

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

三水区 SAN SHUI





佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

三水房地产市场监测报告

二〇一四年七月

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、土地市场成交情况分析.....	4
1.1 七月土地市场成交情况.....	4
1.2 八月土地市场出让情况.....	4
二、三水区住宅市场分析.....	5
2.1 三水区月度运行态势.....	5
2.2 三水新增供应统计.....	6
2.3 重点项目成交情况.....	6
2.4 本月开卖情况.....	9
三、未来市场供应情况预测.....	10

一、土地市场成交情况分析

1.1 七月土地市场成交情况

(本月无重点地块成交)

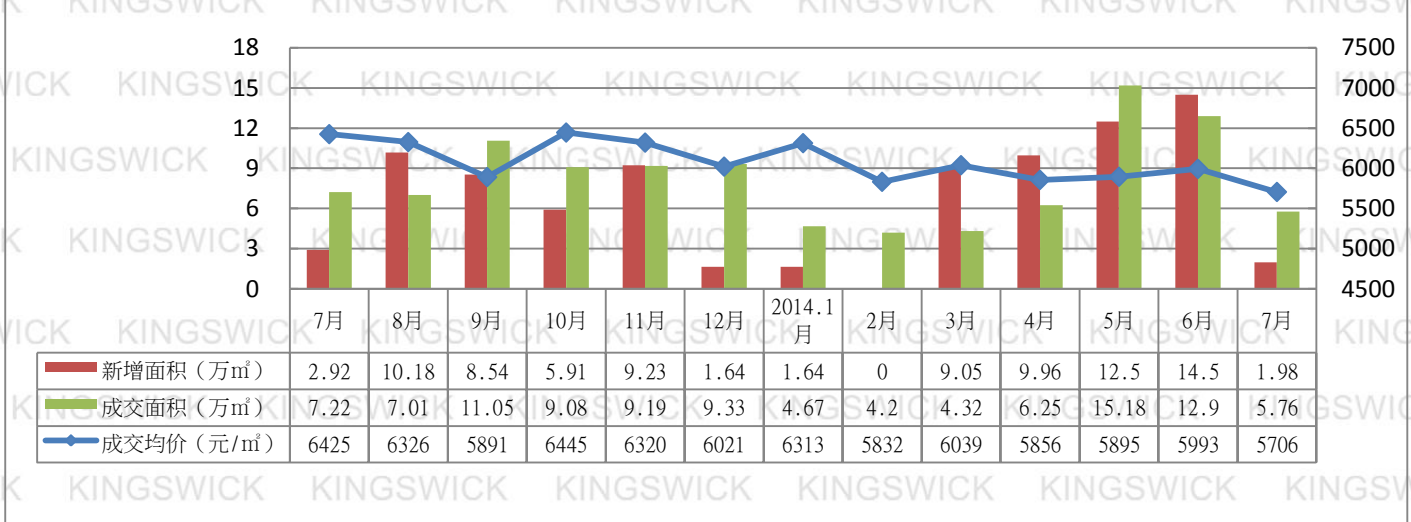
1.2 八月土地市场出让情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/㎡)
南山镇								
2014/8/4	TD2014 (SS) XG020	三水区南山镇漫江工业园南区 6-6 号	商服	1.60	1.0 < FAR ≤ 3.0	4.80	870	181
1) 限高 120 米。								
								
分析：该地块位于南山镇中心区，目前周边缺乏大型商业体，如该地块成功出让，则将会填补这一空白。								

二、三水区住宅市场分析

2.1 三水区月度运行态势

三水月度供求走势



(注：以上数据源于《佛山市房地产网 4.0》，网络签约数据为成交数据统计标准，成交数据已排除退房、重复成交等情况，新增供应数据已排除重复登记情况)

三水区整体供求出现大幅回落。7月份新增预售套数217套，环比减少83%，同比增加36%；新增预售面积为1.98万㎡，环比减少86%，同比减少32%；签约成交套数582套，环比减少50%，同比减少18；签约成交面积约为5.76万㎡，环比减少55%，同比减少21；成交均价为5706元/㎡，环比减少5%，同比减少11%。

本月三水网签成交量持续回落，经历过去两个月的集中抢客，整体市场进入重新蓄客阶段，而成交均价则在雅居乐雅湖半岛和时代城齐推5字头特价单位的拉动下出现下跌。

西南三水帝景湾、欧雅右岸春天和博雅滨江早在6月便在三水广场进行外展积极蓄客，其中帝景湾抢占先机，在7月底开放销售中心，并以国宝熊猫为主题举办为期一个月的系列活动保持人气。预计以上项目将在8月加紧营销节奏，陆续开放样板房和开启诚意登记，三水帝景湾和欧雅右岸春天目前已初定8月底或9月初进行首波开卖。

受制于地缘、交通、当地客户对价格较为敏感等因素，预计放松限购对三水洋房市场的影响力较小，别墅市场或因放松限购而带动部分以前未有正式签订合同的单位集中网签。值得关注的是，雅居乐雅湖半岛宣布即将升价，或将成为三水自放松限购后的首个升价楼盘。



2.2 三水新增供应统计

本月新增供应项目

所在镇街	楼盘	日期	组团/座	户型/面积 (m ²)	套数	预售面积 (万m ²)
西南	美尚轩	2014/7/2	美尚轩	2房/52	5	0.03
				3房/66-75	72	0.51
河口旧改片区	时代城	2014/7/4	四期4座1、2梯	3房/87-91	72	0.65
				4房/117	68	0.8
合计					217	1.98

7月三水仅有2个项目拿取新增供应资格，多个标杆项目均选择在金九银十推出新货，预计将在8月出现新一轮拿取新增供应高峰。

2.3 重点项目成交情况

区域	项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	销售总额 (万元)	成交均价 (元/m ²)	项目营销动态/折扣
三水新城	雅居乐雅湖半岛	150	13494	7228	5357	<ul style="list-style-type: none"> 7.3起接受将于7.13举办的佛山第二届少儿才艺达人 show 报名。 7.4推出部分195 m²，6字头起。 7.12-7.13举办银行系统团购专场，推出20套90 m²三房单位，46万/套起，到场即送礼品一份。 7.13举办佛山少儿才艺大赛。 7.19举办东南亚风情水果节，现场有水果大作战、水果保龄球和扫微信抱西瓜等活动。 剩余90、195 m²单位，折后均价5000元/m²起，车位12-13万/个。 7.26举办佛山少儿才艺达人赛第二场海选。 7.27举办猪猪侠快乐岛主题嘉年华。 7.26-7.27加推10套特价单位，5100元/m²（毛坯）起。
	保利中央公园	57	6668	4058	6086	<ul style="list-style-type: none"> 7.19-7.20、7.26-7.27举办西瓜大胃王海选赛。
	捷和广场	3	450	318	7054	<ul style="list-style-type: none"> 115-180 m²三四房7500-8000元/m²（毛坯），购买毛坯单位加1500元/m²可带精装，购房96折。

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



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	销售总额 (万元)	成交均价 (元/m ²)	项目营销动态/折扣
河口旧改片区	时代城	154	14071	8378	5954 (带装修)	<ul style="list-style-type: none"> 7.5-7.16 接受将于7.19-7.20、7.26-7.27举办的“七彩暑假，绿色时代”亲子总动员系列活动报名。 7.12-7.13 举办海绵宝宝主题亲子乐园。 7.17 起加推 50 套一口价单位。 7.19-7.20 举办暑假亲子总动员活动，包括“美好家园、热爱生活、畅想未来”绘画大赛、环保小汽车创意大赛、寻找童真踪迹的胡桃夹子狂想曲，现场提供美食。 7.25 截止业主旧带新送 5 年物管费优惠。 7.26 下午举办“传递微笑，分享快乐”活动。
	御龙湾	15	1409	852	6045 (带装修)	
	北江明珠	13	1279	798	6237 (带装修)	
	颐澳湾	13	1382	718	5198	<ul style="list-style-type: none"> 7.18 起推出部分一口价单位，94 m² 4500 元/m²，108 m² 4900 元/m²，133 m² 5500 元/m²。 7.27 举办皇家国际大马戏。 95 m²小三房 5200 元/m² (毛坯)、108-133 m²三四房 5700 元/m² (毛坯)，购房 93 折。
	明珠湾	4	616	365	5922	<ul style="list-style-type: none"> 在售 123-143-200 m²大户型洋房，其中 143 m²均价 6600 元/m²，个别户型可享 5800-6500 元/m²优惠价格。 推出 124-143 m²特价单位，均价 5900 元/m² (毛坯)，车位 9-19 万/个。
	誉海尚城	1	118	66	5581	---
	锦盈嘉园	1	120	58	4853	---
	富和锦园	1	82	45	5513	---
西南中心区	山水一品	13	1383	1004	7264	---
	智汇大厦	4	172	122	7065	---
	恒福广场	2	273	175	6435	---
	日美名轩	1	88	84	9536	---
	美尚轩	1	69	47	6793	---
	博雅滨江			未有成交		<ul style="list-style-type: none"> 7.14 联合佛山电视台三水台分台举办《童心向上》北大资源夏令营开营仪式。 7.24 在三水区电视台举行《童心向上》北大资源夏令营结营仪式。

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



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	销售总额 (万元)	成交均价 (元/m ²)	项目营销动态/折扣
						● 7.26-7.27 在三水广场外展点举办“重拾毕业季风采”活动。
	帝景湾					● 7.25 在三水广场进行熊猫快闪。 ● 7.26 开放销售中心和熊猫乐园。
西南涌片区	恒福南湾	1	85	63	7463	
云东海片区	绿湖爱伦堡	11	978	387	3957	---
	山水庄园	3	953	1418	14878 (别墅)	---
	丽日天鹅湖	2	697	966	13854 (别墅)	● 在售二、三期产品，主推联排、双排及独栋别墅，其中联排别墅面积涵盖 184-205 m ² ，均价 13000 元/m ² ，购买别墅按揭 98*99 折，一次性付款 98*98 折。
	深业云东海	2	525	614	11683 (别墅)	● 在售 500-800 m ² 独栋别墅，整体均价 600-800 万元/套。 ● 7.7 下午 2 点举办家居易术沙龙，现场有抽奖活动和水果供应。
	云东海高尔夫	未有成交				
江南新区	御江南	9	913	496	5431	
乐平镇	融创南景湾	10	841	366	4359	● 7.25 开启 9、10 座 70-126 m ² 诚意登记，诚意金 1 万 99*98*99 折，吹风均价 3900 元/m ² (毛坯)。
	乐陶居	7	738	333	4511	---
	雍翠新城	6	550	267	4846	● 7.11 开启新品诚意登记，诚意登记 98 折。
	锦溢豪庭	4	304	132	4326	---
白坭镇	山水凯旋花园	22	2654	1026	3868	
	山水龙盘	17	1314	597	4543	● 40-90 m ² 一至三房公寓均价 4800 元/m ² (带精装)，购房 98 折；84-89 m ² 三房洋房均价 4500 元/m ² 。
	黄金花园	9	783	304	3885	---
	景翠轩	5	443	157	3535	---
	朗月华庭	2	187	81	4314	
芦苞镇	锦江豪庭	11	1050	424	4035	● 在售 62-162 m ² 单位，均价 4200 元/m ² ，最低价 28 万/套起，现购房 98 折。

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

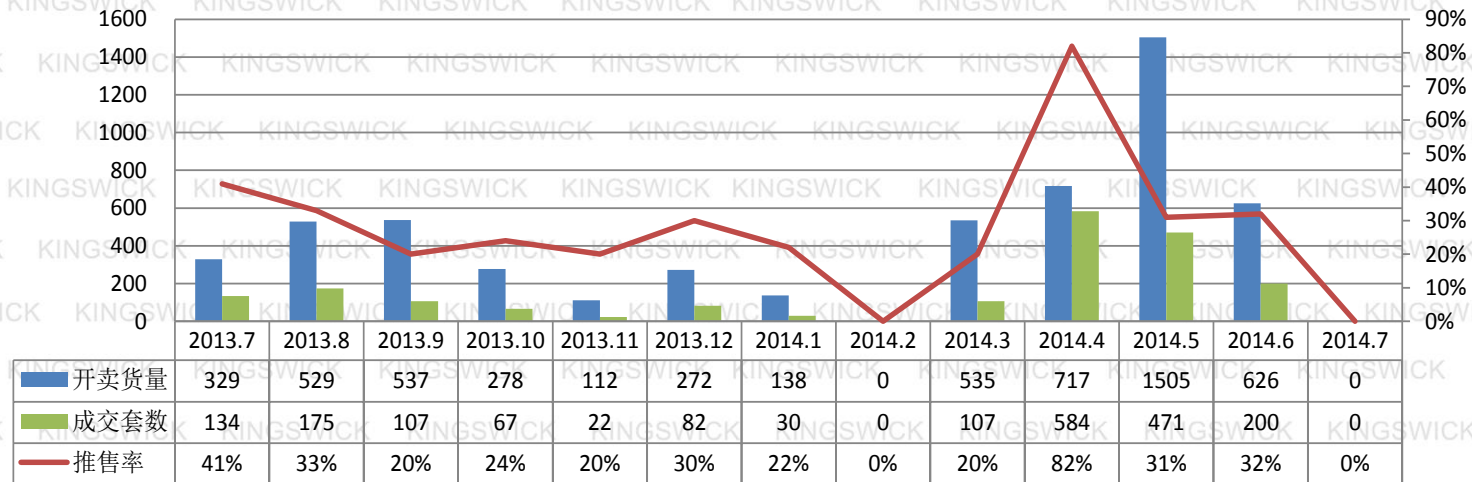


区域	项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	销售总额 (万元)	成交均价 (元/m ²)	项目营销动态/折扣
	恒福水岸	3	452	160	3542	---
大塘镇	奥利花园	11	963	337	3499	---
	耀逸名轩	11	1140	307	2691	---
	大布沙第三小区	2	214	58	2697	---
南山镇	萌茵花园	1	122	45	3714	---

2.4 本月开卖情况

各月开卖货量及推售率对照表

单位: 套



7月三水出现零开卖，目前三水市场库存量较大，预计未来一段时间，三水去库存任务仍然较重，积极以价格打动客户仍是当前较为有效的措施。



三、未来市场供应情况预测

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(㎡)	进度
三水新城	2014-8月	雅居乐雅湖半岛	【小雅公馆】11座	181	--	84-89	已拿取预售证
	2014-8月	保利中央公园	20座	128	毛坯 6300	90-125	8.2 开启诚意登记
河口片区	2014-8月	颐澳湾	8、9座	186	毛坯 5500	94-133	已拿取预售证
西南中心区	2014-8月底或9月初	帝景湾	10、11座	120	--	90-120	6.21 三水广场外展； 7.26 开放销售中心和 熊猫乐园
	2014-8月	山水一品	11座	120	毛坯 6500	89、123	已开放二期销售中心
西南涌片区	2014-8月底或9月初	欧雅右岸春天	2、3、8座	360	毛坯 6000	90-128	6.1 三水广场外展； 8.2 开放销售中心、 样板房、权证 98 折
乐平镇	2014-8月	融创南景湾	9、10座	136	毛坯 4000	89-106	诚意金 1 万 99*98*99 折
合计套数				1231 套			

有不少项目宣传将在 8 月进行开卖，预计入市行为相对理性，其产品多为刚需三房，入市价格将与目前在售价格基本持平。但也有个别楼盘宣传即将升价，如近期降价促销幅度较大的雅居乐雅湖半岛、宣传 6 字头推新的山水一品，以进一步试探客户反应。

(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