

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

大佛山 DA FO SHAN



三水区

佛

南海区

禅城区

高明区

顺德区

市



佛山商业市场监测简报

二〇一四年十一月

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

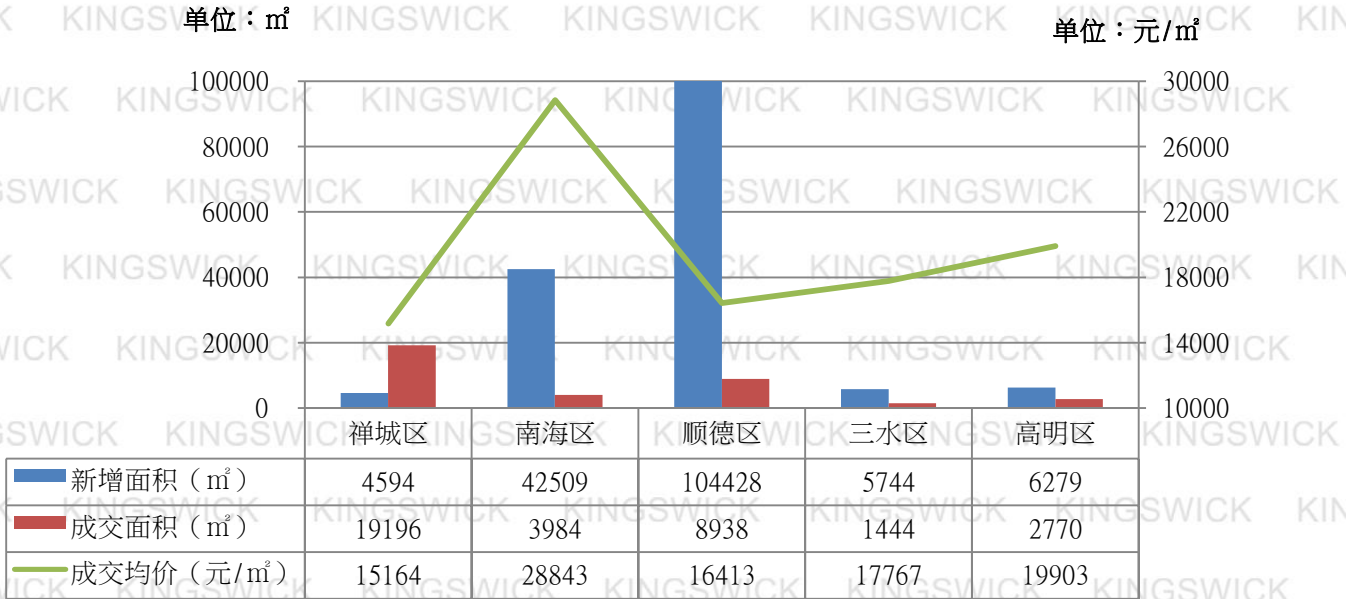
一、一手商用物业供求情况.....	3
1.1 商服物业供求情况.....	3
1.1.1 佛山五区商服物业供求价格对比.....	3
1.1.2 禅桂新商服物业重点项目监控.....	3
1.1.3 禅桂新商服物业新增预售.....	4
1.2 商办物业供求情况.....	5
1.2.1 佛山五区商办物业供求价格对比.....	5
1.2.2 禅桂新商办物业重点项目监控.....	5
1.2.3 禅桂新商办物业新增预售.....	6
1.3 禅桂新商业公寓市场.....	6
1.3.1 禅城南海商业公寓市场运行态势.....	6
1.3.2 禅桂新重点项目月度成交情况.....	7
1.3.3 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.....	8
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11月佛山五区商服物业供求价格对比



本月佛山市商铺新增预售套数 1140 套，环比减少 48.30%；新增预售面积 1.64 万 m²，环比增加 17.64%；成交套数 488 套，环比增加 67.12%；成交面积 3.63 万 m²，环比增加 64.76%；成交均价 17436 元/m²，环比减少 21.88%。

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	南海万达广场	1	48	49442	30000-80000
	桂城	南海万科广场	0	175	---	35000-70000
	桂城	华南国际金融中心	0	87	---	---
禅城	季华路	绿地金融中心	4	83	28463	20000-35000
	季华路	源海悦海湾	0	26	---	25000-45000
	城北	华南金谷	30	438	19793	20000-35000



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/㎡)	销售价格(元/㎡) (对外销售口径)
	亚艺	依云上城	9	28	5541	10000-36000
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	24	---	10000-38000
	佛山新城	保利东湾	0	42	---	25000-45000

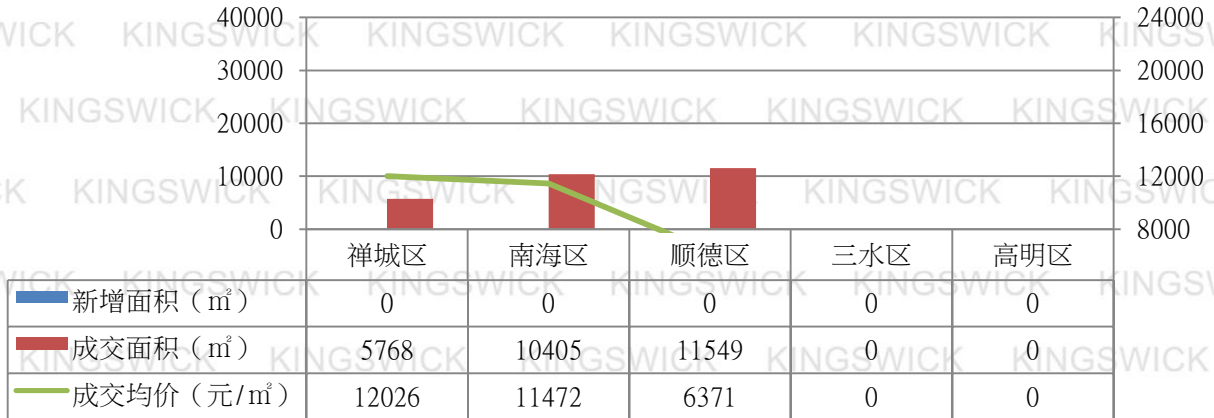
1.1.3 禅桂新商服物业新增预售

板块	项目名称	预售证时间	面积(㎡)	套数(套)	新增面积(㎡)
禅城	滨海御庭	2014/11/19	15-786	27	4594
桂城	佳兆业滨江一号	2014/11/5	44-103	21	1247
桂城	中海锦苑	2014/11/5	8-53	29	600
桂城	中海寰宇天下	2014/11/5	17-100	34	1693
		2014/12/2	21-106	82	3900
桂城	金地珑悦	2014/11/12	26-98	25	1365
		2014/11/11	54-98	10	677
桂城	华福御水岸	2014/11/27	21-158	35	2412
新城	依云国际	2014/11/7	36-616	36	3653
合计				299套	20141

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

单位：m² 2014年11月佛山五区商办物业供求价格对比 单位：元/m²



本月佛山写字楼无新增预售；成交套数 133 套，环比增加 8.13%；成交面积 2.77 万 m²，环比增加 35.42%；成交均价 9462 元/m²，环比下降 3.51%。

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/m ²)	销售价格 (元/m ²) (对外销售口径)
禅城	智慧新城	0	91	---	8000-10000
	佛山万科广场	0	186	---	12000-17000
	佛山绿地中心	0	26	---	12500-15000
桂城	联华大厦	0	5	---	13000-15000
	南海万达广场	17	260	15689	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	79	---	12000-160000
	嘉邦国金中心	0	94	---	10000-13000
佛山新城	金海文化创意中心	0	101	---	10000-18000
	保利东湾	0	382	---	16000-20000



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)
环都市型产业	天安数码新城	平层: 0 独栋: 0	平层: 0 独栋: 4	---	平层: 8000-10000 独栋: 12000-14000
	鸿晖都市产业新城	0	14	---	8000-9000
	创越时代	平层: 0 Loft: 0	平层: 56 Loft: 271	平层: --- Loft: ---	平层: 8000-10000 Loft: 10000-20000

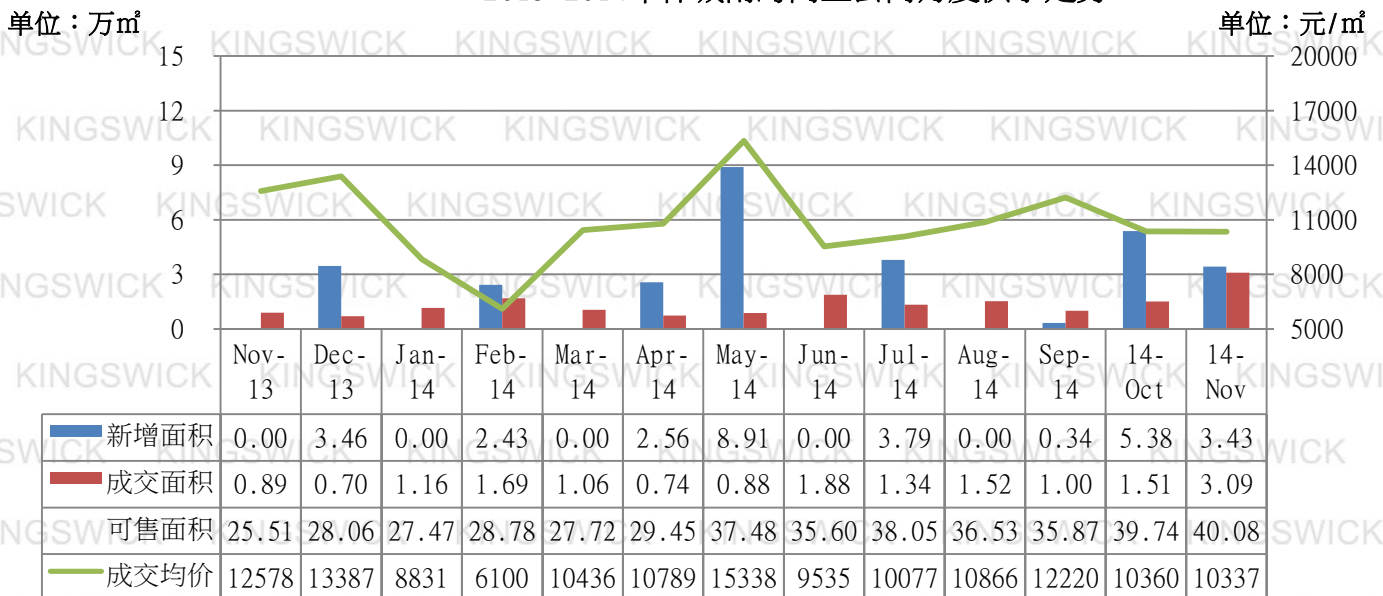
1.2.3 禅桂新商办物业新增预售

(备注: 11月份禅桂新写字楼无新增预售)

1.3 禅桂新商业公寓市场

1.3.1 禅城南海商业公寓市场运行态势

2013-2014年禅城南海商业公寓月度供求走势



本月禅城南海商业公寓新增面积 3.43 万㎡；新增预售 271 套，环比下降 76.04%；成交 472 套，环比增加 21.03%；成交面积 3.09 万㎡，环比增加 104.58%；成交均价 10337 元/㎡，环比下降 0.22%。



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	57	2080	11670(带装修)	否	● 享受淘宝账单抵房款优惠,设置有租赁中心供业主放租
保利天玺	0	0	---	否	---
华南金谷	146	6763	4861(毛坯)	否	● 预存5000元可享88折优惠
依云国际	26	904	9631(带装修)	否	● 降1000元/m ²
保利东湾	3	167	9408(毛坯)	否	---
华南国际金融中心	8	2067	21500(带装修)	否	---
南海万达广场	23	1312	15499(带装修)	否	---
汇博国际广场	3	142	7874	否	---
东海国际商务公馆	---	---	---	否	---
万通国际	40	1438	12319(带装修)	否	● 配送全屋家电
海伦堡海汇广场	106	4641	8859(带装修)	否	● 参加搜房网团购,可享5千享95折的购房优惠

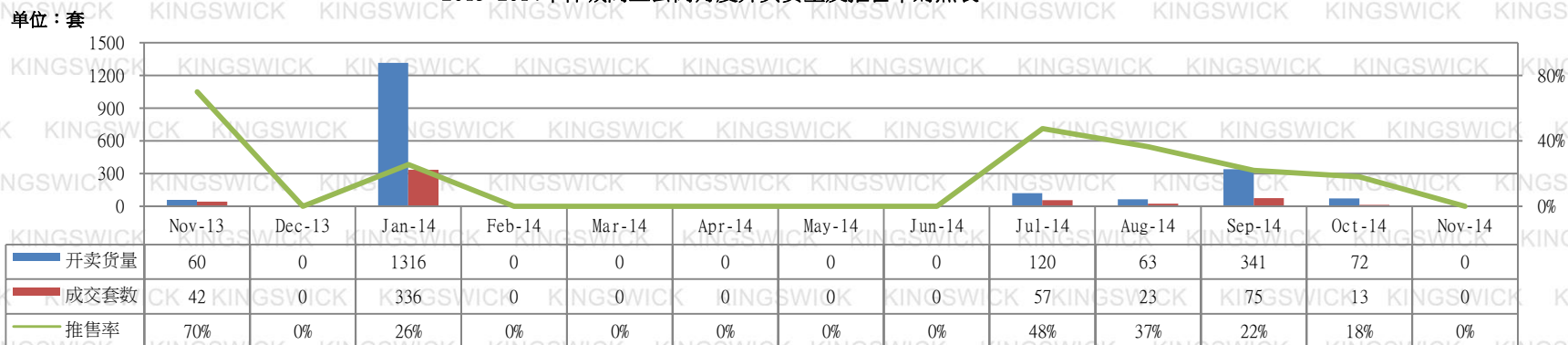
1.3.3 禅桂新公寓新增预售

板块	项目名称	预售证时间	面积(m ²)	套数(套)	新增面积(m ²)
禅城	滨海御庭	2014010501	328-330	56	18412
禅城	岭南天地商业大厦	2014010701	22-140	215	15841
桂城	依云国际	2014022903	122-315	253	47413
合计				524套	81666



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



1.3.5 禅桂新公寓未来市场供应情况预测

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/㎡)	单元面积 (㎡)	备注
桂城	南庄	2014-12月	水悦龙湾	28层/4梯22户	572	7500/带装修	33-66	现已接受内部认购
禅城	城南	2014-12月	世博嘉园	商业公寓	450	---	30-40	目前暂无户型图及样板房可供参观
合计					1022套			

二、佛山商业市场动态

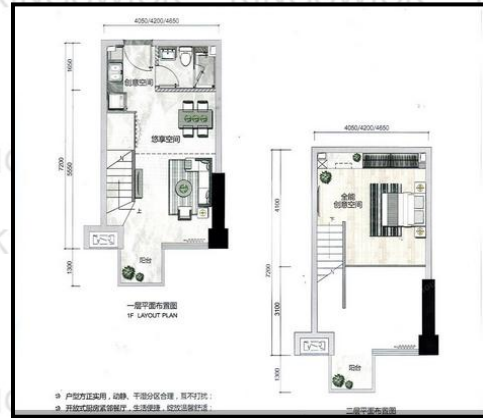
- **【祖庙】明福智富广场将推公寓产品，开盘日期待定**



明福智富广场位于禅城区张槎江湾一路与佛山大道交汇处西侧(佛山大学旁) 项目即将推出公寓产品，产品面积包括 25-45 m²，开盘发售日期待定。

另外 商铺产品最低 10 万元/间，均价约 2 万元/m²，业态包括美妆专区、服饰专区、IT 数码区、精饰动漫、儿童天地、餐饮专区等。

- **【里水】三星金融大厦 11 月 22 日开售公寓**



三星金融大厦位于南海里水镇里水大道南旗峰小学向东 200 米处，项目 11 月 22 日正式开售，均价 7500-8000 元/平米，诚意登记可享 5000 元抵 2 万元优惠，首批 1 栋 6-10 层 LOFT 公寓，共 160 套，面积涵盖 40-46 m²，4 梯 32 户设计，复式 4.5 米，买一层送一层。

- **【里水】珠江科技数码城**：loft 公寓开盘 均价 8000 元/㎡，去货 42%




10	11	12	13	14	15
1001	1101	1201	1301	1401	1501
1002	1102	1202	1302	1402	1502
1003	1103	1203	1303	1403	1503
1004	1104	1204	1304	1404	1504
1005	1105	1205	1305	1405	1505
1006	1106	1206	1306	1406	1506
1007	1107	1207	1307	1407	1507
1008	1108	1208	1308	1408	1508
1009	1109	1209	1309	1409	1509
1010	1110	1210	1310	1410	1510
1011	1111	1211	1311	1411	1511
1012	1112	1212	1312	1412	1512
1013	1113	1213	1313	1413	1513
1014	1114	1214	1314	1414	1514
1015	1115	1215	1315	1415	1515
1016	1116	1216	1316	1416	1516
1017	1117	1217	1317	1417	1517
1018	1118	1218	1318	1418	1518
1019	1119	1219	1319	1419	1519
1020	1120	1220	1320	1420	1520

珠江科技数码城紧临盐南路，直接连接广佛高速，距离广佛高速沙涌出口仅 5 分钟车程；

项目由住宅、酒店、写字楼公寓等产品组成，已确定引入国际五星级酒店——凯悦酒店。项目由展旗岗森林公园环绕，自带 8 万平米私家碧湖，周边的生态环境也十分突出。

11 月 29 日开卖四期公寓产品，房源为 58 ㎡和 84 ㎡两种户型的公寓产品，40 年产权，层高 4.5 米，楼高 21 层，4 梯 15 户设计，均价在 8000 元/平米左右。推出 210 套房源，截止上午 11：00 已卖出 88 套，去化率约 42%。

- **【丹灶】金爵士广场** 11 月 15 日开盘首推 40 年产权商铺



金爵士广场 11 月 15 日开 VIP 专场，项目位于南海区丹灶镇丹横路 5 号(南海第一职业技术学校对面)，首批主推 40 年产权商铺，面积涵盖 15-100 多方，临街商铺楼高 5.9 米，商场铺位主要位于 2、3 层，楼高 4.5 米，实行买一层送二层优惠，均价 20000 元/平米，含 3 年返租优惠政策。

项目总建筑面积约 7 万㎡，8000 ㎡新一佳超市旗舰店、电影院等知名商家即将进驻。

- **【大沥】大沥核心商圈乐趣荟将于 2016 年开业，总建面逾 5 万㎡**



乐趣荟由佛山市南海区宜润置业有限公司打造，项目处于大沥商业步行街、毗邻巴黎春天，占地面积 1 万㎡，总建筑面积逾 5 万㎡。该项目计划于 2016 年开业，规划有七层，将经营游乐场、美食广场、潮流服饰等板块。临街铺位 11 万元/㎡起售，租金超 200 元/㎡。

11 月 13 日，佛山市零售商业行业协会等单位举办了一场以“大沥商业转型升级，再造商业新核心”为主题的论坛，同场还举行大沥中心全新商业项目——乐趣荟的推介会，吸引了众多商家代表前来参加。

- **【大良】打造佛山顺德最大、最高端购物中心，保利广场将 2016 年开业**



佛山顺德保利中环广场，是顺德首个最大型商业综合体项目，占地面积 23 万㎡，由 5 块地组合而成，总建筑面积 100 万㎡，由地标式写字楼群体、高尚住宅、五星级酒店、精装 SOHO、大型 ShoppingMall——“顺德保利广场”等组合而成。

顺德保利广场，商业面积 14 万㎡，主要由大型商业购物中心和商业步行街两大板块构成。主体购物中心共分为六层，定位为顺德最高端、最佳体验的家庭消费购物中心，商场主力店、次主力店、餐饮娱乐占总体商业比例近 70%，零售和配套占购物中心比重为 30%，提供约 2000 个停车位，项目目前正处主力店招商阶段。

- 【乐从】佛山新城 20 万方 O2O 产业综合体——中欧电商城招商启动



中欧电商城位于佛山市顺德区乐从旧钢材市场对面，有中德工业服务区作为平台支撑，

比邻佛山一环 S82、广佛高速、沈海高速 G15、南二环 G15(01)等多条高速，并有多条地方及国家主干道环绕。

乐从镇是全国镇级首个国家级电子商务试点，镇内家具、塑料和钢材三大全国知名的专业市场，周边有陶瓷、纺织、电子、花卉及五金等产业市场，此次打造的电商产业综合体，业态涵盖电商办公大楼、出口产品展馆、进口产品展馆、电商人才公寓、星级酒店和高级商务公寓、综合服务大楼和国际美食城。

项目正面向特色餐饮、欧洲风情街、家具、家纺、家电等电商企业办公、线下体验馆、展示区、跨境贸易、特色产品批发兼零售（红酒、洋酒、进口水果、肉类、生活体育用品、其它进口产品等）进行招商。另外，进城企业将享受政府产业扶持政策，租金至 20 元每平方米起。

● 【三水】万达 4 亿竞得三水新城地块 拟建佛山第二家万达广场



11月14日，位于三水新城的一宗总占地12万平方米的商服、住宅地块，万达以唯一的竞买企业，底价拿到这一地块。万达进驻三水，筹备佛山第二座万达广场，拟于年底启动。

这一地块挂牌条件规定：竞得人竞得地块后，应投资不少于40亿元人民币，并将项目地块建设集大型购物中心、国际级影城、住宅等于一体的大型城市综合体项目，总建筑面积不低于55万平方米，并保证项目中购物中心整体经营，不得进行分割销售。

(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