

# 佛山

# 月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

大佛山 DA FO SHAN





# 佛山商业市场监测简报

## 二〇一四年八月

### 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



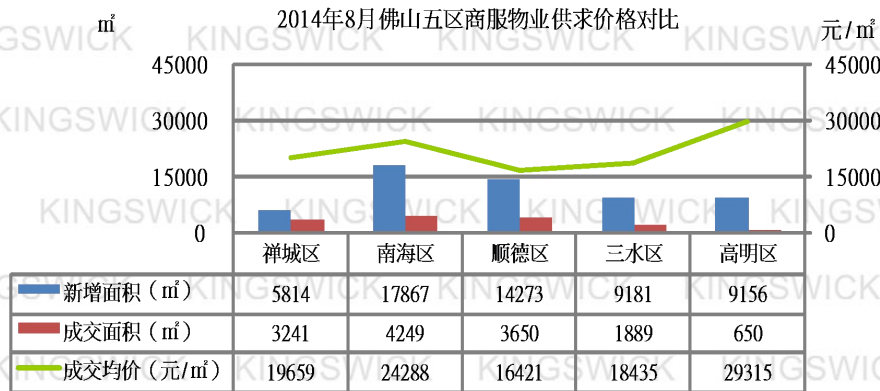
## 目录

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成交监控.....	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8月佛山市商铺新增预售套数 631 套，环比增加 48.47%；新增预售面积 5.62 万 m<sup>2</sup>，环比增加 50.63%；成交套数 206 套，环比减少 34.39%；成交面积 1.37 万 m<sup>2</sup>，环比减少 41.44%；成交均价 20522 元/m<sup>2</sup>，环比增加 10.06%。

#### 1.1.2 禅桂新商服物业重点项目成交监控

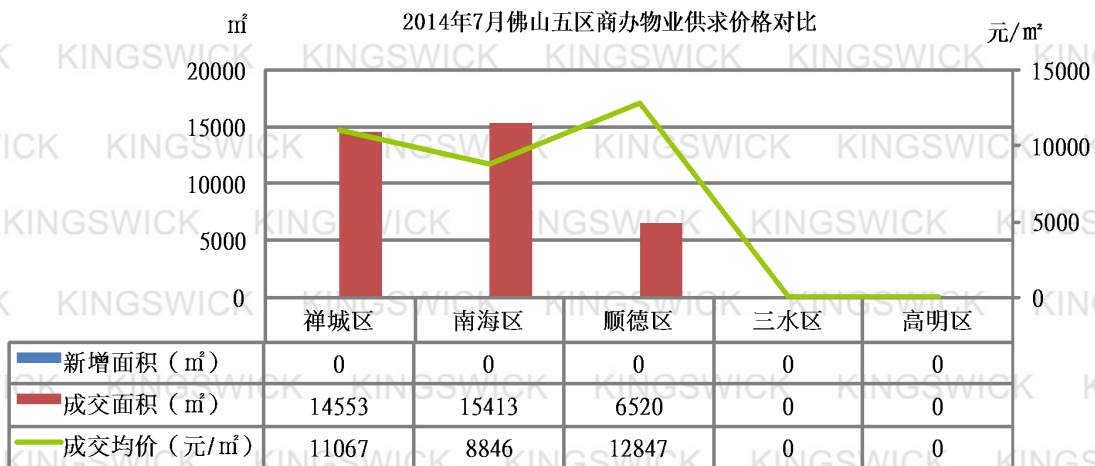
类别	商圈	重点项目	本月销售套数 (套)	余货套数 (套)	本月成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	销售价格 (元/m <sup>2</sup> ) (对外销售口径)
桂城	桂城东	万达广场	1	55	38947	20000-80000
	桂城	南海万科广场	0	175	—	35000-70000
	桂城	华南国际金融中心	0	14	—	—
禅城	季华路	佛山万科广场	1	2	30534	20000-30000
	季华路	绿地中心	8	98	22564	20000-35000
	季华路	源海悦海湾花园	0	26	—	25000-45000
	亚艺	依云上城	0	32	—	15000-36000
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	1	44	40047	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	面积段 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (m <sup>2</sup> )
禅城	普君新城	2014/8/13	35-3492	17	4464
禅城	汇银新港湾花园	2014/8/12	51-99	10	742
禅城	东海银湾豪园	2014/8/6	43-107	9	608
桂城	万科金域国际花园	2014/8/16	14-37	20	905
佛山新城	依云国际财富中心	2014/8/8	27-188	37	2563
佛山新城	保利东滨花园	2014/8/13	29-64	13	584
佛山新城	保利东滨花园	2014/8/28	22-63	10	434
合计				116套	10300

### 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8月佛山写字楼无新增预售套数，环比增加26.7%；新增预售面积0万m<sup>2</sup>，环比减少100%；成交套数210套，环比增加57.89%；成交面积3.65万m<sup>2</sup>，环比增加148.19%；成交均价10447元/m<sup>2</sup>，环比增加17.98%。



### 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	12	167	12823	12000-17000
	绿地金融中心	14	26	12392	12500-15000
桂城	联华大厦	0	5	---	13000-15000
	万达广场	4	312	16371	16000-18500
	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	95	10530	10000-13000
佛山新城	金海文化创意中心	1	101	9503	10000-18000
	保利东湾	2	382	16000	16000-20000
一环都市型产业	天安数码新城六期	平层：12 独栋：0	平层：39 独栋：4	9053	平层 10000 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：24	平层：58 Loft：295	Loft：12721	平层：8000-10000 Loft：10000-20000

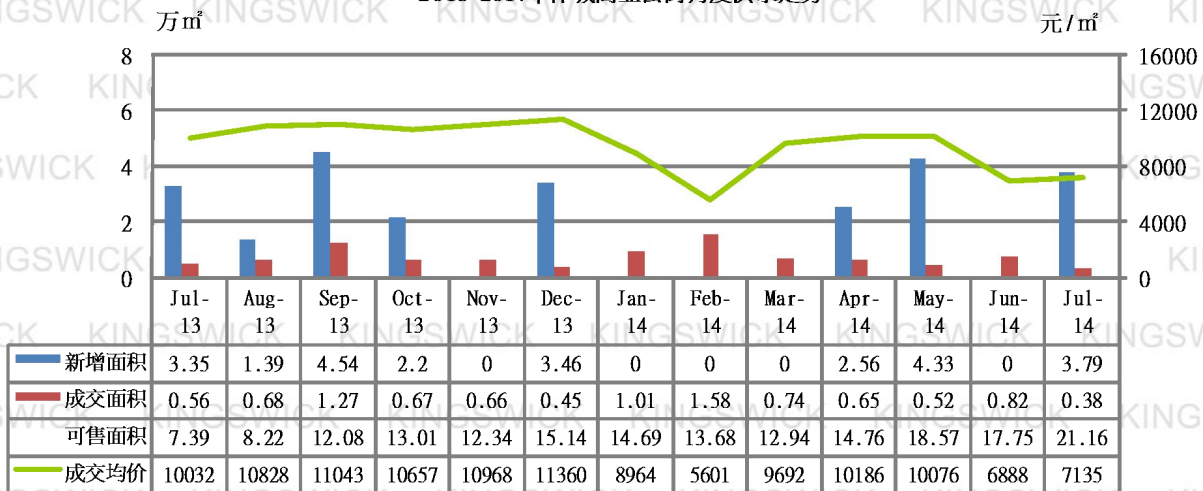
### 1.2.3 禅桂新商办物业新增预售

(备注：8月份禅桂新无写字楼新增预售)

## 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



(暂缺桂城商业公寓月度数据)

2014年8月禅城公寓无新增预售；成交套数118套，环比增加36.36%；成交面积0.56万㎡，环比增加76.32%；成交均价8166元/㎡，环比上升14.5%。

### 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(㎡)	成交均价(元/㎡)	近2个月 是否有推货	本月活动
万科金色领域广场	276	10370	12011(带装修)	是	● 设置有租赁中心供业主放租
保利天玺	15	573	11023(带装修)	否	---
依云国际	13	452	9640(带装修)	否	● 8月16日开放样板房，现接受诚意登记
华南国际金融中心	29	8326	21500(带装修)	否	---
南海广场	34	1830	16438(带装修)	否	---
汇博国际广场	16	846	毛坯8227	否	---
东海国际商务公馆	11	430	7907(部分带装修)	否	---
万通国际大厦	28	1043	10000(带装修)	否	● 配送全屋家电
海汇·海伦堡	60	8326	10922(带装修)	否	● 参加搜房网团购，可享5千享95折的购房优惠

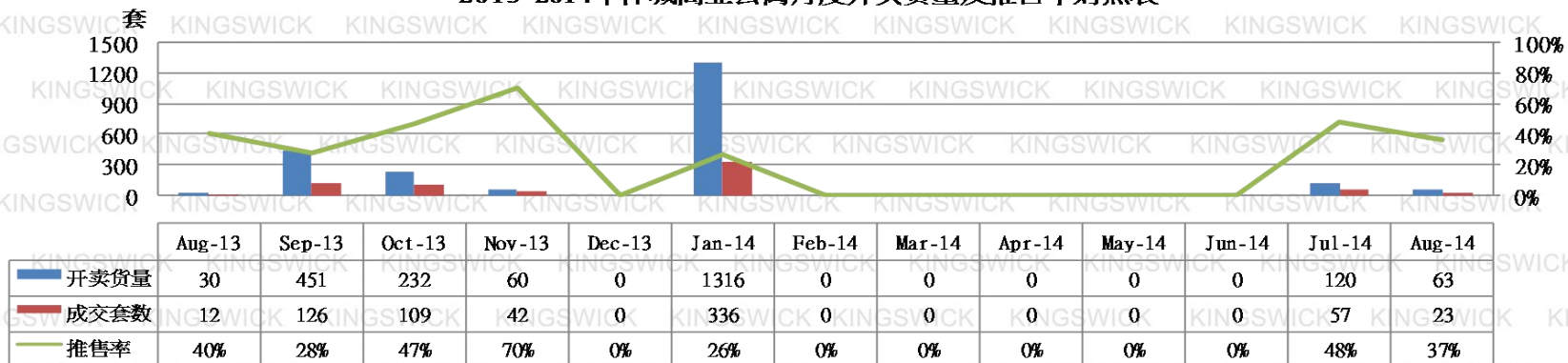


### 1.3.3 禅桂新公寓新增预售

板块	项目名称	预售证时间	层高/梯户比	面积 (㎡)	套数 (套)	新增面积 (万㎡)
佛山新城	依云国际	2014-8-8	4座 31/3 梯 20户	34	576	2.0
合计					576	2.0

### 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	产品面积 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	价格 涨跌幅	开盘当天 成交折扣	当日成 交(套)	消化率
佛山新城	保利东湾	2014/8/16	V2座21-23层	63	43-89 m <sup>2</sup>	北向 9000 元/m <sup>2</sup> , 南向 8600 元/m <sup>2</sup>	毛坯	-1500	分朝向不分楼层实行一口价 优惠	23	37%
合计推售货量：63									推售情况：成交 23 套，推售率 37%		

### 1.3.5 禅桂新公寓未来市场供应情况预测

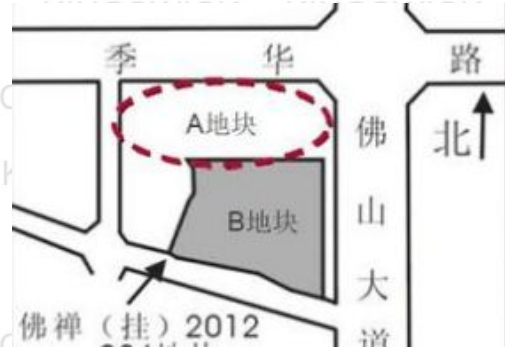
板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )
禅西	2014/9 月	明福智福广场	4 座、5 座	1107	24-42	10000 带装修
禅西	2014/9 月	零壹科技园	4 座	195	41-79	7000 (毛坯) 8000 (带装修)
佛山新城	2014/9 月	依云国际	4 座	576	34	10000-140000 (带装修)
公寓合计			1878 套			

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

## 二、佛山商业市场动态

- **【季华路】雄盛王府广场启动招商**



雄盛王府广场项目由北京王府井百货有限公司与广州雄盛宏景投资有限公司共同出资开发，总投资约 30 亿元，是王府井百货在华南地区投资规模最大的商业百货项目，将打造成佛山最大的集商业百货、酒店、饮食、办公、高级公寓、娱乐于一体的多功能大型城市综合体。

该综合体位于禅城区季华路商业带，地处贯通佛山大道和季华路交汇处的西南角。总建筑面积 40 万平方米，其中商业总面积约 21 万平方米，购物中心面积达 17 万平方米，项目停车位共 3907 个，定位于全面型、中高档、都会型购物中心，近期启动招商，预计 2016 年年初开业。

- **【禅城】华强电子王国进驻佛山 华强广场 8 月 13 日开放**



4楼: 品牌售后服务中心 LED 采购中心 游戏体验区  
智能影音和多媒体播放体验区 特色餐饮  
3楼: 办公耗材、OA 安防 电子元器件  
2楼: 通讯数码城 配件、小家电 精品钟表 手机美容 DIY专区  
1楼: 各大IT品牌旗舰店 数码通信旗舰店 家电旗舰店 银行营业厅

佛山华强广场位于汾江中路与高基街交汇处，占地约2.25万 $m^2$ ，建筑规模11万 $m^2$ ，8月13日正式开放销售中心，项目拟复制深圳华强北模式打造佛山电子产业第一街，并通过住宅和公寓等多元化物业，组成完整、新型的电子商务综合体。商铺化公寓建筑面积约4.4万 $m^2$ ，共3栋。预计9月30日开盘发售1-4层15-30 $m^2$ 商铺单位，面积15-30 $m^2$ ，产权均为40年，诚意登记2万可享5万。价格方面，首层商铺吹风价40000元/ $m^2$ ，二、三楼商铺吹风价20000-30000元/ $m^2$ ，四楼商铺吹风价14000-18000元/ $m^2$ 。

●【千灯湖】南海万达广场开业





位于南海区海八路与桂澜路交汇处佛山南海万达广场 8 月 29 日开业连续 3 日推出一系列活动，包括世界狮王群英会之决战万达、容祖儿、钟舒曼签名会、乐动摇滚狂欢派对、国际乐赏舞林汇(中国站)、千色大巡游、泳儿、洪卓立签名会，以及施华洛世奇水晶狮主题展、狂野女孩时尚秀、千色木偶剧、国际乐赏武林汇(日韩站)、百人武术大汇演、欢乐 CO SPLA Y 大派对等众多活动。

作为近年又一进驻佛山的大型商业项目，该项目从开业情况来看有一个好的开始。这类知名的商业旗舰对佛山商业环境和档次有很大的提升促进作用，也有助于加强商圈内乃至整个佛山商业的良性竞争，为市民购物消费提供更多选择。

- 【千灯湖】中海第六个“环宇城”落户佛山



中海地产在全国范围内的第六个商业项目环宇城落户于佛山中海寰宇天下项目内。佛山环宇城由近 4 万 m<sup>2</sup> 的可售商铺以及约 10 万 m<sup>2</sup> 的购物中心组成。首期商铺预计于今年国庆节前后推售，单位面积为 30-60 m<sup>2</sup>，首层商铺层高 6 米，二层商铺层高约 4 米。购物中心为中



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

海持有经营，包括超2万平方米的阶梯式绿化公园、互动式水系公园，计划引入大比例的餐饮和儿童经济业态，定位为“佛山购物新地标”。

环宇城是为了满足都市人群时尚生活方式而打造的综合性购物中心，前五个分布在南京、沈阳、天津、济南和珠海五大城市，佛山环宇城是第六个项目。佛山环宇城所在的中海寰宇天下，是中海地产今年下半年的全新综合体项目，位于广佛地铁岗站地铁上盖。

- 【罗村】富弘广场引进华南首家中视影院



富弘广场目前已经完成 70% 招商，已签约商家包括宝城娱乐公司、百乐门 KTV、皇记煌、万岁料理回转寿司、雅达利超级牛扒、苗家米线、韩国烤肉等，还有多个品牌商家已达进驻意向。其中，所引进海南中视集团旗下的中视影城，这是中视集团首次离开海南大本营向北拓展，登陆的第一个根据地。

所进驻的主力品牌商家包括了中视国际影城、百乐门 KTV、宝城电玩等，其中中视国际影城是继季华鹏瑞利购物中心、南海万达广场之后，所获批的佛山第三家 IMAX 影院，该影院使用面积约 6000 多平方米。海南中视集团刚完成上市，其中视影城首次进驻华南地区。此外，包涵自助餐、舞台、厢包房歌厅于一体的百乐门 KTV，经营面积近 5000 平方米，还有 900 多平方米的宝城电玩城，以及将在三层打造大型的儿童乐园。

该项目已经进入全面封顶阶段，工程进度顺利，目前餐饮业态的招商率已经达整体业态占比的 26%，而大超市近期可以确定下来，超市将主要提供实惠的产品与服务，满足当地消费者需求，预计购物中心将在明年年中开业。

- 【狮山】佛山南海长华国际商业中心 11 月动工 总建面 78 万平米



长华国际商业中心从 2012 年年底拿地，由佛山市粤海通房地产有限公司与当地政府合作开发。其位于佛山狮山镇科技北路与博爱路交汇处，项目总占地面积约 9.3 万平方米，总

建筑面积约 78 万平方米，商业面积约 22 万平方米，其中 14 万平方米的购物中心，将会是佛山南海最大的购物中心。该项目由五星级酒店、购物中心、商业步行街、住宅、写字楼、图书馆、市民演艺厅、青少年宫等组成，是一个集办公、休息、娱乐、商务、教育、居住、人文、景观于一体的超大型城市综合体。

长华国际商业中心外立面将由玻璃覆盖，其五星级酒店高达 178 米，目前希尔顿酒店已签约进驻。规划建设的购物中心，是一座九层的建筑，其中地上六层，地下三层，而负二、三层将用作停车场，提供约 5500 个停车位。而商业步行街环绕着购物中心，主要位置的商铺将由长华国际商业中心自持，部分商铺出售。

● 【三水】恒福广场扩建二期 增设电影院、KTV 等体验业态



恒福广场地处佛山三水区西南街道文锋东路，项目由五星级酒店、大型商场、写字楼和住宅组成的城市综合体，稳居三水区最核心的商圈。是当地区政府旧城改造的首批项目，规划用地面积及 2 万 $m^2$ ，包括了地上 3 层商业区域和负一层商业街，配套 2 层停车场，总建筑面积 16 万 $m^2$ ，商业面积超 5 万 $m^2$ 。

恒福广场目前的零售业态比例约为 70% 左右，随着消费者对休闲娱乐业态的需求增加，其二期的商业开发预期今年年底或明年开始动工，预计用两年的时间建好，目前已经做好设计方案，主力店招商开始。此外，配合政府停车场项目，恒福广场 1 期北面广场将建“休闲一条街”，不仅新增几百个停车位，还在北面广场区域，打造一个休闲、购物的体验区域。

(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