时间：2014年6月6日）

2) 欢乐谷将在两年后建成

去年11月，华侨城集团成功竞得顺德区创智城片区三大地块。顺德要求其须在出让地块周边1500亩土地范围内按要求进行湿地修复并建设水上游乐公园、水上运动项目及相关配套项目。广东顺德华侨城实业发展有限公司总经理冯晖介绍，顺德华侨城将成为深圳之后第二个同时拥有欢乐谷和欢乐海岸的综合性项目。（来源：佛山日报 时间：2014年6月12日）

3) 佛山多了一个“华强北”

6月18日，佛山华强广场在岭南天地马哥孛罗酒店举办“第一届佛深两地信息产业合作峰会暨佛山华强广场开工仪式”，这标志着华强集团位于佛山的首个商业项目正式落地。据了解，该项目地处禅城区高基街，将以电子信息产业为核心，配套餐饮、娱乐、休闲等设施，预计2015年底全面竣工。（来源：佛山日报 时间：2014年6月20日）



三、本月商服用地动态

本月佛山大型商服用地供求表现分化。禅城中心城区土地陆续成交，带动区域市场回暖，但顺德区则因流拍或停拍，未能进一步推高全市成交量，开发商拿地仍然相对谨慎；供应方面，政府的推地节奏有所放缓，可供选择的地块有限。

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)
禅城	4	2014-6-5	105521.33 m ² 其中第一 59171.26, 地二 32216.84, 地三 14133.23
		2014-6-13	11942.99
		2014-6-16	90231.09, 其中 地块一 11532.62, 地块 二 17384.69, 地 块三 5004.65, 地块四 26986.76, 地块 五 29322.37
		2014-6-24	29900.82
合计	4	—	237596.23

(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)
禅城	1	2014-6-20	13692.59
顺德	1	2014-6-27	59163.51(其中A 区 11390.31平方 米,B区 47773.20 平方米)
高明	1	2014-6-10	44084.76
合计	3	—	116940.86

(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：全市合计有四宗，土地成交有所回暖，尤以“莲升”纯商业地块最为亮眼。**

1、四宗土地成交均来自禅城。备受关注的“莲升”片区两地块均以底价出让，其中，佛山市禅城区福祿路西侧、锦华路南侧、公正路东侧纯商业地块，由东建集团以楼面地价13050元/m²夺得，将与周边成熟的商住环境配合，持续提升区域的商业价值；佛山市禅城区南堤路南侧、松风路东侧、永安路西侧组合地块则由国瑞置业一举夺得，该发展商开发有大沥国华新都项目，首次进入禅城则以8658元/m²的楼面地价取得老城区旧改土地，将复建多处历史建筑，文化氛围浓厚，有效提升项目价值。

■ **出让方面：禅城、顺德、高明均有一宗土地出让，整体供应略显冷清。**

1、禅城方面，位于佛山市禅城区兆祥东路以北、朝安北路以西的纯商业地块，交通区位较为突出，打造片区商业高地。

2、频遭流拍的顺德土地市场，本月再度迎来出让，佛山市顺德区陈村镇白陈路以西申菱空调及周边地块兼有文体、住宅及商业用途。

3、高明区出让一宗纯商业用地，规定用于开发建设游艇俱乐部和游艇会展中心，打造高明另一商业名片。

四、本月商业地产供应情况

本月商业市场新增供应仍表现不一。开发商对商铺产品寄予厚望，加速推货节奏，供应较为充足，写字楼产品新增较为强劲，而商务公寓则前期新增库存较多，本月有所放缓入市。

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	222	20951.04	311%	185%	0	0	--	--	0	0	--	--
南海	352	41171.1	17%	59%	0	0	--	--	401	34203.23	119%	297%
顺德	64	13356.15	-43%	52%	475	24163.76	-34%	-44%	0	0	--	--
三水	140	12203.01	25%	27%	1000	44066.83	--	--	0	0	--	--
高明	27	5520.78	-67%	12%	0	0	--	--	0	0	--	--
合计	805	93202.08	22%	65%	1475	68230.59	-25%	-24%	401	34203.23	119%	297%

(数据来源: 各区国土城建和水务局以及相关官网)

■ 商铺市场产品加速上市，大面积社区商业供应亮眼。

本月新增商铺共805套，套数环比上升22%，新增商铺面积93202.08m²，面积环比上升65%，五区均呈现上升趋势。其中，禅城表现最为突出，珑景花园楼盘三层商业为供应主力，大幅拉升区域供应量；南海持续推新，镇街项目桂丹颐景园商业广场集中上市，时代倾城大型首层商业共同支撑南海整体供应；顺德出现结构式调整，集中来自嘉信龙成大厦集中式商业项目。

■ 商务公寓市场调头回落，供应较为乏力，前期新品仍有待市场消化。

本月新增商务公寓共1475套，套数环比下跌25%，新增商铺面积68230.59m²，面积环比下跌24%。三水迎来澳盈商务中心，将有效改写三水商业市场单一的投资现状；顺德方面，仅有纯新项目嘉信龙成大厦项目上市，前期累计新品较多，开发商放缓推货节奏。

■ 写字楼市场产品供应明显回暖，但仅有南海一项目供应

本月新增401套，环比上升119%，新增面积34203.33m²，环比上升297%。尽管写字楼产品去化仍相对缓慢，但开发商对后市较有信心，供应表现大幅回升，均来自南海的中盛大厦项目。

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	万科广场	2014-6-12	一座首层、二座首二层	商铺	26	1790.93	26-268
禅城	珑景花园	2014-6-12	首二三层	商铺	149	16747.9	55-260
禅城	万科城	2014-6-20	3区六十三座首层	商铺	15	448.59	24-32
禅城	源海悦海湾花园	2014-6-20	六、七座地下一层商铺	商铺	32	1963.62	25-137
南海	桂丹颐景园	2014-6-4	商业广场 2、3 座	商铺	94	12442.84	26-537
南海	长信银湾花园	2014-6-5	35、36、37 栋首层	商铺	22	1052.28	13-71
南海	名澳汇锦桃园	2014-6-10	7 座首层	商铺	12	986.2	56-139
南海	花伴里雅苑	2014-6-12	6 座首层	商铺	6	257.47	34-47
南海	龙光君悦龙庭	2014-6-12	7 座首二层	商铺	18	2420.62	42-308
南海	创鸿汇苑	2014-6-16	6 座首层	商铺	34	1806.55	19-165
南海	泓信华府	2014-6-18	1-3 座首层	商铺	29	1165.05	20-50
南海	保利心语花园	2014-6-19	一区 1 座首层	商铺	24	1328.97	26-203
南海	海逸锦绣誉峰苑	2014-6-25	11 栋首层	商铺	10	1684.73	140-212
南海	中盛大厦	2014-6-27	1-4 层	商铺	84	14939	43-424
南海	时代倾城	2014-6-30	1-2 号楼首层、15 号楼	商铺	19	3087.39	45-1856.65
顺德	嘉信龙成大厦	2014-6-27	1-4 层	商铺	64	13356.15	37-808
三水	北江明珠花园	2014-6-5	19、20 座首层	商铺	13	1140.4	44-119
三水	保利中景花园	2014-6-6	8 座首层, 2、3 座, 7 座首层	商铺	60	4681.91	33-232
三水	澳盈商务中心	2014-6-25	二、三、四座首层	商铺	36	3954.2	97-144
三水	锦江豪庭	2014-6-27	167-173, 174-182	商铺	16	1378.39	67-115
三水	时代廊桥花园	2014-6-30	11 座首层	商铺	15	1048.11	50-80
高明	涛汇·尚品	2014-6-9	2 座、3 座首层	商铺	21	4898.44	201-261
高明	中港广场	2014-6-27	3、4 座首层	商铺	6	622.34	50-197
顺德	嘉信龙成大厦	2014-6-27	5-23 层	商务公寓	475	24163.76	48-69
三水	澳盈商务中心	2014-6-25	二、三、四座	商务公寓	1000	44066.83	41-51
南海	中盛大厦	2014-6-27	5-28 层	写字楼	401	34203.23	51-233

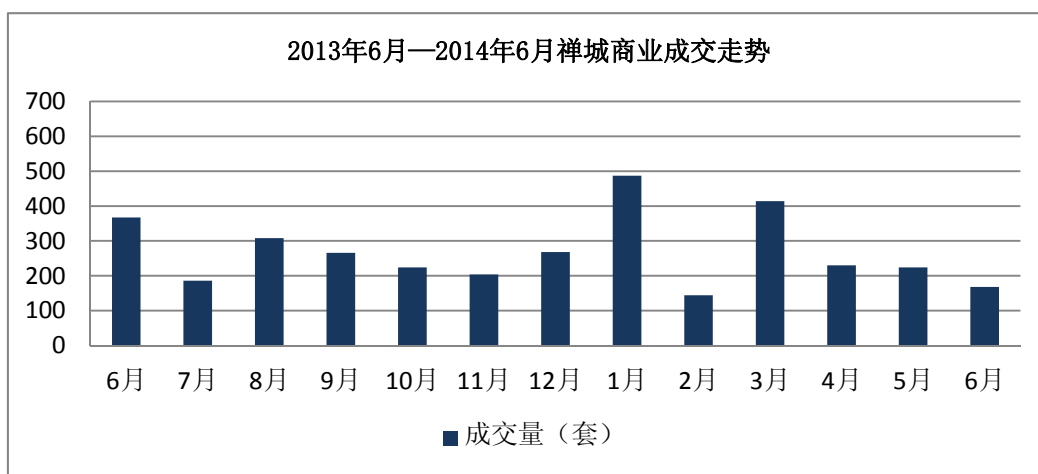
(数据来源: 各区国土城建和水务局以及相关官网)

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 168 套，环比下跌 25%，整体市场持续较淡行情，全区成交量走低，主要是区域市场表现未如理想，投资者入市积极性不高，投资需求未能得到激发，市场表现仍然较为低迷，仅有商铺市场表现尚可。

商铺市场仍有走高，但商务公寓及写字楼产品成交再度下滑。（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	亚艺	保利天玺花园	1	19100
商铺	新城	碧桂园城市花园	1	32244
商铺	亚艺	佛山雅居乐佰利郡花园	3	21599
商铺	亚艺	佛山雅居乐花园	1	30000
商铺	旧城	时代云图苑	1	29030
商铺	南庄	水悦龙湾园	9	16120
商铺	南庄	万科城	16	13443
商铺	季华	佛山万科广场	22	23993
商铺	亚艺	沿海馨庭	12	30135
商铺	亚艺	依云上城	1	20503
商铺	亚艺	依云上城(139号)	2	8000

商铺	亚艺	依云上城（二十三座）	1	8255
商铺	季华	禅城绿地金融中心	1	36533
商务公寓	旧城	东海国际商务公馆	8	8689
商务公寓	亚艺	保利天玺花园	30	10788
商务公寓	张槎	保利香槟花园（二期）	4	6500
商务公寓	南庄	汇博国际广场	10	7873
商务公寓	城南	美誉紫薇花园	2	7831
商务公寓	城南	万通国际大厦	12	13051
商务公寓	季华	恒福国际	1	16601
写字楼	张槎	安东尼商务大厦	5	8541
写字楼	季华	佛山万科广场	17	12707
写字楼	季华	雅庭国际广场	1	10000
写字楼	季华	禅城绿地金融中心	7	13494

（数据来源：佛山市禅城区房地产交易所）

■ **商铺方面，季华板块和南庄板块为成交主力，品牌项目受追捧。**

禅城本月成交71套，环比上升11%。其中，季华板块佛山万科广场区位优势突出，成交22套，均价23993元/m²。南庄板块万科城项目同样表现出色，签约16套，均价为13443元/m²，是商铺产品的价格洼地。

■ **商务公寓方面，项目去化持续放缓。**

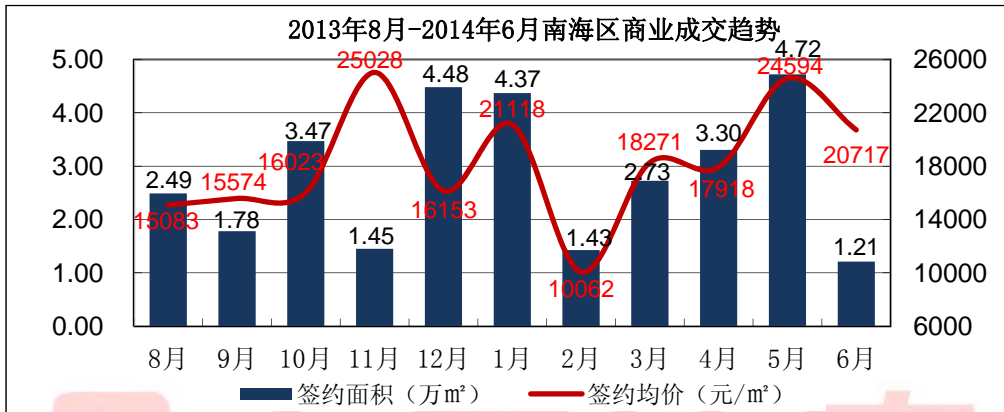
禅城本月商务公寓成交67套，环比下滑41%，全区均价未见松动。从签约汇总可以看出，本月亚艺板块保利天玺花园继续领跑，成交30套，均价为10788元/m²，成交相对突出。

■ **写字楼方面，成交表现仍较为黯淡。**

禅城本月写字楼成交30套，环比下跌36%，投资需求有所下挫。本月季华板块的佛山万科广场成交17套，均价为12707元/m²，居季华中央商务带核心地段，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 1.21 万 m^2 ，环比下跌 74%，骤然下滑至年内最低，成交套数为 175 套，环比则下滑 38%，价格方面，本月商业成交均价 20717 元/ m^2 ，环比下跌 16%；整体呈现“量价齐跌”态势。

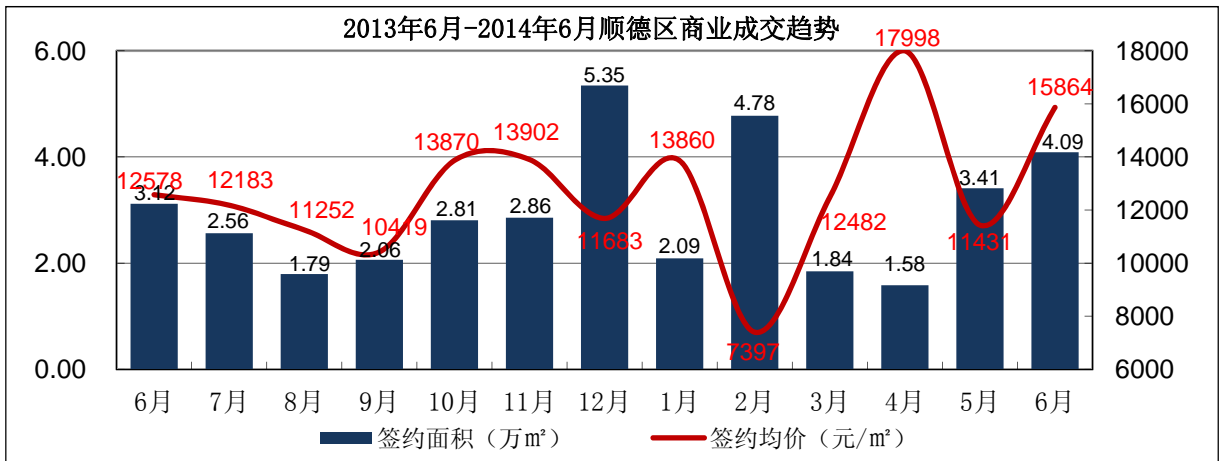


(数据来源：南海区房地产交易所)

南海本月商业市场大幅度下滑，开发商利用上月营销节点，提前释放了相当一部分需求，本月整体表现出现回调，投资客入市步伐有所放缓，市场成交转淡。从套数与成交面积的变动来看，成交套数及成交面积双双走低，但成交面积下滑幅度较大，可见，成交的产品当中以中小面积居多，主要是部分商业广场小面积商铺产品及部分商务公寓集中签约所致。价格方面，价钱相对较高的商铺产品有所回落，同时受商务公寓产品的拉扯作用下，全区均价明显下滑。

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 4.09 万 m²，环比上升 20%，全区签约量持续上涨；均价为 15864 元/m²，环比上升 39%；整体呈现“量价齐升”态势。

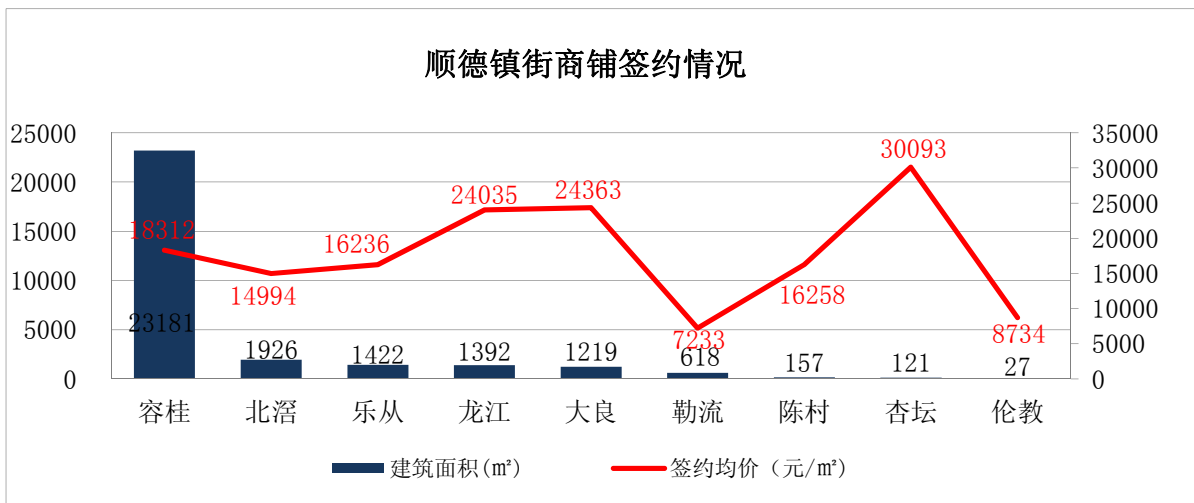


(数据来源：顺德区商品房交易信息网)

本月商铺市场以暴涨拉升全区签约量，商务公寓市场及写字楼市场则向下回调，具体情况如下：

- 商铺方面，个别项目整层成交，助推整体签约表现大幅上扬。

顺德商铺市场签约82套，环比上升39%，签约面积30061.66m²，环比上升607%，签约均价为18312元/m²，基本持平，整体呈现“量升价稳”态势。容桂镇街东逸湾项目成交27套，其中2套为整层商业，项目价值突显；其余镇街表现相对乏力。



(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)
容桂	东逸湾	27	23060.03	23077	18351
北滘	深业城	1	1162.7	1859	14371
龙江	锦翠华庭	3	1015.15	1114	26018
乐从	乐从雅居乐花园	8	863.24	895	10966
大良	保利中宇花园	18	742.83	768	32001
勒流	金碧豪苑	4	597.08	618	7233
乐从	依云水岸	2	311.89	329	30202
龙江	碧桂园豪庭	2	271.09	277	16068
大良	金海山语花园	1	222.11	227	6932
大良	美的广场	1	126.24	180	16292

（数据来源：顺德区商品房交易信息网）



■ 商务公寓方面，热门项目集中签约退却，签约表现调头下滑。

顺德商务公寓市场本月签约127套，环比下跌69%，签约面积为7076.96m²，环比下跌70%，签约均价为7586元/m²，环比下跌24%，整体市场呈现“量价齐跌”的态势。本月虽有龙江融美大厦公寓持续低价入市，撬动成交，对区域市场有一定支撑，但保利东瑞广场（保利V座）出现大幅度下滑，导致整体成交较为疲弱。

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)
龙江	4622.38	5783
乐从	1876.13	11816
北滘	578.45	8278
总计	7076.96	7586

(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)
龙江	融美大厦	85	3226.98	4300.94	5707
乐从	保利东瑞广场	25	977.38	1510.98	11508
乐从	星耀广场	6	259.64	365.15	13089
龙江	合创盈科家具材料交易中心	6	240.38	321.44	6804
北滘	华美达广场	5	443.34	578.45	8278

(数据来源：顺德区商品房交易信息网)

- 写字楼方面，仅有一项成交，表现黯淡。

本月顺德写字楼市场网签24套，环比下跌58%，签约面积为3758.61m²，环比下跌41%，签约均价为11874元/m²，环比微跌2%，整体呈现“量跌价稳”态势。整体签约集中来自大良恒实置业广场项目，其余项目表现较为乏力。

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)
大良	3758.61	11874
总计	3758.61	11874

(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)

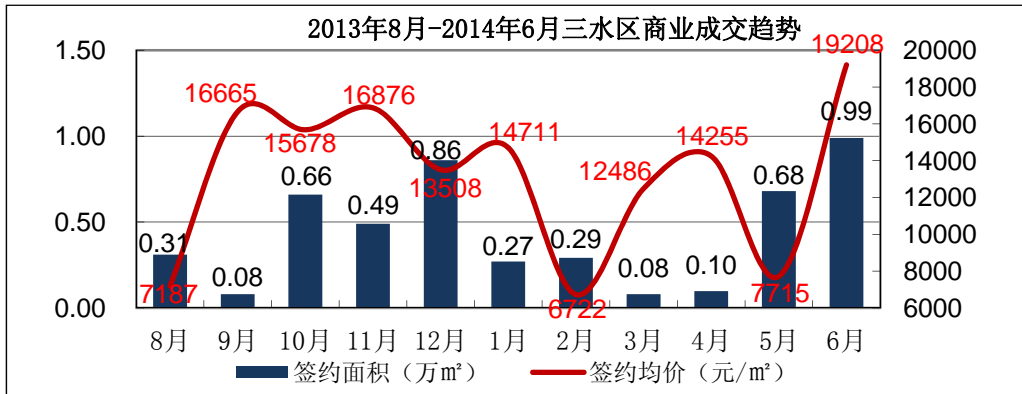
镇街	项目	签约套数	套内面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
大良	恒实置业广场	24	2575.98	3758.61	11874

(数据来源：顺德区商品房交易信息网)



5.4 三水商业房地产成交情况

三水本月商业签约面积为 0.99 万 m²，环比上升 45%，再创新高，签约均价为 19208 元/m²，环比上升 149%，为年内最高成交均价，整体呈现“量价齐升”态势。



（数据来源：三水区建设与房产信息网）

三水本月商业市场持续火热，与上月鲜明对比的是，全区均价创历史新高，主要是区域内热门楼盘底商区位优势明显，投资潜力较大，有效带动投资者加快入市，而从面积与套数的关系可知，中小面积商铺成交居多，以低总价发售，因而整体市场表现并未因为整体均价高企而有所回落，成交再创新高，可见全区投资氛围因品牌发展商的进驻正逐步形成，投资潜力也逐步提高，随着商业产品类型的丰富，三水市场将有一番新景象。

（完）