

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

大佛山 DA FO SHAN





佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

佛山商业市场监测简报

二〇一四年七月

特别声明

本报告采用之基础数据均来源于各区建设局网上签约数据，因网上签约数据有一定程度的滞后性，报告将结合实地调研因素令所列数据尽可能反映项目即时成交状况，谨供参考之用。最终数据以市建设局公布数据为准。

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：市场研究及项目发展部 麦少荳 13630126603

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室
电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



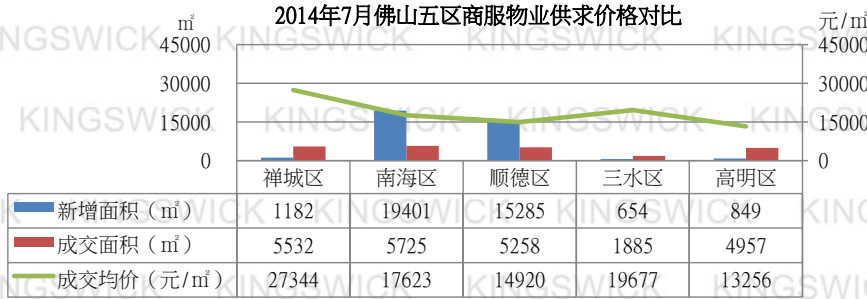
目录

一、一手商用物业供求情况.....	3
1.1 商服物业供求情况.....	3
1.1.1 佛山五区商服物业供求价格对比.....	3
1.1.2 禅桂新商服物业重点项目监控.....	3
1.1.3 禅桂新商服物业新增预售.....	4
1.2 商办物业供求情况.....	4
1.2.1 佛山五区商办物业供求价格对比.....	4
1.2.2 禅桂新商办物业重点项目监控.....	5
1.2.3 禅桂新商办物业新增预售.....	5
1.3 禅桂新商业公寓市场.....	6
1.3.1 禅城商业公寓市场运行态势.....	6
1.3.2 禅桂新重点项目月度成交情况.....	6
1.3.3 禅桂新公寓新增预售.....	7
1.3.4 禅城商业公寓每月开卖货量及推售率.....	7
1.3.5 禅桂新公寓未来市场供应情况预测.....	8
二、佛山商业市场动态.....	9

一、一手商用物业供求情况

1.1 商服物业供求情况

1.1.1 佛山五区商服物业供求价格对比



2014年7月佛山市商铺新增预售套数425套，环比减少38.4%；新增预售面积3.74万m²，环比减少52.1%；成交套数314套，环比减少43.9%；成交面积2.33万m²，环比减少60.8%；成交均价18556元/m²，环比下降17.3%。

1.1.2 禅桂新商服物业重点项目监控

类别	商圈	重点项目	本月销售套数(套)	余货套数(套)	本月成交均价(元/m ²)	销售价格(元/m ²) (对外销售口径)
桂城	桂城东	万达广场	1	56	40000	20000-80000
	桂城	南海万科广场	0	175	—	35000-70000
	桂城	华南国际金融中心	0	14	—	—
禅城	季华路	佛山万科广场	8	3	21360	20000-30000
	季华路	绿地中心	10	106	28048	25000-45000
	季华路	源海悦海湾花园	12	26	35000	25000-45000
	亚艺	依云上城	0	32	—	15000-36000
佛山新城	佛山新城	海景蓝湾	0	17	—	30000-40000
	佛山新城	碧桂园城市花园	0	11	—	27000-38000
	佛山新城	保利东湾	2	45	40000	25000-45000

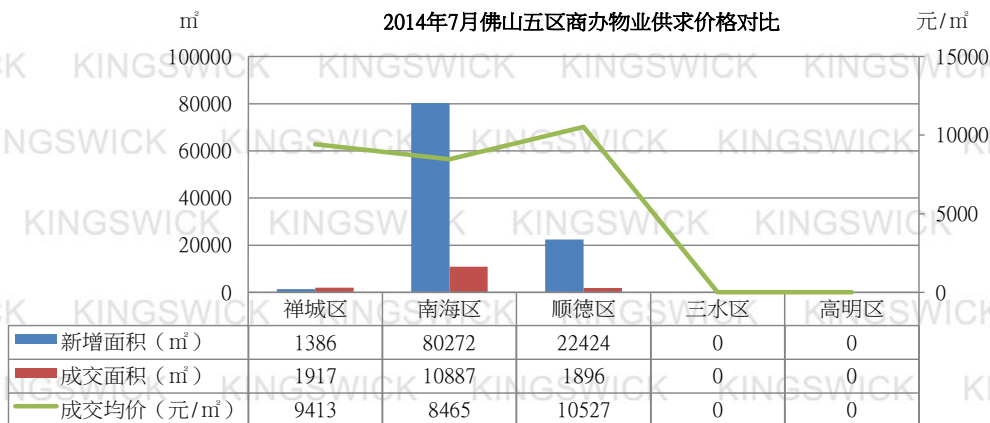


1.1.3 禅桂新商服物业新增预售

板块	项目名称	预售证时间	面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (m ²)
季华路	万科城	2014/7/3	42-407	11	1182
桂城	依岸康堤花园	2014/7/4	50-120	29	1547
桂城	丽雅嘉园	2014/7/29	43-116	31	2489
桂城	珑悦花园	2014/7/29	22-68	18	705
合计				89套	5923

1.2 商办物业供求情况

1.2.1 佛山五区商办物业供求价格对比



2014年7月佛山写字楼新增预售套数 508 套，环比增加 26.7%；新增预售面积 10.4 万 m²，环比增加 49.3%；成交套数 133 套，环比下降 14.7%；成交面积 1.5 万 m²，环比下降 13.5%；成交均价 8855 元/m²，环比下降 18.2%。



1.2.2 禅桂新商办物业重点项目监控

板块	重点项目	本月销售套数(套)	余货套数(套)	本月成交均价(元/㎡)	销售价格(元/㎡) (对外销售口径)
禅城	智慧新城	0	361	---	8000-10000
	万科广场	4	179	11518	12000-17000
	绿地金融中心	1	40	13835	13000-15000
桂城	联华大厦	0	5	---	13000-15000
	万达广场	1	316	18069	17000-18500
	华南国际金融中心	0	480	---	20000-28000
	国际创智园	0	82	---	8000-11000
	联达大厦	0	84	---	12000-160000
	嘉邦国金中心	3	98	10921	10000-13000
佛山新城	金海文化创意中心	1	101	9503	10000-18000
	保利东湾	0	384	---	16000-20000
一环都市型产业	天安数码新城六期	平层:3 独栋:0	平层:51 独栋:4	7750	平层 12000 独栋口径 14000
	鸿晖都市产业新城	0	14	---	8000-9000
	创越时代	平层:0 Loft:6	平层:58 Loft:319	Loft:10671	平层:8000-10000 Loft:10000-20000

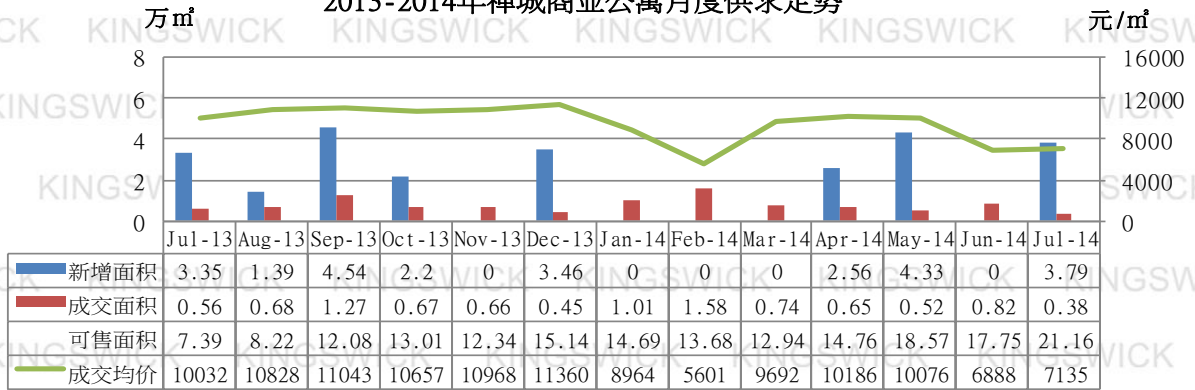
1.2.3 禅桂新商办物业新增预售

板块	项目名称	预售证时间	面积(㎡)	套数(套)	新增面积(㎡)
禅城	明福智富广场	2014/7/24	46-1224	4	1067
桂城	三山科创中心	2014/7/2	71-481	94	21826
桂城	天安中心	2014/6/26	28-2039	245	44501
合计				343套	67394

1.3 禅桂新商业公寓市场

1.3.1 禅城商业公寓市场运行态势

2013-2014年禅城商业公寓月度供求走势



(暂缺桂城商业公寓月度数据)

2014年7月禅城公寓新增预售3.79万m²；成交套数90套，环比下降55%；成交面积0.38万m²，环比下降54%；成交均价7135元/m²，环比上升3.6%。其中九鼎国际城公寓以5063元均价成交52套，低价回迁房拉低禅城公寓市场整体均价，撇除该因素，禅城商业公寓7月的整体均价9451元/m²。

1.3.2 禅桂新重点项目月度成交情况

项目名称 (商业公寓)	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	近2个月是否有推货	本月活动
万科金色领域广场	249	9330	带装修 12106	是	● 设置有租赁中心供业主放租
保利东湾	21	1619	毛坯 10243	是	—
保利天玺	7	3600	带装修 10936	否	—
星耀101	16	405	毛坯 12284	否	● 购房成功即送10年物管费
汇博国际广场	6	660	毛坯 7821	否	—
东海国际商务公馆	12	345	8349(部分带装修)	否	—
万通国际大厦	12	204	带装修 13634	否	● 配送全屋家电
海汇·海伦堡	35	1546	带装修 10781	是	● 参加搜房网团购，可享5千享95折的购房优惠

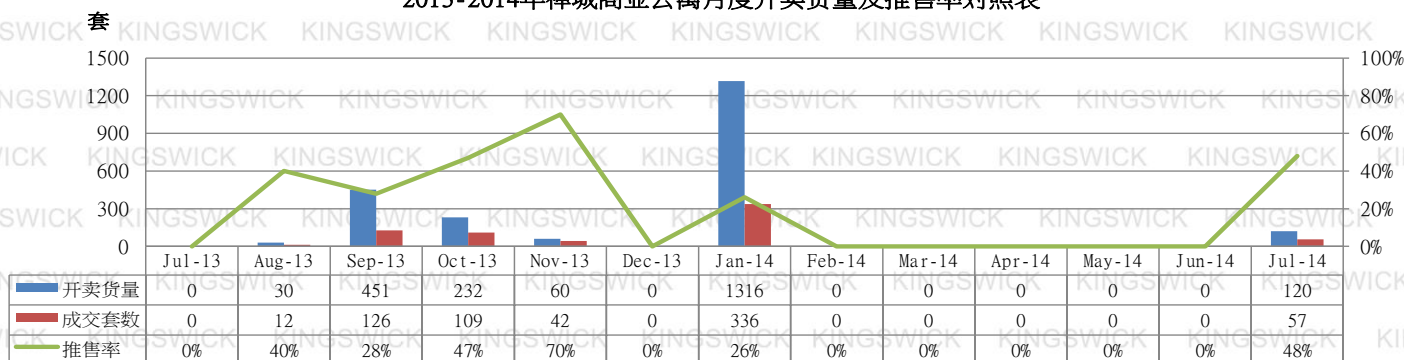


1.3.3 禅桂新公寓新增预售

板块	项目名称	预售证时间	层高/梯户比	面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
禅城	明福智福广场	2014-7-24	4座 22/四梯 29户 5座 31/三梯 18户	24-42	1107	3.79
合计					1107套	3.79

1.3.4 禅城商业公寓每月开卖货量及推售率

2013-2014年禅城商业公寓月度开卖货量及推售率对照表





禅桂新本月开盘项目汇总

板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	装修标准 (元/m ²)	价格涨跌幅	开盘当天成交折扣	当日成交(套)	消化率
张槎	源海悦海湾	2014/7/19	20座	120	三房 五房	142-170 259	1-10层 7800 11-15层 8000 16-30层 8300	毛坯	-500	开盘前交付3万定金，可在原价基础上每平方米减500元	57	48%
合计推货量：120套							合计成交(开盘当日)：57套， 推售率：48%					

1.3.5 禅桂新公寓未来市场供应情况预测

板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)
禅西	2014/8	明福智福广场	4座、5座	1107	带装修 10000	24-42
禅西	2014/8	零壹科技园	4座	182	带装修 7000	41-79
佛山新城	2014/8	保利东湾	保利东瑞广场 2座	742	毛坯 10000-12000	43-89
公寓合计				2031套		

二、佛山商业市场动态

- **【禅城】** 华南金谷预计 10 月首推商铺及复式公寓



项目总占地面积约 13 万平米，总建筑面积约 70 万平米，其中有超 20 万平米的专业五金交易中心。首期产品总建筑面积约 11 万平米，未来将规划建设为华南首席一站式五金产业航母。

位于佛山市禅城区汾江北路(华南五金电器城对面)的华南金谷预计 2014 年 10 月发售首批单位。首期产品涵盖了商铺及公寓，面积涵盖 13-229 平米。其中，商铺的主推面积段为 42-65 平米；而即将推出的公寓产品均为铂金单身公寓，商住两用，主推面积段为 45 平米。价格待定，毛坯发售。

- **【禅西】** 绿地未来城销售中心正式开放



绿地未来城位于禅西新城北部张槎板块，是目前片区内最大的综合体项目。该项目占地面积 26.6 万㎡，建筑面积 72 万㎡，规划有 7 大地块，5 大业态，涵盖总部办公、交易中心、现代商业、公寓以及住宅等。其中，地块一、地块二为政府的公有物业，地块三和地块七为

商业公寓，地块四和地块六为商用写字楼（包括广东省化工交易平台），仅有地块五为住宅区。

此外，位于大良东区东乐路与山海路交界处的顺德绿地中心于8月3日正式开放，项目占地面积5万平方米，总建筑面积约27万平方米，由2栋高层商业体、3栋住宅以及商业街组成，集超甲级5A写字楼、LOFT、酒店式公寓、高层水岸洋房、天际式行宫及BLOCK商业街区于一体。

● **【禅西】佛山义乌小商品城已封顶，将推售首批商铺**



佛山义乌小商品城位于禅城区张槎五峰四路与弼唐路交汇处，项目定位为广佛地区现代化小商品展贸中心。总面积达26万平米，拥有20000平米停车场、70000平米仓库、2000平米下沉式广场、1500平米景观中庭，另外具备中央空调、智能消防系统、货梯、电梯、手扶梯、银行、物流、餐饮等配套，建成后将成为佛山地区规模最大、配套最齐全、业态最齐全、购物环境最好的现代化小商品展贸中心。

项目分两期开发，目前推出一期，共有铺位3000余间，产品除一层临街商铺面积为30-40平米外，均为20平米左右，可灵活搭配，成功购买均带3年租约，每月返还租金，返点未定。经营业态涵盖进口商品、日杂百货、日用日化、小五金、小家电、文体用品、玩具、服装、童装等20大类商品。

临时销售中心已开放，全新销售中心预计9月9日开放，开盘时间暂定10月1日，商铺产品除一层临街商铺面积为30-40平米外，均为20平米左右，目前尚未开始诚意金登记。

- **【禅西】零壹科技园预计 8 月底首推公寓及写字楼新品**



零壹科技园位于禅城区张槎塍宝西路 62 号，项目计划打造禅西首个绿色生态科技园，是目前禅西新城唯一获得绿色环保 LEED 金质认证的园区，特色休闲型景观绿岛、复合功能会议室、总裁会所、员工餐厅、健身会所、阅览室、商业街，超市、食街、SPA 养生、影院、银行等园区配套一应俱全，德国西门子、瑞典斯凯孚和阿特拉斯等世界 500 强企业已抢先进驻。

预计 8 月底发售首批写字楼及公寓产品，其中写字楼面积包括 84-133 平米，毛坯发售；公寓涵盖 41-79 平米，带精装修发售，具体售价未公布。现阶段销售中心已开放，楼层已建至 8 层。预计交楼时间为 2015 年 9 月。

- **【千灯湖】8 月 2 日招商置地中心首开销售中心**



招商置地中心位于南海区桂城桂澜路与海七路交汇处 规划建筑面积约 22.9 万平方米，集大型商业中心、商业步行街、超甲级写字楼等于一体。项目有两栋超甲级写字楼、自持购物中心，城市客厅中央庭院和立体式商铺组成，主塔楼层高 42 层，次塔楼层高 27 层。

8 月 2 日已正式开放销售中心，项目首推立体购物街铺，面积涵盖 20-250 m²，具体开盘时间未定，现正接受诚意登记。

- **【顺德】龙江盈信广场升级扩容——全力打造区域特色商业综合体**



顺德西部极购物中心的龙江盈信广场即将全面升级扩容，通过推出盈信广场二期，由单一购物广场升级为集时尚购物中心、国际星级酒店、高级公寓及写字楼为一体的大型城央综合体，为区域市民打造时尚生活和休闲文化中心。

龙江盈信广场一期已开业近 10 年，目前有华润万家、苏宁电器、星光电影院、伊丽莎白美容等超过 300 个品牌或商户进驻。龙江盈信广场二期将对原有的品牌或商家进行优化调整，届时星巴克、屈臣氏、周大福、万宁、妙香居等 162 个国际国内知名品牌即将进驻经营。

据悉，经过全面升级扩容后的龙江盈信广场总建筑面积近 15 万平方米，包括了 90000 平方米大型购物中心、35000 平方米四星级联塑万怡酒店、25000 平方米高级写字楼及酒店式公寓，并提供超过 900 个停车位。

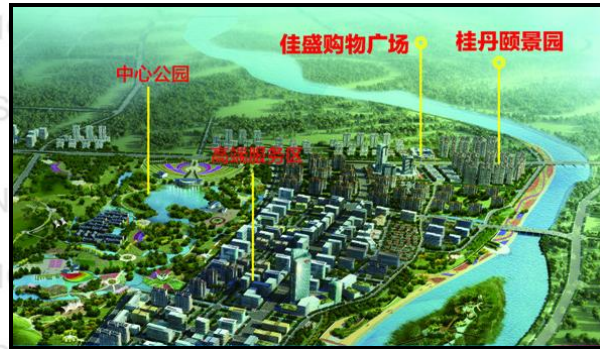
- **【大沥】打造佛山西部“天河城” 11 万方大沥宝盈广场正式开业**



宝盈广场位于佛山大沥体育西路，作为佛山南海区“三旧改造”的示范项目，总投资约 6 亿元，总占地面积约 50 多亩，总建筑面积 11 万平方米将打造成为大沥集休闲、娱乐、购物为一体的城市综合体，其中商业体量达 5 万㎡，号称佛山西部的“天河城”。其中餐饮、娱乐、休闲、零售的业态比例，大约分别达到 40%、20%、10%、30%，停车位约 1000 个。

一期总建面 10 万 m^2 ，其中的购物中心和商业街已经正式开业，其购物中心分为四层，商业街环绕购物中心，目前招商完成了约 75%，商业街部分有 70%由宝盈广场自持，30%出售，宝盈广场还将在二期建设一座休闲娱乐商业楼，建设面积约 1 万 m^2 ，预计明年开业，而其公寓与写字楼将在 10 月份正式运营。

● **【丹灶】佳盛购物广场，南海西部 6 万方一站式购物中心**



佳盛购物广场位于南海区桂丹西路 22 号(金沙大桥西)，目前推售 4 层商铺产品，面积主打 30-50 m^2 。其中，首层临街商铺售价 30000-35000 元/平米，二层商铺均价 15000 元/平米，三层售价 8000-9800 元/平米，四层起价 6000 元/平米。目前购买商铺可享 1 万抵 8 万再减 1 万元优惠。项目预计 2015 年 7 月正式开业。

● **【三水】澳盈举行首发产品【澳盈金殿】新闻发布会**





2014年7月12日，三水澳盈举行了首批入市产品的新闻发布会。项目以高端写字楼、酒店式公寓、主题商业街为主体的城市综合体，主力产品是层高3.7米的loft精装酒店式公寓，公寓跟商铺产品是对外发售，写字楼产品是只租不售。项目**总建筑面积近13万㎡**，**首批开卖产品为2、3栋40-50㎡公寓，每栋300套，样板房已开放，均价11000元/㎡**，**目前内部认购优惠近3万元，总价约46万/套**。如果购买私享家返租公寓，在发布会及内部团购期间，只需1万元/套即可拥有原定3万元/套的酒店经营配套装修设施费用。

(完)



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

总公司(广州)

经纬物业(中国)有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址:广州市荔湾区中山七路50号西门口1702-03、18楼

电话:(020)8356 0280 传真:(020)8356 1860

佛山

佛山经纬房产咨询有限公司

地址:佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话:(0757)8321 8338 传真:(0757)8321 8138

上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址:上海市长宁区仙霞路88号太阳广场东楼2楼B1-B3室

电话:(021)6278 2929 传真:(021)6237 1222

南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址:广西南宁市民族大道86号金和大厦1005室

电话:(0771)588 5330 传真:(0771)588 5332

<http://www.kingswick.com>

香港 · 广州 · 佛山 · 上海 · 南宁 · 太原 · 清远 · 韶关

地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138