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

佛罗伦萨小镇开业，中心城区公寓和写字楼成交量回落

2015年
09月

佛山中原地产代理有限公司研究中心出品
2015年10月10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

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：京东计划开1000家母婴体验店

今年3月份，京东在北京悠唐广场开设了第一家母婴体验店。日前，有消息人士透露，为了进一步切割母婴这块大蛋糕，京东商城提出了关于母婴体验店项目的具体计划，将于年底完成开始1000家母婴体验店的计划。未来京东母婴体验店并非单纯卖货，而要承担六大功能：O2O体验店、营销中心、移动仓库、售后中心、配送站、自提点。

O2O体验店

提供线下虚拟商品展示、二维码扫码和代客下单等服务

售后中心

提供车床、调试、维修、退换货、保养、技术支持和培训等全流程服务

营销中心

通过口碑传播、品牌宣传、会员发展、乡村推广等形式提升订单量的增长

配送站

承接大件商品（车床等）最后一公里的配送业务

移动仓库

针对应季商品，提前铺货拉近客户与商品存库间的距离，实现快捷支付

移动仓库

提供大小件商品的上门自提、现场调试安装等服务

商业市场资讯-本地：三山新城“佛罗伦萨小镇-广佛名品奥特莱斯”开业

9月24日，华南地区纯正意大利风格的大型高端名品折扣购物中心“佛罗伦萨小镇—广佛名品奥特莱斯”正式开幕。

项目位于南海区三山新城，紧邻广州南站商圈，占地约11.8万㎡，一期开业的用地约7万㎡。

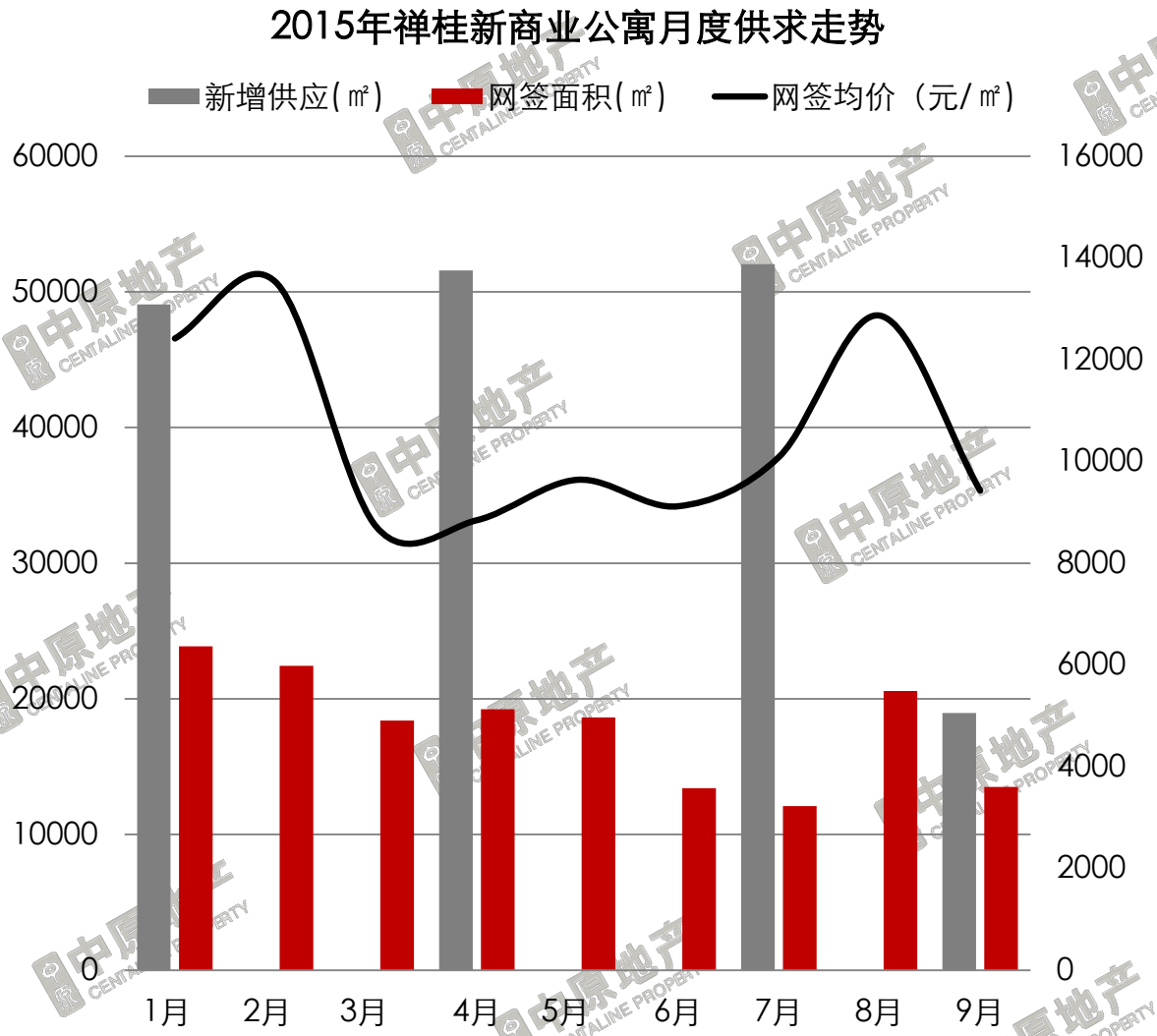
目前已有Adidas、Armani、Brooks Brothers、Calvin Klein、Coach、Fila、Hush Puppies、Lacoste、New Balance、Nike、Puma、Samsonite、Tommy Hilfige、Versace在内的超过60多家品牌率先入驻，而Etro、Folli Follie、Inniu、IT、J. Lindeberg、Jorya、Swarovski、ST. Dupont等品牌更是首次进军广东奥特莱斯市场。

二期预计在2016年一季度开业，届时可以达到200家门店的规模。

商业市场资讯-本地：佛罗伦萨小镇-广佛名品奥特莱斯

PART.2 | 公寓市场

公寓市场-中心城区供求情况：低价项目成交活跃，整体量价齐跌



9月份，佛山中心城区商业公寓

供应1.89万㎡

成交1.35万㎡，环比▼34%

均价9427元/㎡，环比▼27%

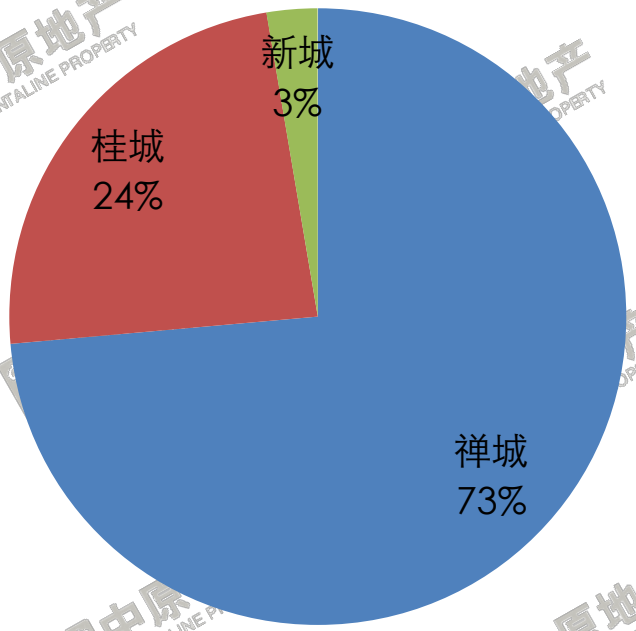
本月中心城区的商业公寓市场呈现“量价齐跌”的局面，盛南公馆公寓成交一枝独秀，其较低价格直接拉低中心城区的整体成交均价。

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：盛南公馆持续热销

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	187	9017
2	桂城	万科金色领域	42	9672
3	桂城	南海万达广场	34	12443
4	禅城	万通国际	16	8839
5	禅城	零壹科技产业园	15	5859
6	禅城	恒福国际	10	15473
7	新城	依云国际	9	8560
8	禅城	保利天玺	7	7967
9	禅城	汇博国际广场	5	7684
10	禅城	华南金谷	3	5520
11	禅城	紫薇公馆	3	5652
12	桂城	海伦堡海汇广场	3	5639
13	禅城	明福智富广场	2	8551
14	桂城	丽日世纪金鼎	1	9301

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：多个项目销售平均

排名	板块	项目名称	签约套数（套）	签约价格（元/㎡）
1	季华东	东海银湾	52	10119
2	新城	M-city	27	10846
3	桂城	越秀星汇云锦	24	15553
4	城南	王府广场	23	11002
5	城南	凯德城脉	8	7816
6	祖庙	铂顿城	8	19629
7	城南	玫瑰铂金公馆	7	8516

数据来源：佛山中原数据平台

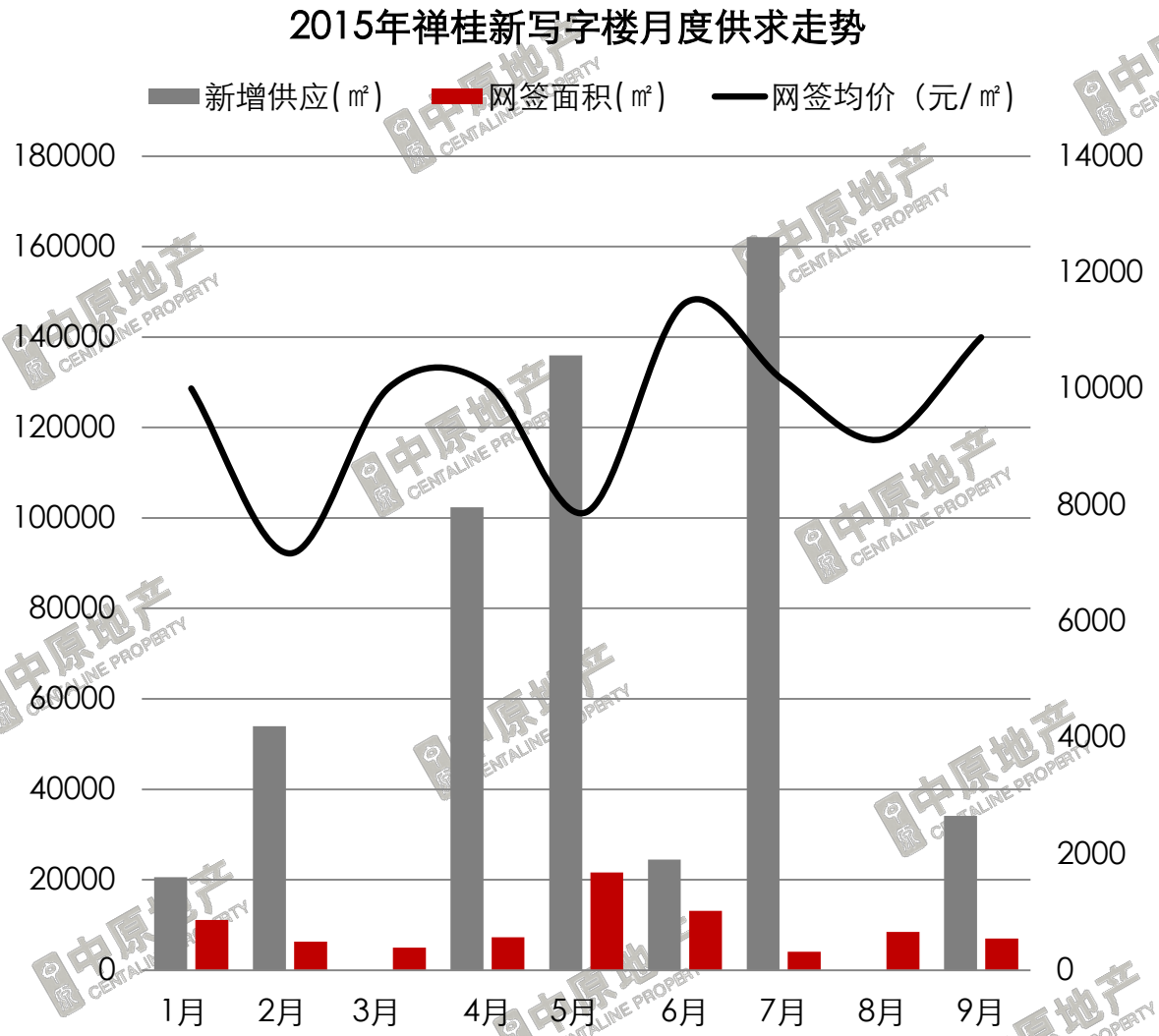
公寓市场-其他区域公寓项目月度成交情况：依云曦城公寓保持热销

区域	板块	项目名称	签约套数（套）	签约价格（元/㎡）
南海	狮山	依云曦城	117	7513
南海	里水	三星金融大厦	38	6976
南海	黄岐	海浩商务大厦	33	9429
南海	里水	珠江科技数码城	4	6908
南海	罗村	时代倾城	4	8429
南海	西樵	听音湖1号公馆	3	9958
三水	西南	澳盈商务中心	1	9577
顺德	北滘	慧聪家电城	35	12949
顺德	龙江	龙城国际	26	7024
顺德	北滘	美的新都荟广场	25	9124
顺德	容桂	龙光尚街	23	7694
顺德	杏坛	东联大楼	6	4936
顺德	北滘	华美达广场	3	6778
顺德	容桂	东盈商务大厦	2	5870

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：成交未见起色，价格重上万元



9月份，佛山中心城区写字楼

供应3.41万㎡

成交0.70万㎡，环比▼17%

均价10885元/㎡，环比▲19%

本月中心城区写字楼整体成交量未有太大的起色，亿能国际在取得预售证之后集中签约4000㎡的写字楼产品，其余项目成交继续惨淡。

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：除亿能国际外，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	亿能国际	18	4146	12380	商业
2	桂城	创越时代	4	288	10792	工业
3	桂城	方舟建筑产业中心	3	514	6829	工业
4	禅城	智慧新城	3	1583	8800	工业
5	禅城	雅庭国际广场	1	178	7000	商业
6	桂城	天安中心	1	183	10171	商业
7	桂城	天晨商业大厦	1	97	11244	商业

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：多个项目销售超两千方

区域	板块	项目名称	签约套数（套）	签约面积(㎡)	签约价格（元/㎡）
顺德	大良	雅居乐都荟广场	24	684	20204
顺德	大良	保利中环广场	16	2499	11882
顺德	容桂	高骏科技创新中心	6	2147	6097
顺德	大良	嘉德新地楼	3	207	8776
南海	里水	中企绿色总部基地	24	2326	11927
南海	九江	信基广场	4	441	3663

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：三山新城两项目推售商铺

区域	板块	项目名称	签约套数（套）	签约面积(㎡)	签约价格（元/㎡）
桂城	三山新城	保利西雅图	25	1367	19802
桂城	三山新城	中海万锦熙岸	8	392	28261
禅城	张槎	明福智富广场	61	1053	15481
禅城	南庄	港宏世家	45	741	9473
禅城	季华东	东海银湾	22	458	19245
禅城	南庄	龙光水悦龙湾	6	521	8862
禅城	祖庙	越秀岭南隽庭	4	331	39724
禅城	季华东	佛山万科广场	4	126	17431
禅城	祖庙	时代云图二期	3	310	22473
禅城	佛山新城	龙光君悦华府	1	68	23000
禅城	绿岛湖	依云雍景湾	1	68	24604
顺德	佛山新城	保利东湾	3	154	38641

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：广进商业中心开盘热销

区域	板块	项目名称	签约套数（套）	签约面积(㎡)	签约价格（元/㎡）
南海	罗村	时代倾城	9	459	14022
南海	罗村	长信银湾	6	296	12940
南海	大沥	华星华府	2	366	30000
南海	罗村	龙光君悦龙庭	2	163	15940
南海	大沥	保利中央公馆	1	116	30000
南海	大沥	国华新都	1	201	10969
南海	里水	柏悦华府	1	50	19491
南海	罗村	尚观嘉园	1	43	17402
顺德	伦教	广进商业中心	107	3115	12833
顺德	大良	顺德雅居乐花园	55	1497	26730
顺德	北滘	慧聪家电城	25	1130	21433
顺德	北滘	美的新都荟广场	17	1012	19704
顺德	大良	保利商贸中心	11	70	11000
顺德	陈村	新君汇花地湾	8	735	10662
顺德	龙江	中汇嘉园	7	516	24063
顺德	大良	畔海御峰花园	5	326	32537
顺德	容桂	弘泰利花园	5	291	17741
顺德	大良	保利中悦花园	2	123	24196
三水	西南	时代城	1	58	18048

数据来源：佛山中原数据平台

中原地产
CENTALINE PROPERTY

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9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