中原地产 CENTALINE PROPERTY
佛山中原地产代理有限公司 FOSHAN CENTALINE PROPERTY AGENCY LIMITED 研究中心 RESEARCH CENTER

# 个盘成交带动下，中心区公寓和写字楼成交现回升

2015年08月

佛山中原地产代理有限公司研究中心出品

2015年9月6日

# 报告目录

中原地产 CENTALINE PROPERTY


PART. 1 市场资讯

PART. 2 公寓市场

PART. 3 办公市场

PART. 4 商铺市场

PART. 5 项目导播


说明：本报告采用之基础数据均来源于佛山各区房地产交易、国土局等网站及佛山中原数据平台，统计存在偏差与滞后性，因此谨供参考之用，请最终以政府部门权威数据为准。报告中所表达的意见不构成任何置业建议。

# PART.1 | 市场资讯

# 商业市场资讯-各地：万科确立物管、物流、教育、租房和海外五大新业务

vanke 万科

8月19日万科2015年中期业绩发布会：今年上半年公司把业务转型作为非常重要的方向，有五个方面已经基本确立，已经进入规模化扩张阶段。

**①物业服务**：今年开始，万科物业将结束过去重点只为自己开发物业服务，进入市场化快速扩张时期，计划在3-4年时间内规模扩大到5倍。

**②物流地产**：今年上半年万科物流地产发展公司成立，已经公告了贵阳、武汉两个项目，计划通过3-5年时间把物流地产做到1.5名的水平。

**③教育营地业务**：被公司正式确立为未来重点发展业务，立志成为首席素质教育产业服务商，业务将会涵盖社区级别、城市级别、户外营地服务和全日制学校，计划到2018年成为这一业务的第1名。

**④出租公寓**：现有两个品牌万科驿和万科派，目前万科驿已开业和筹备开业的项目有9个，可提供近1万间公寓，计划到2017年规模达到15万间，这会是行业绝对的第1。

**⑤海外业务**：目前拥有10个海外项目，美国6个，香港3个，新加坡1个。

# 商业市场资讯-本地：保利华南发布商业P+战略

8月6日，保利华南商业战略发布会在佛山保利洲际酒店举行，展望下一个10年，保利华南将结合自身的文化产业资源，融入文化元素，实现产品升级，打造以城市居住和文化休闲为核心的商业地产。四大产品系将会由成熟运营保利水城的保利商业公司执掌购物中心，由现时国内各大知名品牌运营公寓以及立体化的社区商业综合配套，结合互联网思维，打造现代P+商业格局。

**公寓——爱+**

保利soho，“6心”公寓
展现人文关怀
打造有温度的公寓

**写字楼——优+**

保利中心“5O”写字楼
万能定制商业模式
从成功到成就

**商业街——邻+**

保利印象，“4和”温情商业街
社区商业O2O模式
打造便捷温情邻里生活空间

**商场——乐+**

保利广场，3C中央文化城
打造极具当地文化气质和生态价值的城市购物中心

# 商业市场资讯-本地：桂城金融城广场开业，现场人气一般

8月9日，由广州地铁地产打造的金融城广场正式开业，作为“地铁金融城”的商场部分，其商业面积超8万㎡，定位为一站式家庭时尚新生活空间，汇聚了天河城百货、环游嘉年华、稻香、FACTOR FOCO四大主力店进驻，其中天河城百货属于奥特莱斯类型，经营面积达3万㎡。从金融城广场已开业的商家业态来看**以零售业态为主，休闲、餐饮业态商家占比偏低**。

| | | |
|---|---|---|
| 5F | 环球美食广场 | 天河城百货 |
| 4F | 休闲、餐饮 | |
| 3F | 休闲、餐饮 | |
| 2F | 服饰、儿童娱乐、休闲、餐饮 | |
| 1F | 服饰、精品、皮具、眼镜 | |

# 商业市场资讯-本地：南庄动漫产业基地奠基，澜石不锈钢总部大厦封顶

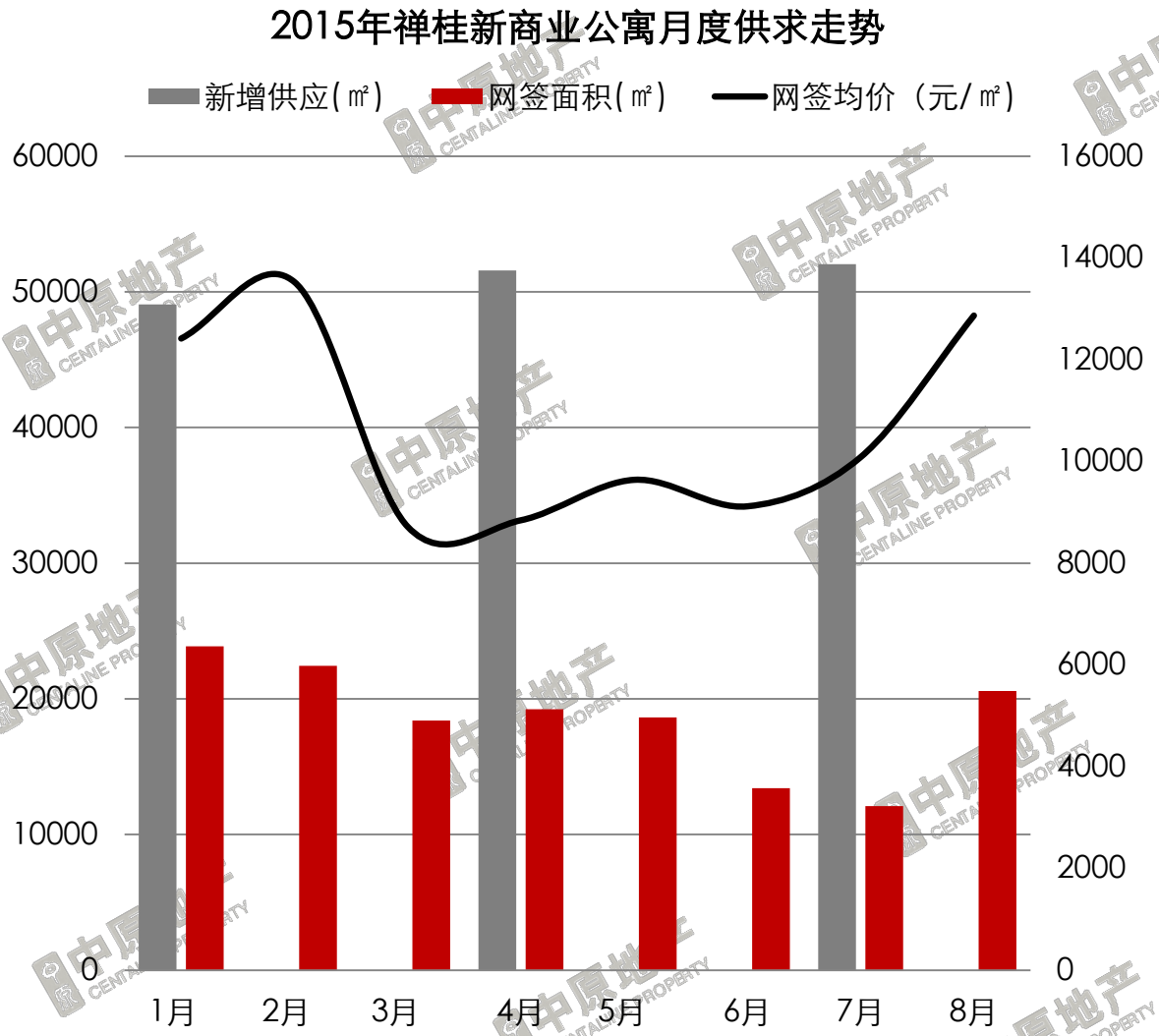
8月13日，南庄绿岛湖动漫产业基地奠基，项目占地近40亩，总建筑面积达11.2万㎡，将建设包括1座40多米高的动漫大厦，2座百米高及多座多层商业楼宇，并设有动漫广场、音乐广场、动漫6D体验影院、Cosplay体验馆以及动漫商业街等。

8月13日，澜石不锈钢总部大厦封顶，项目由石湾镇街道、石湾商会及不锈钢行业协会的233位股东共同出资兴建，楼高144.3米，1-4层为商业裙楼，5层为架空层，6-28层为超甲级写字楼，楼顶设有直升机停机坪。

其中商业裙楼将会打造一个国际商务配套区，将打造一个超过2400㎡，拥有11米中空，无梁无柱的佛山第一个超大规模、能同时容纳2000人以上的多功能会议厅，同时还会设立不锈钢价格咨询网站及电子交易平台、技术创新中心、技术人才培训中心、不锈钢研发设计和不锈钢材料检测、检验中心。

# PART.2 | 公寓市场

# 公寓市场-中心城区供求情况：个盘成交带动，整体量价齐升




8月份，佛山中心城区商业公寓

供应0万㎡

成交2.06万㎡，环比▲70%

均价12869元/㎡，环比▲27%

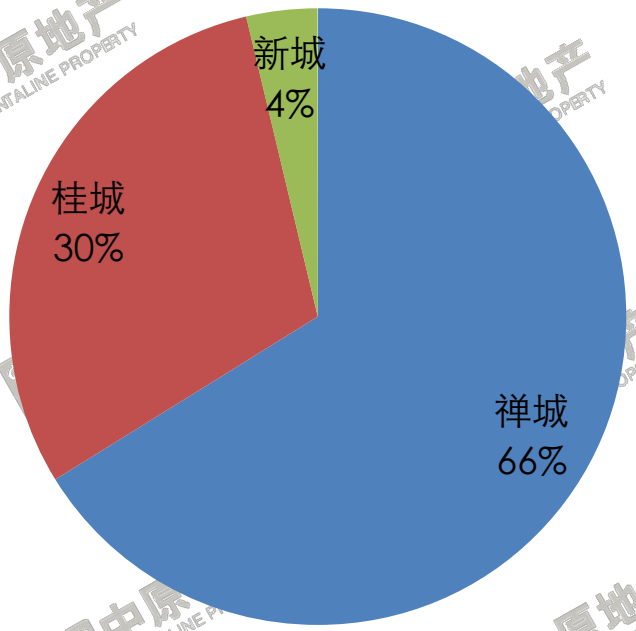
本月中心城区的商业公寓市场呈现“量价齐升”的局面，主要由于盛南公馆推出新货带动整体成交量的上升，而华南国际金融中心的高价公寓成交则带动价格的上扬。

数据来源：佛山中原数据平台

# 公寓市场-中心城区商业公寓月度成交情况：盛南公馆开盘销售近200套

| 排名 | 板块 | 项目名称 | 签约套数（套） | 签约价格（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 禅城 | 盛南公馆 | 194 | 8446 |
| 2 | 桂城 | 万科金色领域 | 56 | 9509 |
| 3 | 桂城 | 万达广场 | 32 | 12408 |
| 4 | 桂城 | 华南国际金融中心 | 19 | 24888 |
| 5 | 禅城 | 万通国际 | 18 | 8669 |
| 6 | 新城 | 依云国际 | 15 | 8590 |
| 7 | 桂城 | 海伦堡海汇广场 | 12 | 9292 |
| 8 | 禅城 | 明福智富广场 | 11 | 8793 |
| 9 | 禅城 | 零壹科技产业园 | 9 | 5823 |
| 10 | 禅城 | 九鼎国际城公寓 | 9 | 5701 |
| 11 | 禅城 | 保利天玺 | 7 | 8523 |
| 12 | 禅城 | 佛山华强广场 | 7 | 7882 |
| 13 | 禅城 | 世博广场 | 6 | 9711 |
| 14 | 禅城 | 华南金谷 | 2 | 5051 |
| 15 | 桂城 | 丽日世纪金鼎 | 2 | 16270 |
| 16 | 禅城 | 东海国际商务公馆 | 1 | 8048 |
| 17 | 禅城 | 汇博国际广场 | 1 | 8020 |
| 18 | 禅城 | 美誉紫薇花园 | 1 | 5600 |

本月中心城区商业公寓
成交套数结构




数据来源：佛山中原数据平台

# 公寓市场-中心城区住宅公寓月度成交情况：凯德城脉销售继续领跑

| 排名 | 板块 | 项目名称 | 签约套数（套） | 签约价格（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 城南 | 凯德城脉 | 63 | 7788 |
| 2 | 季华东 | 东海银湾 | 37 | 10003 |
| 3 | 城南 | 王府广场 | 30 | 9887 |
| 4 | 桂城 | 越秀星汇云锦 | 25 | 15295 |
| 5 | 祖庙 | 铂顿城 | 14 | 16521 |
| 6 | 新城 | M-city | 14 | 9788 |
| 7 | 城南 | 玫瑰铂金公馆 | 1 | 8040 |

数据来源：佛山中原数据平台

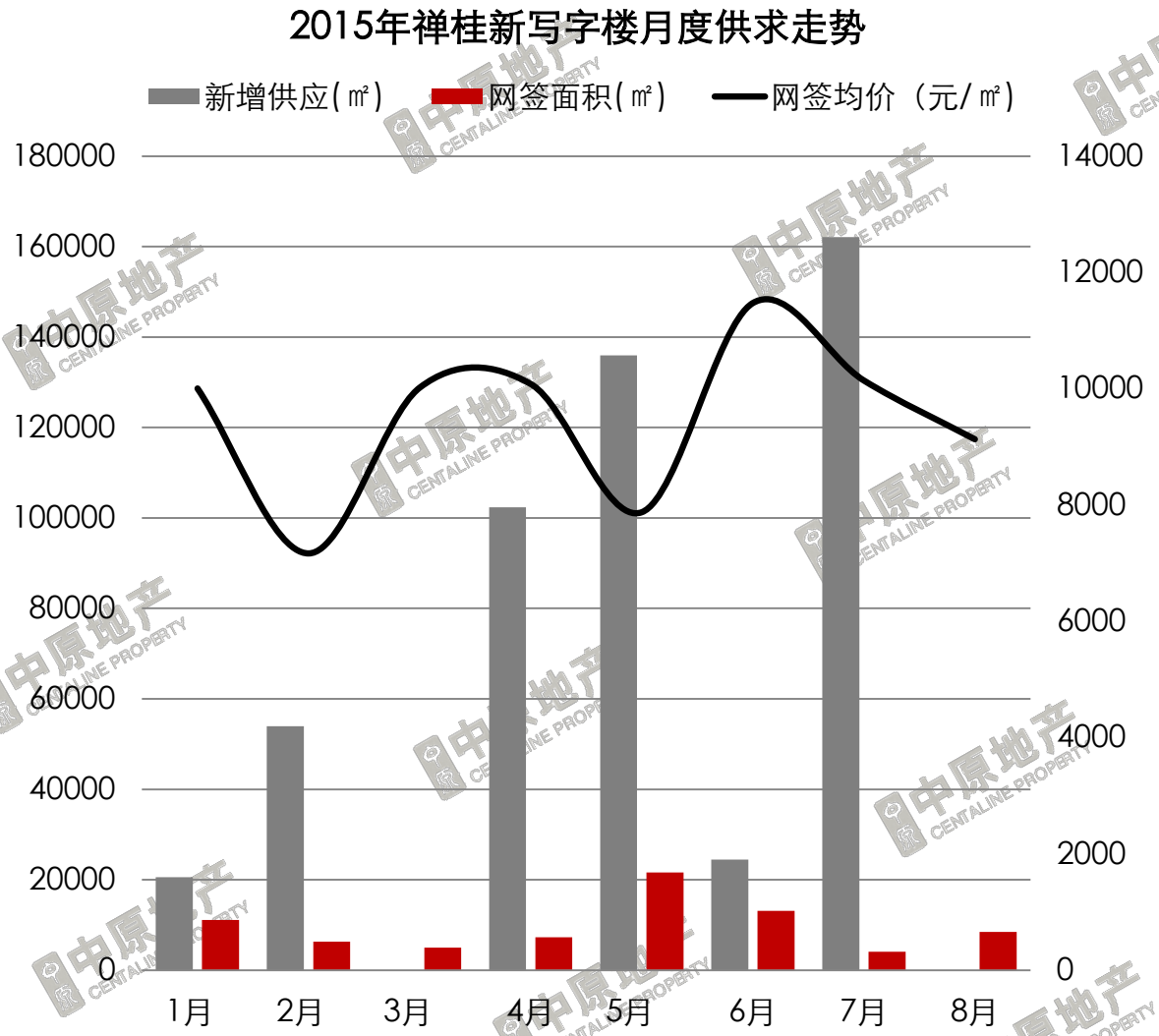
# 公寓市场-其他区域公寓项目月度成交情况：狮山依云曦城销售最佳

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 签约套数（套） | 签约价格（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|
| 南海 | 黄岐 | 海浩商务大厦 | 37 | 9650 |
| 南海 | 里水 | 三星金融大厦 | 17 | 10230 |
| 南海 | 里水 | 珠江科技数码城 | 2 | 7773 |
| 南海 | 罗村 | 时代倾城 | 5 | 9018 |
| 南海 | 狮山 | 依云曦城 | 61 | 9201 |
| 南海 | 西樵 | 听音湖1号公馆 | 4 | 10094 |
| 三水 | 西南 | 澳盈商务中心 | 1 | 8937 |
| 顺德 | 北滘 | 慧聪家电城 | 34 | 8360 |
| 顺德 | 北滘 | 美的新都荟广场 | 24 | 7880 |
| 顺德 | 北滘 | 华美达广场 | 6 | 7052 |
| 顺德 | 陈村 | 创富公寓 | 2 | 6275 |
| 顺德 | 容桂 | 龙光尚街 | 29 | 8486 |
| 顺德 | 容桂 | 东盈商务大厦 | 2 | 5958 |
| 顺德 | 杏坛 | 东联大楼 | 8 | 6112 |

数据来源：佛山中原数据平台

# PART.3 | 办公市场

# 办公市场-中心城区供求情况：整体成交量环比大涨，但依然低迷




8月份，佛山中心城区写字楼

供应0万㎡

成交0.84万㎡，环比▲105%

均价9132元/㎡，环比▼10%

本月中心城区写字楼整体成交量相比上月出现大幅上涨的情况，主要是中盛国际整体售出9、15层近3000㎡的写字楼。

数据来源：佛山中原数据平台

# 办公市场-中心城区写字楼月度成交情况：除中盛国际外，其他项目一片惨淡

| 排名 | 板块 | 项目名称 | 签约套数（套） | 签约面积(㎡) | 签约价格（元/㎡） | 用地性质 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 桂城 | 中盛国际 | 26 | 2886 | 10000 | 商业 |
| 2 | 桂城 | 创越时代 | 9 | 723 | 11179 | 工业 |
| 3 | 桂城 | 方舟建筑产业中心 | 9 | 1451 | 5582 | 工业 |
| 4 | 桂城 | 南海万达广场 | 6 | 443 | 13706 | 商业 |
| 5 | 禅城 | 东海银湾 | 5 | 326 | 9812 | 商业 |
| 6 | 禅城 | 零壹科技产业园 | 4 | 1149 | 5650 | 工业 |
| 7 | 禅城 | 佛山万科广场 | 4 | 540 | 11723 | 商业 |
| 8 | 禅城 | 安东尼商务大厦 | 3 | 843 | 7300 | 商业 |
| 9 | 禅城 | 禅城绿地中心 | 3 | 415 | 13334 | 商业 |
| 10 | 桂城 | 嘉邦国金中心 | 2 | 257 | 9644 | 工业 |
| 11 | 禅城 | 智慧新城 | 1 | 142 | 8000 | 工业 |

数据来源：佛山中原数据平台

# 办公市场-其他区域写字楼月度成交情况：容桂中心领德国际销售17套

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 签约套数（套） | 签约面积(㎡) | 签约价格（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|
| 顺德 | 容桂 | 领德大厦 | 17 | 2402 | 9711 |
| 顺德 | 大良 | 雅居乐都荟广场 | 6 | 610 | 7975 |
| 顺德 | 大良 | 保利中环广场 | 1 | 165 | 12000 |
| 南海 | 里水 | 宇能数码广场 | 2 | 138 | 7200 |
| 南海 | 里水 | 中企绿色总部基地 | 15 | 3587 | 11927 |

数据来源：佛山中原数据平台

# PART.4 | 商铺市场

# 商铺市场-中心城区重点项目月度成交情况：价格相对较低项目成交较好

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 签约套数（套） | 签约面积(㎡) | 签约价格（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|
| 禅城 | 新城 | 星海岸城市花园 | 25 | 1165 | 17541 |
| 禅城 | 新城 | 碧桂园城市花园 | 1 | 65 | 44572 |
| 禅城 | 季华东 | 达磐恒悦园 | 1 | 281 | 51512 |
| 禅城 | 祖庙 | 普君新城华府（11、12座） | 5 | 275 | 24876 |
| 禅城 | 祖庙 | 岭南天地（东华汇楼） | 1 | 95 | 78000 |
| 禅城 | 祖庙 | 越秀岭南隽庭 | 1 | 130 | 30925 |
| 禅城 | 祖庙 | 逸彩美寓 | 1 | 5 | 31634 |
| 禅城 | 张槎 | 明福智富广场 | 102 | 1493 | 16491 |
| 禅城 | 南庄 | 龙光水悦龙湾 | 6 | 270 | 19760 |
| 顺德 | 乐从 | 保利东湾 | 15 | 858 | 38914 |
| 顺德 | 乐从 | 风度广场 | 1 | 9 | 16930 |

数据来源：佛山中原数据平台

# 商铺市场-其他区域重点项目月度成交情况

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 签约套数（套） | 签约面积(㎡) | 签约价格（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|
| 南海 | 桂城 | 保利西雅图 | 35 | 2059 | 17747 |
| 南海 | 桂城 | 中海万锦熙岸 | 14 | 625 | 28074 |
| 南海 | 罗村 | 依云华府 | 1 | 37 | 19951 |
| 南海 | 罗村 | 长信银湾 | 1 | 43 | 35574 |
| 南海 | 罗村 | 光明花半里 | 1 | 31 | 20161 |
| 三水 | 新城 | 保利中央公园 | 6 | 262 | 20232 |
| 三水 | 新城 | 三水万达广场 | 2 | 126 | 34508 |
| 顺德 | 北滘 | 慧聪家电城 | 22 | 1054 | 21546 |
| 顺德 | 北滘 | 美的新都荟广场 | 14 | 1732 | 12951 |
| 顺德 | 北滘 | 美的翰城 | 4 | 332 | 23581 |
| 顺德 | 陈村 | 悦峰天誉 | 1 | 65 | 31500 |
| 顺德 | 大良 | 顺德雅居乐花园 | 11 | 391 | 31783 |
| 顺德 | 大良 | 敏捷畔海御峰 | 7 | 278 | 31597 |
| 顺德 | 均安 | 柏涛湾豪园 | 4 | 251 | 15745 |
| 顺德 | 龙江 | 峰景豪苑 | 4 | 138 | 26240 |
| 顺德 | 伦教 | 华海大厦 | 2 | 238 | 15000 |
| 顺德 | 容桂 | 时代倾城 | 4 | 240 | 17845 |
| 顺德 | 容桂 | 东逸湾 | 3 | 616 | 13344 |
| 顺德 | 容桂 | 龙光尚街 | 3 | 112 | 25526 |

数据来源：佛山中原数据平台

# 公司简介

**佛山中原**自2009年初进驻佛山房地产市场，秉承“无为而治”的中原文化、采用“唯才是用，海纳百川”人才观念，以及公平合理一贯的薪酬制度，实现连年加薪，2015年加薪幅度更大，汇聚了源源不绝的成长动力，为公司迅速发展配置了高速引擎。近年时间公司规模日渐壮大，采取一、二手市场联动式发展模式，员工人数已接近500人，市场占有份额节节攀升业务范围亦覆盖大佛山及肇庆等区域。

佛山中原仅用短短五年时间的厚积薄发，一跃成为行业的领导者，截止2015年8月，佛山中原在服务项目突破150个，代理销售项目超过50个，代理面积突破1000万㎡。

佛山中原地产代理有限公司

地址：佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1606室

邮编：528000

电话Tel：0757-82625583　传真Fax:：0757-82625586

中原（中国）网址：www.centaline.com.cn


华南分公司：深圳・广州・佛山・东莞・珠海・中山・惠州・长沙・昆明・合肥・南昌・福州・厦门・南宁・海口