



国资源评估
土地 房地产 资产

2024年 | 第6期
—— 总第146期

广州市番禺区华南板块万博商务区 办公商业公寓房地产市场调研报告



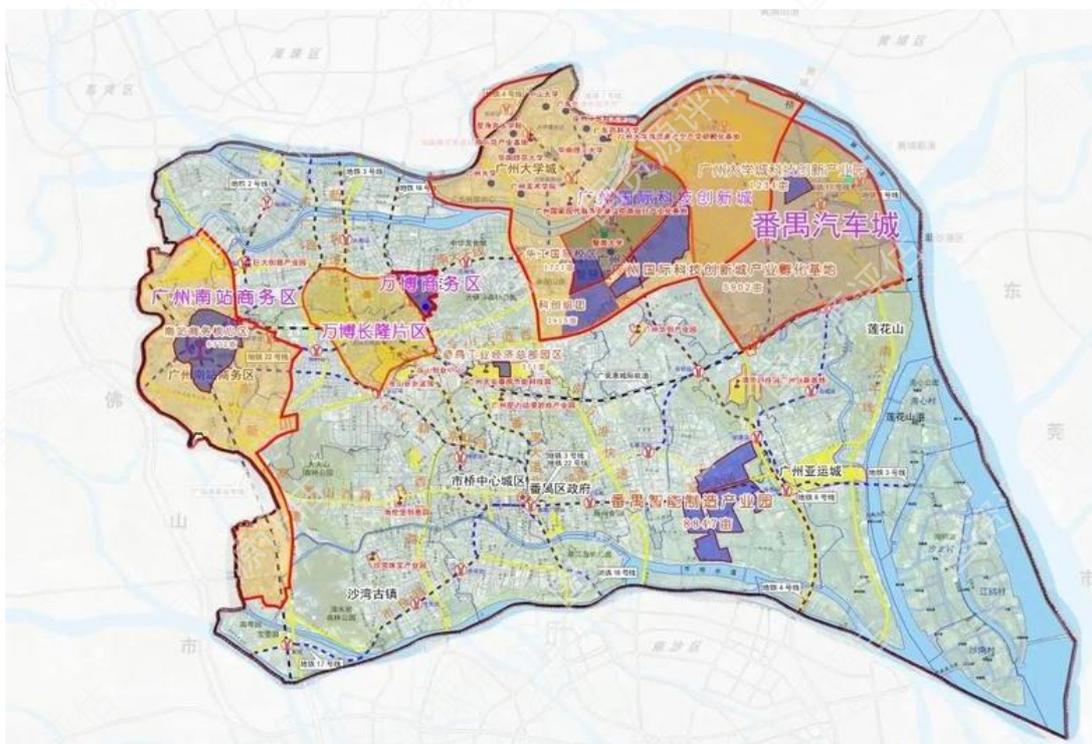
目 录

一、番禺区概况	1
(一) 区域概况	1
(二) 交通概况	2
(三) 公共配套设施	3
(四) 片区规划发展	3
二、区域内办公、公寓及商业调查状况	5
三、市场调研总结	19
(一) SWOT 分析	19
(二) 小结	21

一、番禺区概况

(一) 区域概况

位置：番禺区，广东省广州市市辖区，位于广州市中南部，地处粤港澳大湾区地理中心，毗邻港澳，北与广州市海珠区相接，东临狮子洋，与东莞市相望，西与佛山市南海区和顺德区相邻，南滨珠江口，与南沙区接壤。2000年5月21日，国务院同意撤销县级番禺市，设立广州市番禺区，以原县级番禺市的行政区域为番禺区的行政区域。



地形地貌：番禺区境内地势平坦，地势由北、西北向东南倾斜，北部主要是50米以下的低丘，南部是连片的三角洲平原。市桥至莲花山公路以北为市桥台地，以南为冲积平原。台地久经侵蚀，风化层厚，以低丘岗地为主，最高峰为大夫山（海拔226.6米）。全境约略为“一山三水六平原”。

水土资源：珠江三角洲分布有八大口门，将东江、西江、北江的径流注入南海，其中虎蕉门、洪奇沥2个口门在番禺区境内。由于三江源远流长，番禺区过境河川径流颇为丰富。番禺区属珠江三角洲水网区，拥有各类水域面积152.7平方千米，水域占番禺区总面积的28.8%。山塘水库面积较小，共有12座小型水库和15座山塘，主要分布在北部和东部的浅丘和台地，山塘水库集水面积约

29.58 平方千米、总库容约 458.2 万立方米。

行政区划：截至 2020 年 10 月，番禺区下辖 11 个街道：市桥街道、沙头街道、东环街道、桥南街道、小谷围街道、大石街道、洛浦街道、石壁街道、钟村街道、大龙街道、沙湾街道；5 个镇：南村镇、新造镇、化龙镇、石楼镇、石碁镇；区人民政府驻市桥街道。

（二）交通概况

番禺交通便利，坐拥世界旅客规模最大的高铁客运枢纽广州南站，日均到发旅客近 50 万人次，峰值超过 75 万人次。广深港高速铁路香港段于 2018 年 9 月 23 日正式通车运营，广州南站到香港西九龙站仅需 48 分钟。拥有国家一类口岸——莲花山客运港，乘坐飞翼船仅需 90 分钟便可抵达香港。此外，还有广州地铁 2 号线、广州地铁 3 号线、广州地铁 4 号线、广州地铁 7 号线、广州地铁 18 号线、广州地铁 22 号线和“六纵六横”高快速路网，南大干线、洛溪大桥扩建等重大交通设施项目。

六纵：东新高速、新光快速、番禺大道、南沙港快速、京港澳高速、东部干线。六横：南大干线、兴业大道、广明高速（金山大道）、莲花大道、亚运大道、沙湾干线。

依托高铁、城际轨道、地铁、高快速路等综合交通路网，番禺成为珠三角“1 小时都市生活圈”的中心，30 分钟可达广州白云国际机场，45 分钟可达粤港澳大湾区所有城市，10 小时内可达国内主要城市。

万博地处广州南拓轴与广州珠江两岸自主创新带的融合交汇处，因为位置的优越，因此而拥有非常好的交通。板块周边环绕着番禺大道、南大干线、汉溪大道等 8 大城市主干道，有地铁 3 号线、7 号线、18 号线首段等轨道交汇，还有东新高速、广明高速、京珠高速、华南快速、南沙港快速等高速路，可以快速通达珠江新城、琶洲等地。其中，7 号线 3 站直达大学城、5 站直达广州南站；18 号线 1 站到番禺广场、2 站到南沙、3 站到琶洲、4 站到珠江新城、5 站到广州东站。



(三) 公共配套设施

学校：华师附中番禺学校、番禺执信中学(九年一贯制)、南村侨联中学、南华小学、汇贤小学、红郡小学、华师附中番禺小学等；

人文设施：长隆旅游度假区、中央公园、6号公园等；

商场：番禺万达广场，天河城奥特莱斯海印又一城、中华美食城、奥园国际中心等；

银行：中国工商银行、中国农业银行、招商银行等；

医院：广东省妇幼保健院(番禺院区)、南村医院等。

(四) 片区规划发展

番禺区北连海珠、天河，南接南沙，西联佛山，东近东莞，凭借湾区门户的优越区位成为创新创业的活力热土。万博商务区就处于番禺中心，被誉为广州南部门户之窗、华南板块家门口的CBD，与珠江新城形成南北呼应。近年来，长隆万博商务区的商事登记企业已超2万家，产业集聚效应显著。

从2011年广州市政府首次提出万博商务区概念，耗资千亿重点打造中央商务区。万博商务区规划总用地面积1.5平方公里的土地上，总建筑面积高达548万平方米；其中核心区用地面积仅0.63平方公里，规划总建筑面积为388万平方米，预计总投资超过450亿元。

长隆万博商务区概况图



作为番禺经济转型的主要动力，万博 CBD 共规划有德舜大厦、粤海天河城、广晟万博城、番禺万达广场、奥园国际中心、广汽四海城、华新·智汇、敏捷广场、佳创商业地下空间 9 个核心项目，核心潜力不断凸显。如今已经吸引了思科及其超过 30 家合作伙伴公司、欢聚时代公司及其超过 46 家关联企业、携程公司及其 4 家关联企业等知名企业落户，还有广东省首个基金小镇—万博基金小镇加持，力争在番禺建设国家智慧城市的实践中走在前列，试图构筑创新创业新的高地。

二、区域内办公、公寓及商业调查状况

（一）调查范围

2018年，随着《广州市城市总体规划（2017-2035年）》的出炉，番禺华南板块首升主城区。经过近10年开发建设，如今的番禺万博商务区高楼林立，大型企业密集入驻，成为华南板块家门口的CBD。与之相连的汉溪、长隆板块，高端商贸集聚，旅游业发达，致力打造世界级旅游目的地。

位于广州番禺南村的万博商务区租售火爆，位居广州CBD租售榜前列。除了名企集聚、便捷交通、优质人才、完善配套、品质服务这五大优势，租金也是吸引企业入驻的原因之一。相比天河、越秀等中心城区，番禺万博商务区的租金更具性价比，为企业节省了大量运营成本。万博商务区作为世界级CBD地标，展现出巨大的发展潜力。



根据番禺最新规划定位及目前的建设情况，近年来番禺商业、办公房地产主要集中在南村万博，以南村万博地铁站为中心向周边扩散。详见下图。



本次调研以交通主干道汉溪大道和番禺大道北为划分界限，主要对万博片区内商业的租赁市场、业态、经营模式、经营状况以及租金及售价等进行了市场调查（详见下图），根据下图再细分到具体楼盘进行市场调查。



(二) 调查状况

(1) 保利大都汇

A、概况：保利大都汇位于钟村街道汉溪社区汉溪大道东 290 号，开发商是广州市宏和房地产开发有限公司，物业公司是保利物业管理有限公司，占地面积 56971 m²，建筑面积 227884 m²，共 8 栋，房屋总数 620 户，容积率 4.00，绿化率 35%，容积率为 4，物业服务费 5 元/m²·月。2015 年 12 月建成。大都汇分为 ABCD4 个区，目前 A 区有 5 栋写字楼，B 区 8 栋公寓，C 区 6 栋公寓，D 区暂未开放租售。

B、调查数据：

类型	名称	售价 (元/m ²)	租金 (元/m ²)	业态	备注
办公	保利大都汇	27000-35000	70-110	首层:真功夫、百果园、绝味鸭脖等各种餐饮及小吃店商业; 二层主要为美甲店,瑞幸咖啡、培训机构等;	——
公寓		20000-28000	60-80		
商业		——	街铺 300-350 内铺 150-200		

C、查勘照片



外观



外观



外观



商铺



商铺



商铺



商铺



商铺



商铺

(2) 时代芳华里

A、概况：

时代芳华里位于广州市番禺区汉溪大道与新光快速交汇处，综合体总建筑面积约 21 万 m^2 ，商业面积约 3 万 m^2 ，甲级写字楼约 16 万 m^2 ，人文商务配套约 2 万 m^2 ，总共两个区域 6 栋大厦，分别 A1-A2-A3，B1-B2-B3。A 区 A1 和 A2 栋相互连通，A1-A2 栋 1-5 层为商场，6 层以上为办公。

B、调查数据：

类型	名称	售价(元/ m^2)	租金 (元/ m^2)	业态	备注
办公	时代芳华里	25000-28000	70-110	商铺区域：1-3 层为各种餐饮、奶茶、小吃店、银行等（如麦当劳、星巴克、点都德、中信银行、广发银行、奶茶店等）、 办公区域：包含三菱电机、中国铁建、贝加莱、博世汽车部件等世界 500 强名企，虎牙直播、光明乳品等名企	—
商业		—	街铺 300-350 内铺 140-180		

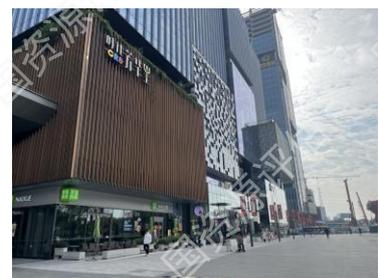
C、查勘照片



外观



外观



商铺



商铺



商铺



商铺



商铺



商铺



商铺

(3) 奥园城市天地

A、概况：

奥园城市天地位于新光快速与汉溪大道交汇处(汉溪长隆地铁口)，占地面积120441平方米，建筑面积501597平方米，绿化率30%，容积率为4.17，物业费3.8元/m²，物业公司为广州奥园物业服务有限公司。物业类型为商业及公寓，分为4个区域，5区总共有7栋公寓，7区总共有6栋公寓，8区有3栋公寓，9区有4栋公寓。除了公寓外还有两条大型美食街1号味央巷和2号味央巷，商业面积约4.6万平方米。

C、调查数据：

类型	名称	售价(元/m ²)	租金(元/m ²)	业态	备注
办公	奥园城市天地	---	---	各种小吃店、餐饮店、超市、书吧、培训机构、养生馆等	---
公寓		15000-20000	60-75		
商业		---	街铺 280-320 内铺 120-200		

C、查勘照片



外观



外观



商铺



商铺



商铺



商铺



商铺



商铺



商铺

(4) 奥园国际中心

A、概况：广州奥园国际中心位于广州市番禺区兴南大道 268 号，万博二路与汇智三路交汇处，奥园集团（广州）有限公司 2016 年建成。由奥园集团（广州）有限公司建成，总占地面积 49629 平方米，总建筑面积 341318 平方米，绿化率 30%，容积率 6.88。共 9 栋建筑，其中 3 栋塔楼，1 栋 220 米超高层建筑，涵盖超甲级写字楼、五星级酒店。

B、调查数据：

类型	名称	售价(元/m ²)	租金(元/m ²)	业态	备注
办公	奥园国际中心	19000-25000	65-90	星巴克、喜茶、汉堡王、尊宝披萨、海底捞等小吃及餐饮店、教育培训机构、酒吧等	——
公寓		19000-25000	65-90		
商业		——	街铺 230-300		

C、查勘照片



外观



外观



外观



商铺



商铺



商铺

(5) 德舜大厦

A、概况：德舜大厦原名“番禺现代信息服务业总部基地”，项目位于汉溪大道主干道。由信投公司全资建设开发的大型综合性商业办公楼宇，用地面积约3.8万平方米，建筑面积约30万平方米，由四层地下室、三层商业裙楼及三栋甲级办公塔楼（分别为A、B、C塔）组成，A塔总层数41层，B、C塔总层数22层。项目于2017年10月建成。

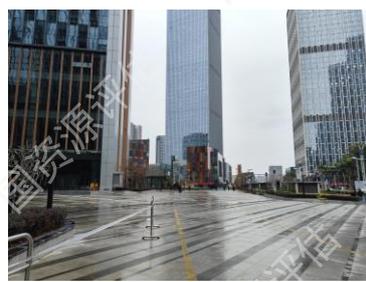
B、调查数据：

类型	名称	售价（元/m ² ）	租金（元/m ² ）	业态	备注
办公	德舜大厦	——	70-110	商业部分为空置状态，办公部分：已入住部分名企	项目目前正在招商运营
商业		——	街铺 250-300 内铺 130-150		

C、查勘照片



外观



外观



临街商铺



临街商铺



临街商铺



临街商铺

(6) 万达广场(广州番禺店)

A、概况：番禺万达广场位于广州市番禺区迎宾大道万博以东，汉溪大道以北，兴南大道以南，由番禺区信投公司与大连万达商业地产股份有限公司合作建成。项目占地面积 67000 平方米，总建筑面积 503425 平方米，总投资 50 亿元，其中购物中心面积达 18.87 万 m²，写字楼和公寓面积占 20.6 万 m²，外围商铺面积 2.76 万 m²，规划停车位 3000 个。总楼层 41 层。建成时间 2014 年 05 月 30 日。集大型商业中心、休闲娱乐中心、文化中心、商业步行街、甲级写字楼、SOHO 为一体的大型城市综合体。

项目拥有包括万达百货、万达影城、华润万家、大歌星 KTV、大玩家、万达儿童天地、江山酒家、大型家电连锁等店铺，还拥有优衣库、GAP、H&M、MANGO、丝芙兰、广州蕉叶、热风等品牌，其中万达集团旗下又一自有品牌“万达儿童天地”华南首店也将落户番禺万达广场，而快时尚品牌 GAP 番禺万达广场店也是其在广州的首店。

B、调查数据：

类型	名称	售价(元/m ²)	租金(元/m ²)	业态	备注
办公	万达广场	——	75-110	万博二路:名创优品、美宜家、伊站等商业; 万惠一路:房产中介、采耳店等商业;	1-4 层为商铺,其余层为办公、公寓
公寓		18000-24000	60-90	番禺金街:柒小螺、太屋烧烤、霸王别姬等餐饮; 负一楼主要为华润万家; 二层主要为零售(kfc、曼妮芬、回力店);	
商业		——	街铺 260-320 内铺 170-200	三楼为餐饮(太二酸菜鱼、翠发餐室、重庆火锅厂、探鱼); 四楼为万达影院。	

C、查勘照片



临街商铺



临街商铺



临街商铺



商铺内景



商铺内景



商铺内景

(7) 中铁诺德中心

A、概况：中铁诺德中心位于番禺核心商圈万博区内兴南大道与万博四路交汇处南侧 100 米处，番禺万达广场东北角，由广州中铁诺德投资有限公司建成，竣工时间 2017 年。总占地面积 15751 平方米，总建筑面积 126347 平方米，其中地上面积为 84540 平方米，共计房屋 521 户，绿化率 30%，容积率 5.36，建筑密度为 45 %。写字楼 70000 平方米，共 37 层，裙楼商业 14611 平方米，共 4 层。共 1722 个，机动车位 781 个，非机动车位 941 个。小区物业公司为仲量联行(广州)物业管理有限公司。

B、调查数据：

类型	名称	售价 (元/m ²)	租金 (元/m ²)	业态	备注
办公	中铁诺德中心	27000-33000	70-100	业态分布：（汇智二路：烤肉店、料理店等餐饮）；（汇智一路：胡桃里，停车场入口，烤肉店等）	——
商业		——	160-220		

C、查勘照片



外景



大堂



临街商铺



临街商铺



临街商铺



内铺

(8) 广晟万博城

A、概况：广晟万博城位于广州市番禺华南，由广州市万舜投资管理有限公司建成，总建筑面积 380000，总占地面积 40000。小区里一共有 5 栋楼，2018 年建成，小区内的绿化率是 30%，容积率 9.5。共计房屋 402 户，小区物业公司为广州市和顺物业管理有限公司。建筑组团由 A、B、C 三栋塔楼、裙楼和商业街组成，汇集办公、酒店、商场、LOFT 等多种业态。其中 B、C 塔已于 2020 年交付使用，A 塔楼作为番禺城市新地标是一座集商业、办公、酒店和住宅于一体的综合建筑。该建筑预计高达 266 米。

B、调查数据：

类型	名称	售价(元/m ²)	租金(元/m ²)	业态	备注
办公	广晟万博城	28000-35000	90-120	业态分布：商业街（理发店、火锅店、房地产中介店、汽车店等）其余多为办公楼，商业部分为空置状态	——
商业		——	140-250		

C、查勘照片



外景



外景



外景



临街商铺



临街商铺



内铺

(9) 番禺天河城

A、概况：番禺天河城位于广州市番禺区汉溪大道东 366 号，总建筑面积达 27 万平方米（含停车场），配套有 2300 多个停车位。商场里面分 A 区和 B 区并且二区之间都有通道相互连接，A 区商场总层数为 7 层，7 层以上都是写字楼。集结 300 多家品牌，50%为番禺首店。

B、调查数据：

类型	名称	售价(元/m ²)	租金(元/m ²)	业态	备注
办公	番禺天河城	28000-35000	100-120	A、B 两区业态差异化布局，满足多元消费需求。A 区零售业态囊括丝芙兰、欧舒丹、施华洛世奇、泰格豪雅、Champion、Tommy Hilfiger、Calvin Klein Jeans、维密，时尚潮流基调撑场；B 区通过 B1 层无缝连接地铁，广州购书中心、七鲜超市、全棉时代、KKV、O.C.E、完美日记等。飞扬影院、七鲜超市、古德菲力、华为、南京大牌档、陶陶居、星巴克等	——
商业		——	250-350		

C、查勘照片



外观



外观



外观



商铺内景



商铺内景



商铺内景



商铺内景

商铺内景

商铺内景

(10) 番禺敏捷广场

A、概况：番禺敏捷广场位于番禺大道与汉溪大道交界处，占地面积 54000 m²，建筑面积 470000 m²，容积率 7.55，绿化率 30%。地下车位 3456 个。2022 年 4 月 30 日 A 栋开盘。规划由 3 栋塔楼、7 栋商业独栋裙楼及 2 层购物中心组成。A 塔 47 层，B 塔 37 层，C 塔 31 层，物业公司为广州敏捷新生活物业管理有限公司。

B、调查数据：

类型	名称	售价(元/m ²)	租金(元/m ²)	业态	备注
办公	番禺敏捷广场	27000-32000	70-90	业态分布：商业街（理发店、火锅店、房地产中介店、汽车店等）其余多为办公楼，商业部分为空置状态	——
商业		——	300-500 元/m ²		

C、查勘照片



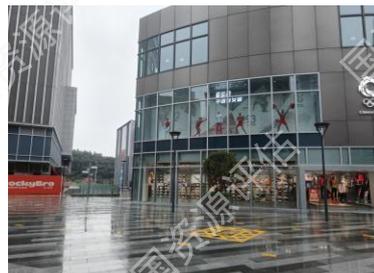
外观



外观



外观



内街铺



临街铺



临街铺



临街铺

内街铺

内街铺

(11) 敏捷上城国际

A、概况：敏捷上城国际位于南村镇捷顺路9号，是集居住、商务、投资三栖价值于一体的商业综合体项目。项目一期总占地面积约41000 m²，建筑面积超150000 m²。容积率为3.9，绿化率37%，总户数980户。主要由3幢22层的商务公馆和13套独栋生态办公写字楼组成，商务公寓采用复式Loft设计层高约4.5米。

B、调查数据：

类型	名称	售价(元/m ²)	租金(元/m ²)	业态	备注
办公	敏捷上城国际	——	55-80	业态为餐饮、口腔医院、中介地产、水果店、宠物医院等	——
公寓		16000-21000	50-65		
商业		——	180-250		

C、查勘照片



外观



外观



外观



商铺



商铺



商铺



商铺



商铺



商铺

三、市场调研总结

针对上述调查，得出以下结论。

（一）SWOT 分析

1、优势分析

- 长隆万博商务区各项经济指标总量达 754.33 亿元，同比增加 11.8%；“四上”企业达 439 家，比去年增加 17.3%。此外，长隆万博商务区地处华南板块核心位置，区位优势、交通便捷，周边聚集了近百万高端居住人口，紧邻华南最大铁路枢纽广州南站，汇集地铁 3 号线、7 号线和大湾区最快地铁 18 号线，处于番禺交通大动脉番禺大道、城市创新轴南大干线的黄金交汇，15 分钟内可便捷通达珠江新城、南沙自贸区和广州大学城，占据大湾区枢纽之利。
- 作为世界级地标商圈，万博商圈获评为第三批广东省级示范特色步行街（商圈），成为该批全市唯一、番禺首个获此称号商圈。日前，广州发布全国首部国际消费中心城市主题规划，长隆—万博比肩天河路—珠江新城，被列为全市仅有的两个“做强做优”的世界级地标商圈。
- 作为数字经济集聚区，长隆万博商务区数字经济呈蓬勃发展态势，全球估值 TOP5 独角兽、全球快时尚跨境电商龙头希音，以及国内数字经济直播领域龙头津虹（YY）落户在此，为番禺区具有千亿级潜力的数字化快时尚产业集群增添生力军。此外，长隆万博商务区还拥有虎牙直播、百果园、小米互联网、携程等数字经济企业。在长隆万博商务区，数字经济密度高、创新浓度高，正在形成“草灌木林”共生竞相成长的良好生态。
- 作为世界旅游目的地，长隆国际旅游度假区集 5A 级旅游景区、酒店餐饮、商务办公、娱乐休闲于一体，占地 8 平方公里，位列“全球最佳主题乐园”三甲，是番禺成功创建首批国家全域旅游示范区的重要节点，年接待游客连续多年超过千万人次。长隆欢乐世界还将与南侧储备用地联动发展，变身为开放式主题乐园，将长隆地块进一步打造成世界级消费中心和旅游目的地、湾区文商旅融合发展示范区、宜居宜游的高品质生活社区。
- 作为国际消费潮流地，长隆万博商务区每年举办国际珠宝首饰流行趋势发布会、广州国际美食节，着力打造国际消费中心城市、时尚之都。辖区内首家高端

商务型酒店喜来登酒店正式投入运营，万达、沃尔玛、天河城、陶陶居、唐宁书店、四海马术等多家品牌店开业。万博商务区日均客流量约 30 万人次，年均客流量超过 1 亿人次。

2、劣势分析

- 番禺万博位于广州中部，目前经济社会发展与其它区域仍有一定的差距，番禺的教育医疗资源相对匮乏，整体配套还不算完善；产业发展动力不足。离主城区相对较远，优质商业消费能力较强的客户欠缺；
- 片区房地产大开发，项目大多数都配有较大商业规模，商业规模也过于密集，造成部分商业形式同质化较为严重，市场竞争巨大，部分项目极易在竞争中被“压制”而没落。

3、威胁分析

- 电商崛起、疫情封控而引起人们的消费模式的转变，地震式的冲击传统实体商业的发展；
- 广州各个区域商业配套逐渐完善，商业市场投放量大，同质化现象非常严重，竞争激烈。

4、机会分析

- 广州市商务发展“十四五”规划正式印发，长隆-万博被定位为五个世界级地标商圈之一，排名仅次于天河路-珠江新城商圈。作为广州的“第二 CBD”，区位交通为番禺“顶配”级别，辐射范围广。横贯广州东西的南大干线（番禺大道主线跨线桥）开通，万博商圈辐射范围扩大，产业集聚效凸显。南大干线，被誉为湾区壹号公路、大湾区东西大动脉，往西通过番海大桥与佛山衔接，往东可与东莞相连，往南通达南沙新区，将极大促进本片区商业升级和消费升级，也将增强本片区的吸引。
- 万博商圈日均客流量约 83 万人，在广州各商圈中名列前茅。大量高端企业总部在此落址办公。另一方面，中高档小区集聚，大批广州新贵在此安家。万博商圈常住人口绝对数虽不及天河路、珠江新城两大市级商圈，但年轻活力足，结构也更丰富，涵盖单身贵族、亲子家庭、商务白领。

（二）小结

万博商务区地理位置优越，作为广州的“第二 CBD”，区域规划好，发展前景大，随着近几年的发展，逐渐形成了以大型商业中心及高端办公为主的格局，区域内商业氛围逐渐改善。且受片区人口消费需求、消费能力影响，趋于饱和，也存在不少空置现象。老城区主要还是传统百货、步行街构成，业态较为单一。番禺万达广场、番禺天河城、番禺敏捷广场等超级商业体成规模的连片聚集，商圈规模实力赶超珠城。万博商务区汇聚 39 座甲级写字楼、10 大型商业体，超 2.2 万家企业，规模与成熟度仅次于珠城。希音、欢聚时代、携程等龙头企业进驻，发挥集聚效应，持续虹吸资金和人才。多元业态的超级融合，让万博提升聚合力，形成世界顶级文商旅综合新城。