经纬物业(中国)
KINGSWICK PROPERTY (CHINA)

突破空间，创意无限

新视角·新思维·开创新空间

佛山月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

大佛山 DA FO SHAN

EXCELLENT SERVICE

佛山商业市场监测简报

二〇一五年一月

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 麦少莊 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

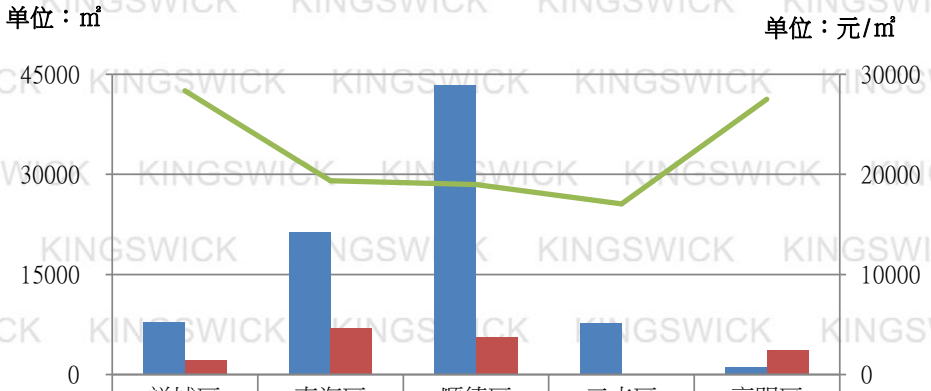
一、一手商用物业供求情况 3
1.1 商服物业供求情况 3
1.1.1 佛山五区商服物业供求价格对比 3
1.1.2 禅桂新商服物业重点项目监控 3
1.1.3 禅桂新商服物业新增预售 4
1.2 商办物业供求情况 5
1.2.1 佛山五区商办物业供求价格对比 5
1.2.2 禅桂新商办物业重点项目监控 5
1.2.3 禅桂新商办物业新增预售 6
1.3 禅桂新商业公寓市场 6
1.3.1 禅城南海商业公寓市场运行态势 6
1.3.2 禅桂新重点项目月度成交情况 7
1.3.3 禅桂新公寓新增预售 7
1.3.4 禅桂新本月开盘项目汇总 8
1.3.5 禅桂新公寓未来市场供应情况预测 8
二、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

2015年1月佛山五区商服物业供求价格对比



	禅城区	南海区	顺德区	三水区	高明区
新增面积（㎡）	7840	21378	43418	7661	1124
成交面积（㎡）	2221	7038	5640	127	3707
成交均价（元/㎡）	28378	19355	18997	17045	27530

本月佛山市商铺新增预售套数 774 套，环比减少 61.47%；新增预售面积 7.36 万㎡，环比减少 44.45%；成交套数 322 套，环比减少 64.57%；成交面积 1.87 万㎡，环比增加 64.76%；成交均价 21919 元/㎡，环比减少 2.83%。

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/㎡）	销售价格（元/㎡）（对外销售口径）
桂城	千灯湖	南海万达广场	17	36	14123	20000-80000
	千灯湖	南海万科广场	3	131	12143	20000-70000
	千灯湖	中海锦城	11	12	18863	20000-35000
禅城	季华路	绿地金融中心	7	68	31941	20000-35000
	祖庙	岭南天地	3	40	95000	80000-120000

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）
	城北	华南金谷	0	432	——	20000-35000
	亚艺	依云上城	1	25	20029	10000-36000
佛山新城	佛山新城	依云国际	0	114	——	30000-40000
	佛山新城	碧桂园城市花园	0	20	——	10000-38000
	佛山新城	保利东湾	0	191	——	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	达磐恒悦园	2015/1/23	13-687	43	7840
桂城	保利西雅图	2015/1/9	28-108	10	434
桂城	万科金域中央	2015/1/28	29-61	33	1586
桂城	阳光国际广场	2015/1/29	160-951	29	12158
合计				115 套	22018

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：㎡　　2015年1月佛山五区商办物业供求价格对比　单位：元/㎡

	禅城区	南海区	顺德区	三水区	高明区
新增面积（㎡）	0	141712	28007	0	0
成交面积（㎡）	6311	14776	2164	423	0
成交均价（元/㎡）	9380	11753	9143	6501	0

本月佛山写字楼新增预售套数 1939 套，新增面积 16.97 万㎡，环比增加 79.72%；成交套数 200 套，环比减少 57.54%；成交面积 2.37 万㎡，环比减少 73.29%；成交均价 10788 元/㎡，环比下降 7.21%。

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	12	27	8789	8000-10000
	佛山万科广场	2	159	22033	12000-30000
	佛山绿地中心	0	250	——	12500-15000
桂城	联华大厦	0	5	——	13000-15000
	南海万达广场	9	892	16636	16000-18500
	华南国际金融中心	0	352	——	20000-28000
	国际创智园	0	118	——	8000-11000
	联达大厦	0	64	——	12000-160000
	嘉邦国金中心	3	261	8658	10000-13000

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）
佛山新城	金海文化创意中心	0	53	——	10000-18000
	保利东湾	0	372	——	16000-20000
一环都市型产业	天安数码新城	4	32	8587	8000-10000
	鸿晖都市产业新城	1	7	5577	6000-8000
	创越时代	平层：0 Loft：1	平层：120 Loft：264	平层：—— Loft：10480	平层：8000-10000 Loft：10000-20000

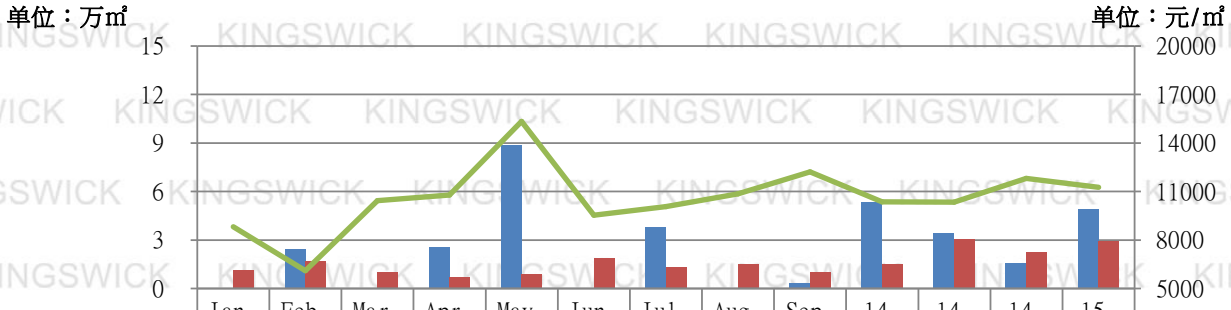
1.2.3 禅桂新商办物业新增预售

板块	项目名称	预售证时间	面积（㎡）	套数（套）	新增面积（㎡）
禅城	佛山国际车城有限公司总部大厦	2015/1/28	20563	1	20563
桂城	阳光国际广场	2015/1/29	65-80	1200	80113
合计				1201 套	100676

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

2014-2015年禅城南海商业公寓月度供求走势



	Jan-14	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	14-Oct	14-Nov	14-Dec	15-Jan
新增面积	0.00	2.43	0.00	2.56	8.91	0.00	3.79	0.00	0.34	5.38	3.43	1.60	4.91
成交面积	1.16	1.69	1.06	0.74	0.88	1.88	1.34	1.52	1.00	1.51	3.09	2.25	2.93
可售面积	27.4	28.7	27.7	29.4	37.4	35.6	38.0	36.5	35.8	39.7	40.0	39.4	41.4
成交均价	8831	6100	1043	1078	1533	9535	1007	1086	1222	1036	1033	1182	1125

本月禅城南海商业公寓新增面积 4.91 万㎡，环比增加 200.88%；新增预售 699 套；成交 552 套，环比增加 6.97%，；成交面积 2.93 万㎡，环比增加 30.228%；成交均价 11257 元/㎡，

环比下降 4.77%。

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	36	1248	11452（带装修）	有	● 举办“创客街 90 后创业沙龙” 活动；租赁中心供业主放租
保利天玺	10	411	11712（毛坯）	否	——
华南金谷	11	517	6545（毛坯）	否	● 带 3 年租约，保底收益 1400 元/月
依云国际	30	1044	9717（带装修）	否	● 可选择返租优惠，签约期为 5 年，每年返租 2 万多元
保利东湾	27	1725	10227（毛坯）	否	——
华南国际金融中心	22	6259	21500（毛坯）	否	——
南海万达广场	——	——	——	否	——
汇博国际广场	4	211	6795（毛坯）	否	——
东海国际商务公馆	——	——	——	否	——
万通国际	136	4798	9042（带装修）	有	● 均价直降 3400 元/㎡ 撤销家私电器及橱柜用品
海伦堡海汇广场	15	703	10770（带装修）	否	——

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（㎡）	套数（套）	新增面积（㎡）
禅城	世博嘉园	2015/1/16	50-135	699	49067
合计				699 套	49067

1.3.4 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（㎡）	折后单价（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	价格升跌幅	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
城南	万通国际	2015/01/24	8-15、20 层	531	建面 27-90	8600	精装修	3400	——	136	26%
城南	世博中心	2015/02/01	4 座	343	建面 50-135	10000	毛坯	——	预存 1 万元享 88 折，前 200 名认筹免费赠送夹层	109	32%
开卖货量：847 套						合计成交（开盘当日）：245 套， 推售率：29%					

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
禅城	禅西	2015-2 月	零壹科技园	——	195	7000（带装修） 6000（毛坯）	40-79	预存 3000 元将享 10000 元
禅城	祖庙	2015-2 月	华强广场	1 座	606	8000-9000（毛坯）	45-70	——
合计					801 套			

二、佛山商业市场动态

- 【千灯湖】宜家华南最大门店落户佛山 拟于明年下半年正式开业

宜家家居佛山店位于金融 C 区 A24 街区（广佛地铁千灯湖站与金融高新区站之间），紧靠千灯湖地铁站、佛山一环等交通干线。1 月 21 日上午，宜家家居佛山店在广东金融高新区举行了项目奠基仪式。项目总投资超过 11 亿元，占地面积超过 3 万平方米，建成后将有地上 3 层，地下 2 层，营业面积超过 4 万平方米，是广州商场的 3 倍，并附有超过 1000 个车位的停车场和餐厅。预计在 2016 年下半年开业，年销售额预计可达 10 个亿。

- 【千灯湖】新凯广场引入第五代生活方式中心的购物公园

项目位于佛山市南海区桂澜北路（即万达广场南侧），为广东金融高新技术服务区核心地带，将打造成集商业购物、餐饮娱乐、金融办公等多需求为一体的大型城市综合体。总建筑面积 22.4 万平方米，包括一期裙楼商业，面积约 3.6 万平方米；二期主体为两栋分别高 129 米的 30 层及高 190 米的 41 层国际甲级写字楼，面积约 18.8 万平方米，将打造成为智能化、智慧的创意空间，可以根据企业需求，选择在平层或者复式办公空间，或者以不同的

主题呈现。酒店部分已经和万豪酒店签署了合作意向书，将首创佛山酒店式的开放性服务，加入绿色、人文、快乐的元素进行整合运营。

项目结合生活方式中心的理念，结合建筑优势和环境打造多业态的建筑形态，采用开放式休闲空间设计，打造 3000 平方米的中空绿色广场，营造绿色休闲的生态环境。同时，通过与政府沟通，参考香港交通枢纽规划，打通新凯广场与万达广场、招商置地中心、地铁站的地下通道，把地铁交通枢纽和几个商业体相连接。

- 【城南】万通国际精装公寓 7 字头开卖 均价直降 3400 元/㎡

1 月 24 日，位于禅城魁奇路地铁上盖公寓项目万通国际开盘，推出最后 8-15 层、20 层单位，面积涵盖 27-90 ㎡，起步价 7300 元/㎡，均价 8600 元/平米，含 1500 元/㎡精装。而此前这批单位对外售价 12000 元/㎡，今次开盘撤销全智能化家居家电，仅有卫生间配备齐全，均价直降 3400 元/㎡。 2 月 7 日旧货新推 7-21 层的公寓，认筹 5000 享开盘 98 折。

- 【北滘】佛山美的新都汇引进艺达影城、歌王 KTV、乐贝儿等主力店

美的新都汇位于佛山顺德北滘新城，总建 14.2 万平方米，项目包括两栋地上 31 层高端

公寓、步行街以及 1047 个停车位。商业步行街部分总有三层，建筑面积达 3.2 万平方米，首层面积将为 12351 平方米，二层为 11154 平方米，三层则为 8494 平方米，步行街商铺约有 200 套，预计年中开始出售部分商铺。

商业街业态规划包括影院、KTV、特色餐饮、品牌专卖等，计划打造成为集饮食、休闲、娱乐、购物于一体的体验式旗舰。项目业态规划比例，主力店约占商业裙楼业态 33%，餐饮约占 26%，配套约占 25%，零售约占 14%。目前，商业街部分已经签约香港艺达国际影城、歌王 KTV、乐贝儿游乐园以及香港君豪国际酒店。项目未来意向招租商户有星巴克、满记甜品、面包新语、屈臣氏、玩具反斗城等品牌商家。

- 【三水】佛山三水万达广场预计 2016 年 9 月 16 日开业

一份关于万达 2015 年、2016 年项目开业时间表显示，佛山三水万达广场预计将在 2016 年 9 月 16 日开业。即从拿地到开业，三水万达广场仅用 22 个月的时间。现在，项目正投入火热的建设阶段，目前项目的规划、推广等已经启动，并 1 月 1 日开放了品牌馆。

佛山三水万达广场是万达集团布局广东的第 15 个项目，项目总占地面积约 12 万平方米，总建筑规模达 55 万平方米，将建成集大型国际购物中心、特色室外步行街、高品质住宅和精装 SOHO 公寓为一体的大型城市综合体项目。

（完）

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