

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

大佛山 DA FO SHAN



三水区

南海区

禅城区

高明区

顺德区



佛山商业市场监测简报

二〇一四年五月

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



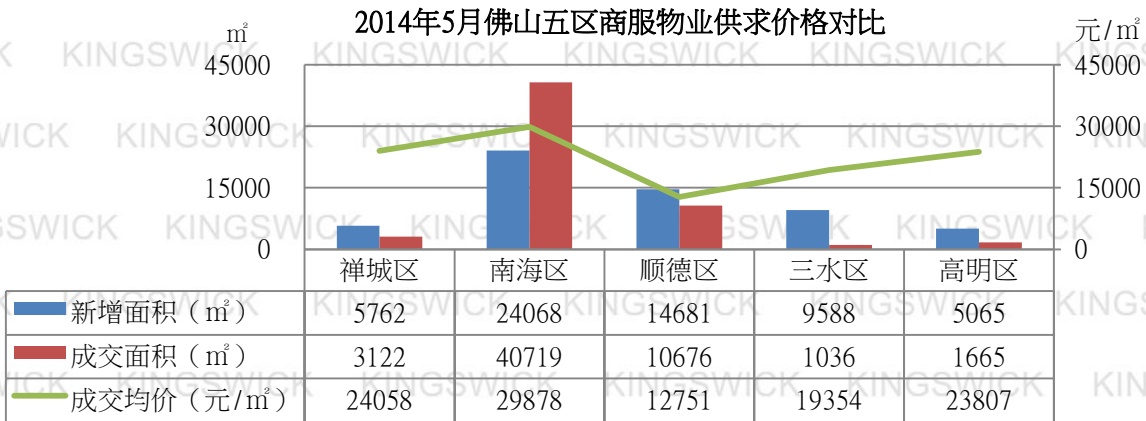
目录

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.....	7
二、佛山商业市场动态.....	8

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5月佛山市商铺新增预售套数654套,同比增加40%;新增预售面积5.92万m²,同比增加66.7%;成交套数458套,同比增加2%;成交面积5.72万m²,同比增加90%;成交均价25998元/m²,同比上升25%。

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	11	57	45366	20000-80000
	桂城	南海万科广场	4	142	40344	35000-70000
	桂城	华南国际金融中心	156	14	27979	—
禅城	季华路	佛山万科广场	5	2	24757	30000-45000
	季华路	绿地中心	6	117	31462	25000-45000
	亚艺	依云上城	3	36	17567	15000-36000
	城西	保利香槟花园	1	3	17000	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	53	10000	18000-35000

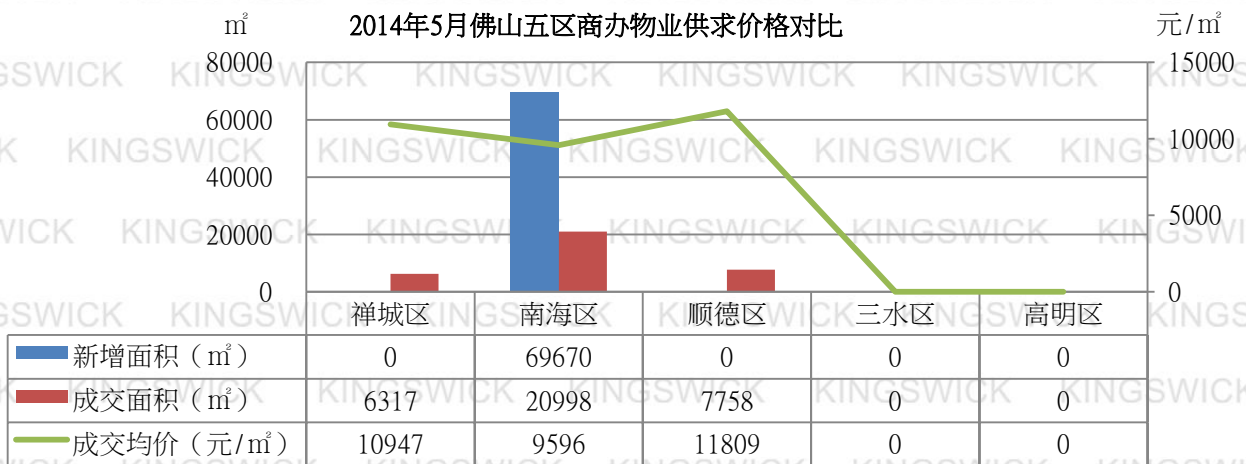


1.1.3 禅桂新商服物业新增预售

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	万科广场	2014/5/8	20-94	10	481
	禅城绿地金融中心	2014/5/21	31-121	15	1093
	时代云图苑	2014/5/8	110-256	23	4188
千灯湖	保利心语花园	2014/5/14	46-144	15	867
	金色领域	2014/5/23	34-110	53	2895
	保利心语花园	2014/5/30	50-264	10	1301
佛山新城	保利东湾	2014/5/30	13-1140	21	1960
	怡翠晋盛	2014/5/26	36-76	20	1117
合计				167套	13902

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5月佛山写字楼新增预售套数391套，同比增加1855%；新增预售面积6.97万m²，同比增加211%；成交套数324套，同比增加51.7%；成交面积3.5万m²，同比增加5.1%；成交均价10329元/m²，同比下降14.8%。



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	1	361	8102	8000-10000
	万科广场	13	200	11525	13000-17000
	绿地金融中心	3	48	13528	13000-15000
桂城	联华大厦	0	5	—	13000-15000
	万达广场	4	321	16381	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	6	84	14234	12000-160000
	嘉邦国金中心	37	118	10245	10000-13000
	佛山新城	金海文化创意中心	0	102	—
	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：50 独栋：4	10203	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：15	平层：58 Loft：331	Loft：11089	平层：8000-10000 Loft：10000-20000

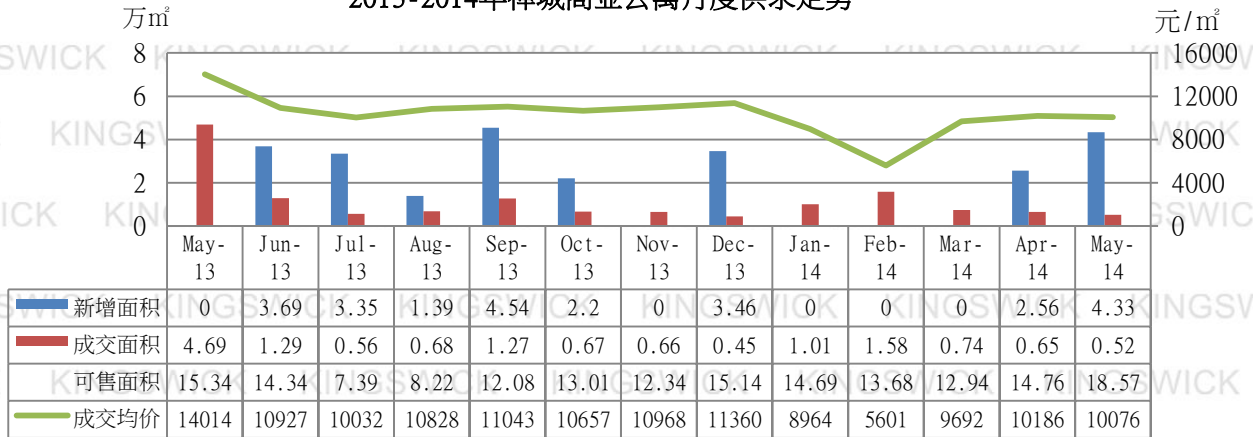
1.2.3 禅桂新商办物业新增预售

(备注：5月份禅桂新商办物业无新增预售)

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



2014年5月佛山公寓新增预售套数240套，同比下降32%；新增预售面积4.33万m²；成交套数117套，同比下降67%；成交面积0.52万m²，同比下降65%；成交均价10076元/m²，同比下降14%。其中成交单价最高为万通国际大厦，实现成交单价为15136.94元/m²（带装修）。

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	449	16468	11711(带装修)	是	● 5.1-5.3目前首付仅5万元起，项目限量推出一口价单位。
保利东湾	282	17113	10328	是	● 5.11举办“妈妈的味道”活动，现场有花茶，插花及卡片DIY
保利天玺	85	3637	10319(带装修)	否	● 【保利·天玺】盛夏系列活动——花海·花艺·花心思
星耀101	34	2040	13353	否	—
汇博国际广场	12	677	8450	否	—
东海国际商务公馆	10	423	8621	否	—
万通国际大厦	6	216	14800(带装修)	否	● 配送全屋家电，购房全款98折优惠，按揭99折
东建文华尚领	3	187	8790	否	—
新中源国际商务公寓	1	48	11107(带装修)	否	—
华南国际金融中心	0	0	—	否	—

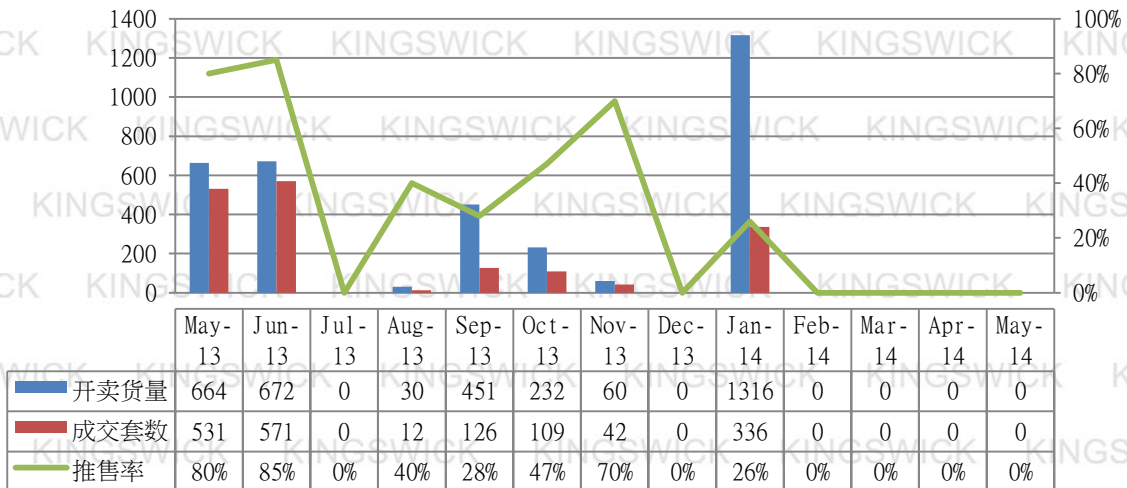
1.3.3 禅桂新公寓新增预售

板块	项目名称	预售证时间	层高/梯户比	面积 (㎡)	套数 (套)	新增面积 (万㎡)
季华路	智慧新城·悦海湾	2014-5-29	2、3座 29/2 梯4户	139-259	240	4.33
千灯湖	万科金色领域	2014-5-23	1座 39/ 6 梯39户	31-126	1160	4.05
佛山新城	保利东湾	2014-5-30	东瑞广场 2座 34/5 梯19户	43-89	721	4.08
合计					2121套	12.46

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

单位：套



备注：5月份禅城未有商业公寓推售

1.3.5 禅桂新公寓未来市场供应情况预测

(备注：6月份禅桂新公寓暂无推货计划)

二、佛山商业市场动态

- **【季华路】i 立方云谷写字楼推出客户定制服务**



i 立方云谷涵盖甲 A 办公、独栋办公、SOHO 创意办公、商业街、住宅及酒店式公寓。其

中，甲 A 办公写字楼，名为“i 立方国际”，楼高 23 层，1 号楼为首推产品。目前推出客户定制服务，项目会根据不同客户的需求提供方案进行写字楼定制，预计年内可交付使用。

- **【绿岛湖】金盈绿岛国际中心 5 月 10 日开放全新写字楼样板间**



金盈绿岛国际中心位于季华西路北侧，绿岛湖南面。项目于 5 月 10 日开放全新写字楼样板间，当日项目举办“2014 年全国汽车模特大赛”。

项目在售全新写字楼，面积 110-220 m²，带 5 年返租，售价 5000 多元/m²，毛坯交楼，产品年限为 26 年。此外，项目还在售少量 170-550 m²的临街商铺，最低起价 9000 多元/m²，楼高 6 米，可做复式设计。

- 【平洲】南海怡丰城——5月8日开始正式试业



南海怡丰城在5月8日正式试业，试业当日开业商铺约30%，主要开业商铺有卜蜂莲花、麦当劳、老凤祥、Adidas Premium Outlet 等品牌，而如英皇 UA 电影院、苏宁电器等主力店尚未开业。除负一层卜蜂莲花外，大部分商铺人流较少。

试业期间举办奇乐嘉年华、梦幻气球王国、卡通总动员、超级辣妈模特 show、非诚勿扰等活动。另外，怡丰城开通多条接驳广州和桂城的服务班车。

- 【桂城】南舜·怡海港项目正式奠基，中影数字院线签约入驻



5月14日，佛山市桂城员工村旁项目工地现场，桂城南舜·怡海港项目的奠基仪式在此举行。南舜地产集团领导周汉钊先生、佛山市南海区政府相关领导、中影集团数字影院领导等合作单位嘉宾及媒体界参加了此次奠基，并现场与中影数字影院签订合作协议。

南舜·怡海港占地约8.34万㎡，南至怡海路，东接佛山一环、西连桂澜路主干道。同时，政府拟计划在华翠南路往南经怡海公园，横跨佛山涌直达季华东路，投资兴建一座极具景观价值的钢结构桥梁。整个项目规划有大型定制电影院，中影已合作签约进驻；某知名大型生活超市正在洽谈中。项目涵盖体验式的商业 shopping Mall、5A级写字楼、复合性写字楼；拥有大型城市文体健身中心、特色美食街、特色商业步行街等业态。

- 【佛山新城】碧桂园国际展销中心，举行全球品牌发布会



碧桂园·国际展销中心(IEC)5月18日在佛山希尔顿酒店隆重举行全球品牌发布会，碧桂园全国13大国际展销中心一起亮相。发布会邀请了国际巨星汤唯作为嘉宾出席，和碧桂园集团高管、全球超100家权威媒体代表、黄金业主等共同见证盛况。发布会上，碧桂园IEC和7家移民顾问机构合作方代表，签订战略联盟。

碧桂园·国际展销中心推出中国地产首席“4S旗舰店”营销模式。碧桂园营销中心副总经理莫迟先生介绍，碧桂园IEC主要功能是为客户提供“全球优质资产配置”的咨询服务，它涵盖置业、投资、移民、留学等方面的功能。

全国13大国际展销中心已有佛山、香港、广州、上海四大展厅现已开放，而北京、深圳、沈阳、南京、杭州、昆明、西安、重庆、厦门即将开放。

- 【佛山新城】信息时报签约进驻碧桂园城市花园



5月27日下午，信息时报与禅城碧桂园城市花园，在销售中心举行签约进驻仪式，信息时报李社长及碧桂园佛肇区域麦总经理分别代表双方交换签约进驻文件。信息时报社出资，购入碧桂园城市花园项目两层写字楼，总共约2200 m²的办公物业。

信息时报选址的碧桂园城市花园位于佛山新城门户位置。在佛山市“十二五”规划中，佛山新城是佛山最核心商务区、总部经济发展区。佛山政府将加大投入全面提速新城区的建设。

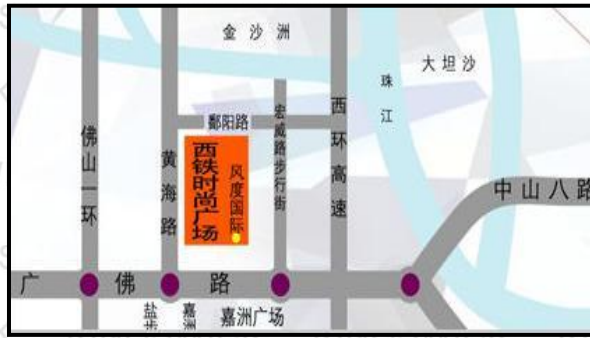
- 【佛山新城】佛山新城首个中德研发总部落户招商·依云国际



近日，佛山新城首个中德研发总部落户招商·依云国际，首批进驻的德国企业基本落实，包括佛山中科院产业技术研究院、德国弗劳恩霍夫协会、高端装备制造服务平台、德国爱辅佳优教育集团、德国VJP飞任、颜特舒拉知识产权法律事务所等。

项目由4栋塔楼组成，负一层1、2、3层为商铺，其中负一层商铺直通1号线地铁。其中写字楼有119米高，楼高29层，每层有4米高。公寓楼高31层，为35平米单位，国际知名酒店管理经营公司入驻，此公寓定位在日租型为主。

- **【黄岐】**佛山西铁时尚广场 5.23 开业



西铁时尚广场位于广佛公路与黄海路交汇处，正对嘉州广场，属于黄岐商业核心地段的核心，日后将成为“广佛地铁 3 号线”上盖物业，总建筑面积约 14 万 m^2 ，其中购物中心面积约 2 万 m^2 ，主打女性时尚生活中心概念，是集购物、休闲、美食为一体的社区型购物中心，填补了当地女性主题式商场的空白。

首期 3 万 m^2 ，周边环境 60 多个商住区，直接覆盖 30 万商住户。西铁时尚广场南区简约高雅，简约时尚街区、高雅名店走廊，根据不同招商业态制定特色主题包装设计。

- **【狮山】**力合科技园开启佛山产业的国际化时代



力合（佛山）科技园坐落在信息大道与桃源路交汇处，紧邻 200 多亩天然水库，总占地面积达到 500 亩，建设集合研发、商务、商业、生活为一体的产学研国际创新基地。整个园区分为四大组团，包括邻水独栋总部和创业孵化器等办公业态，以及为服务佛高区的星级服务式公寓和 3 万 m^2 大型商业中心等业态。

项目定位为清华大学引领的国际“产、学、研、资”创新基地，为佛山高新区引入国内外高端人才和项目构筑平台。努力将园区建设成为华南地区国际合作科技园，为佛山高新区打造“智造金谷”提供科技创新服务。

项目得到政府强大政策支持：每年新入驻科技创新企业租用科技创新产业载体内物业，

按首年10元 次年8元 第三年6元/m²/月的标准给予租金补贴。“清华校友创业专项资金”：
连续3年，每年1000万，单个企业最高300万专项扶持资金。

- **【丹灶】桂丹颐景园佳盛购物广场盛大开启**



5月14日，超大型区域商业中心佳盛购物广场盛大开启，标志着这个及包括联排、高层居住区、幼儿园、市民休闲公园、国际公寓商业综合体的超大型都会社区，全面进入成熟阶段。佳盛购物广场**总建筑面积约60000m²，总投资超3亿元**，是一座集中心街、SHOPPINGMALL、室内步行街、湿地公园、主题酒店等业态为一体的一站式“湿地”主题体验购物中心。项目推售首批商业步行街商铺，为一线临街及内广场的商铺，**主要为30-150m²中小商铺**，目前已启动诚意登记。

- **【高明】美国万豪集团万怡商务酒店正式进驻高明盈信广场**



5月6日，香港盈信富星地产与美国万豪酒店集团正式签署进驻协议，万怡国际商务酒店进驻高明盈信广场。



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

高明盈信广场地处高明大道南侧，沧江、秀丽两河交汇之处，项目占地 15 万 m^2 ，总建筑面积 50 万 m^2 ，项目涵盖高层洋房、联排别墅，四星级万怡酒店、大型购物广场等业态。

其中购物广场面积达 10 万 m^2 ，是高明首屈一指的大型城市综合项目。

(完)