

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

三水区 SAN SHUI



高明区

南海区

禅城区

顺德区

三水区



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

二〇一四年十月

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 十月土地市场成交情况.....	4
1.2 十一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 本月销售排名.....	6
2.3 本月新增供应统计.....	7
2.4 重点项目成交情况.....	7
2.5 本月开卖情况.....	11
三、未来市场供应情况预测.....	13

一、土地市场成交情况分析

1.1 十月土地市场成交情况

(本月无重点地块成交)

1.2 十一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/㎡)
三水新城								
2014-11-14	TD2014 (SS) XG024	三水区云东海街道南丰大道翠云路地块一、二	商住	12.13	地块一≤3.6 地块二≤3.2	41.92	40280	961
1) 地块一：住宅≤112397㎡，商业≥168595㎡。地块二：住宅≥103681㎡，商业≤34560㎡ 2) 须建设集 15 万㎡的大型购物中心、国际级影城、住宅等于一体的大型城市综合体项目，总建筑面积不低于 55 万㎡ 3) 地下可建总建筑面积≤140000㎡，其中地下商业建筑面积≤75000㎡，地下停车场建筑面积≥60000㎡ 4) 竞买人注册资金不低于人民币 8 亿元								



分析：

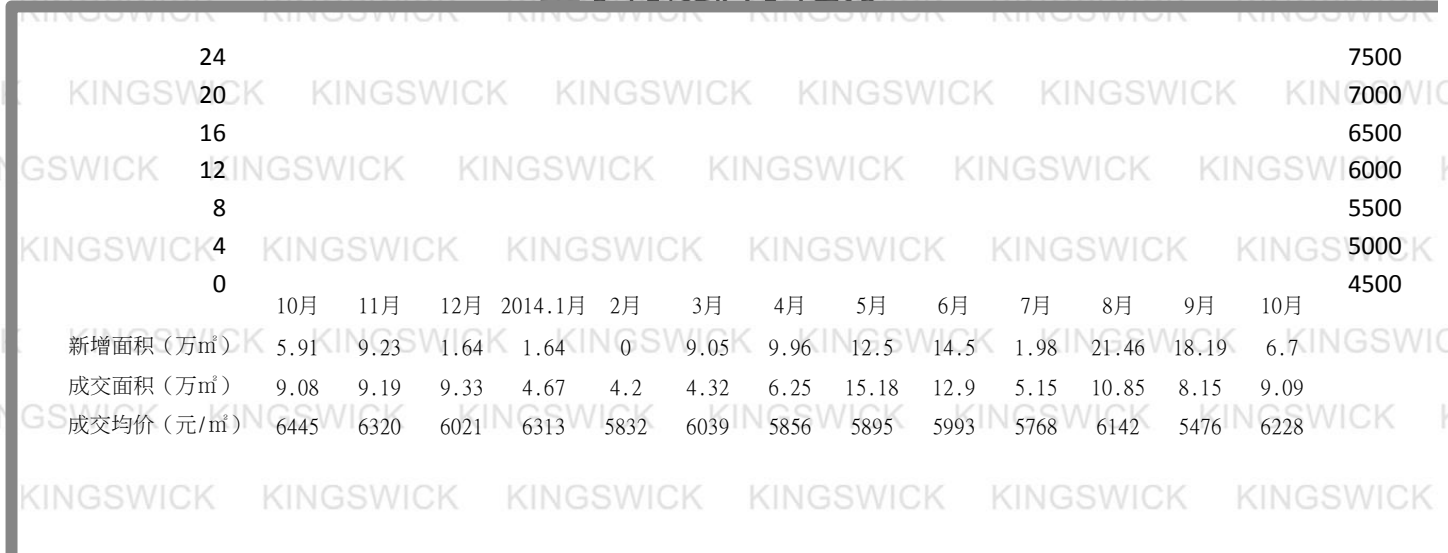
- 疑似为“万达”定制的该地块，原定于 10 月 29 日竞拍，后对出让文件作出调整，降低对竞买人资格的要求后于 11 月 14 日再次竞拍，注册资金从原来不低于 30 亿元降至 8 亿元，同时删除“竞买人须在中国境内投资持有且已建成开业不少于 2 个 20 万㎡的大型购物中心项目”的条件，其余条件保持不变。



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)

10月三水区供应高位回落，需求热度不减。10月份新增预售套数463套，环比减少75%，同比减少5%；新增预售面积为6.7万㎡，环比减少63%，同比增加13%；签约成交套数867套，环比增加3%，同比基本持平；签约成交面积约为9.09万㎡，环比增加12%，同比基本持平；成交均价为6228元/㎡，环比上升14%，同比下跌3%。

市场整体分析：

- 国庆期间大部分项目并不急于推新，而是积极举办活动聚集人气，节后推新陆续而至，但受制于客源补充速度缓慢，“银十”险胜“金九”。
- 本月入市的博雅滨江价格与区域均价相持平，多盘延续此前推出的优惠折扣，洋房成交价格相对平稳，另外，本月别墅成交有所增长，有力拉升成交均价重回6字头。
- 本月推新动作有所增多，需求持续释放，预计下月仍有大量产品即将入市，届时将迎来更加激烈的竞争。



2.2 本月销售排名

排序	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	白坭镇	山水龙盘	9850	6558	35	15019 (含别墅、带装修住宅公寓)
2	三水新城	雅居乐雅湖半岛	7033	12011	119	5855
3	三水新城	保利中央公园	6417	10664	96	6017
4	河口片区	时代城	3948	6855	75	5759 (带装修)
5	西南中心区	山水一品	2460	3896	41	6313
6	河口片区	御龙湾	2382	4107	48	5801 (带装修)
7	西南涌片区	欧雅右岸春天	2220	4080	41	5440
8	云东海片区	绿湖爱伦堡	1946	4746	46	4099 (含别墅)
9	乐平镇	融创熙园	1665	3855	40	4319
10	河口片区	北江明珠	1584	2703	27	5861 (部分带装修)
11	西南中心区	博雅滨江	1546	2594	22	5957
12	江南新区	御江南	1412	2988	45	4725 (含带装修住宅公寓)
13	云东海片区	山水庄园	1402	1607	5	8720 (别墅)
14	白坭镇	山水凯旋花园	1385	3555	32	3895
15	云东海片区	深业云东海	1288	1332	5	9673 (别墅)
16	河口片区	颐澳湾	1220	2328	21	5242
17	乐平镇	融创南景湾	1084	2544	30	4260
18	乐平镇	雍翠新城	860	1940	19	4434
19	河口片区	明珠湾	805	1503	11	5352
20	云东海片区	丽日天鹅湖	715	449	2	15914 (别墅)



2.3 本月新增供应统计

本月新增供应项目

所在镇街	楼盘	日期	组团/座	户型/面积 (㎡)	套数	预售面积 (万㎡)
河口片区	时代城	2014-10-30	三期 30 座 1、2 梯, 18 层/2 梯 4 户	三房/76	34	0.26
				四房/84-136	170	1.88
云东海片区	全信御景南湖	2014-10-31	1-9、15-19、20、21、23、24 座/别墅	别墅/274-866	40	1.65
江南新区	御江南	2014-10-31	九区 1、2、3、9、15、16、21、22、28 座(橄榄墅)/联排别墅	联排别墅/176-227	83	1.64
乐平镇	融创熙园	2014-10-10	5、6 座, 18 层/2 梯 4 户	三房/89-105	136	1.28
合计					463	6.70

10月三水仅有4个项目拿取新增预售供应,多盘已在银十前夕备足货源,本次新增区域分布呈现分散化,别墅新增再现为一大亮点。

2.4 重点项目成交情况

区域	项目名称	9月	10月			项目营销动态/折扣	
		成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	销售总额 (万元)		成交均价 (元/㎡)
三水新城	雅居乐雅湖半岛	165	119	12011	7033	5855	<ul style="list-style-type: none"> ● 10.1-10.7 开放三水唯一 5D 动感影院 ● 10.1-10.2 奥特曼与怪兽巡游对决 ● 10.3 挑战疯狂四驱车 ● 10.5-10.6 喜羊羊欢乐舞台剧 ● 10.7 针对国庆期间成功购房客户举办置业大抽奖 ● 国庆期间推出 20 套特价单位 ● 10.18 举办神奇环球小人国活动 ● 10.20-10.26 下定额外送 3380 元旅游大奖, 89 ㎡ 5222 元/㎡起

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	9月	10月				项目营销动态/折扣
		成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	销售总额 (万元)	成交均价 (元/㎡)	
	保利中央公园	59	96	10664	6417	6017	<ul style="list-style-type: none"> ● 10.1-10.7 举办吃遍“七大洲”活动 ● 国庆期间推出部分一口价单位，现场成交即送礼，并可参加10.7下午在南海里水利紫山举行的抽奖活动 ● 10.25-10.26 举办展“翅”新城美食之旅活动 ● 10.31-11.2 上门成交均有礼
	捷和广场	2	6	763	558	7306	<ul style="list-style-type: none"> ● 10.1-10.2 举办国庆亲子嘉年华 ● 国庆期间购房可获 IPhone6 抽奖机会
河口片区	时代城	190	75	6855	3948	5759 (带装修)	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.5-10.7 举办三水首个大型冰雕展活动“冰雪乐园” ● 10.1 举办“国庆同乐惠，数钱抵房款”活动 ● 国庆期间推出部分一口价单位 ● 10.17 早上 9:30 开抢梦幻万圣季门票，10.18-10.19 早上 9:30-12:00 为捣鬼时间 ● 10.22-11.30 接受 2014 年度“三水好风采”千人广场舞大赛报名 ● 10月推出部分顶层特价单位，4988元/㎡带1500元/㎡装修，可享额外9折
	御龙湾	36	48	4107	2382	5801 (带装修)	---
	北江明珠	16	27	2703	1584	5861 (部分带装修)	---
	颐澳湾	18	21	2328	1220	5242	---
	明珠湾	9	11	1503	805	5352	● 推出部分特价单位，2楼均价4800元/㎡，7楼均价5280元/㎡
	富和锦园	3	9	820	385	4699	---
	锦盈嘉园	3	2	243	99	4098	---
	山水一品	36	41	3896	2460	6313	---
西南中心区	博雅滨江	0	22	2594	1546	5957	<ul style="list-style-type: none"> ● 10.1 开放销售中心和10-13座104-133㎡样板房，诚意金2万98*99折 ● 10.5-10.7 针对筹客举办“全城欢喜，Iphone6有礼”砸金蛋活动 ● 10.18 开放11座2层、12座12层104㎡样板房，折后均价6000-6300元/㎡ ● 10.18 举办书画展、茶艺表演、DIY糖画和香囊 ● 10.23 举办骑行广告开卖宣传活动 ● 10.31-11.2 期间购房可享99折，并推出3套特价单位，到场扫描微信有机会领取礼品

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	9月	10月				项目营销动态/折扣
		成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	销售总额 (万元)	成交均价 (元/㎡)	
	凰都公馆	0	11	761	490	6445	---
	恒福广场	2	6	778	463	5950	---
	恒达永安广场	6	6	599	449	7484	---
	智汇大厦	1	4	208	130	6254 (住宅公寓)	---
	美尚轩	1	1	52	33	6275	---
	聚福大厦	2	1	48	29	5981	---
西南涌片区	欧雅右岸春天	29	41	4080	2220	5440	<ul style="list-style-type: none"> ● 10.1-10.3 举办拉斯维加斯国庆派对 ● 国庆期间推出 10 套一口价单位，旧带新成功购房，业主可获 2 千元物业管理费
	恒福南湾	3	1	141	94	6710	---
云东海片区	绿湖爱伦堡	34	46	4746	1946	4099 (含别墅)	● 10.25-10.26 举办“发现美境”摄影大赛
	山水庄园	0	5	1607	1402	8720 (别墅)	
	深业云东海	5	5	1332	1288	9673 (别墅)	● 购买别墅可享 95x97 折
	全信御景南湖	2	5	706	452	6404	---
	丽日坚美森林湖	1	4	475	300	6317	---
	丽日天鹅湖	0	2	449	715	15914 (别墅)	---
江南新区	御江南	69	45	2988	1412	4725 (含带装修住宅公寓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 国庆期间推出一口价单位 40 万/套起，成交可谗外获得 3.88 万元家电大礼包 ● 10.11 晚举办经典夜上海活动 ● 10.16-11.16 旧带新成功购房最高可享 1.6 万奖励，团购活动诚意金 2 万抵 10 万
乐平镇	融创熙园	0	40	3855	1665	4319	● 10.1-10.7 举办“变形x金刚炫酷”之旅活动
	融创南景湾	24	30	2544	1084	4260	● 国庆期间针对首次购房者推出购房首付 3 万，成功购房送 3 万优惠
	雍翠新城	20	19	1940	860	4434	

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	9月	10月				项目营销动态/折扣
		成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	销售总额 (万元)	成交均价 (元/㎡)	
	锦溢豪庭	8	6	353	180	5097	---
	乐陶居	3	1	106	48	4523	---
	岭南澳苑	1	1	92	39	4248	---
白坭镇	山水龙盘	18	35	6558	9850	15019(含别墅、带装修住宅公寓)	---
	山水凯旋花园	19	32	3555	1385	3895	---
	黄金花园	5	6	528	242	4581	---
大塘镇	耀逸名轩	8	10	1025	286	2792	---
	奥利花园	12	9	803	296	3692	---
芦苞镇	锦江豪庭	9	10	957	407	4258	---
	恒福水岸	3	4	618	223	3601	---
南山镇	萌茵花园	4	4	461	162	3517	---

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



2.5 本月开卖情况

各月开卖货量及推售率对照表

单位: 套

	2013.1	2013.1	2013.1	2014.1	2014.2	2014.3	2014.4	2014.5	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.1
	0	1	2										0
开卖货量	278	112	272	138	0	535	717	1505	626	0	688	713	1204
成交套数	67	22	82	30	0	107	584	471	200	0	268	118	418
推售率	24%	20%	30%	22%	0%	20%	82%	31%	32%	0%	39%	17%	35%

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



本月开卖情况

板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品户型	产品面积 (㎡)	折后单价 (元/㎡)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/㎡)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
三水 新城	雅居乐雅湖半岛	2014-10-1	6座03、04单位	68	二房	83-84	4800-5100	-1400	毛坯	特价单位形式推出	14	20%
		2014-10-18	7座01、02、05、06单位	126	三房	108-111	6200	1300	毛坯	诚意金2万98折	38	30%
西南 中心区	山水一品	2014-10-1	13座	96	三房	90、91	6500	-200	毛坯	99折	25	26%
	博雅滨江	2014-10-25	10-13座	496	三房	104-133	5600	持平	毛坯	诚意金2万98*99折	248	50%
河口 片区	时代城	2014-10-18	四期5、10座	272	三房 四房	81-92 117	5800-6300	持平	1500	诚意金5千抵2万	54	20%
江南 新区	御江南	2014-10-25	橄榄墅A、B户型	10	联排别墅	180、190	7000-9000	持平	毛坯	诚意金2万抵10万	5	50%
乐平镇	融创熙园	2014-10-12	5、6栋	136	三房	90-105	4500	持平	毛坯	诚意金3千抵1万,成功登记享7千元现金大礼并可参加开盘抽奖	34	25%
合计推货量：1204				合计成交量（开卖当日）：418					推售率：35%			

部分原定在9月底开卖的项目推迟至本月入市，使本月共有6盘推新。雅居乐雅湖半岛延续小步快跑的推货节奏，在本月二度推新，开卖价格符合客户心理预期，成交相对稳定；而博雅滨江赶在10月尾班车入市，首推近500套产品，其所处区位和整体规划具备较强竞争力，且在长达4个月的蓄客期内定期举办活动保持人气，综合性价比赢得客户青睐，开局成交近250套。目前客源补充速度仍较缓慢，本月开卖成交虽有所回暖，但难以出彩。



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	2014-11月	保利中央公园	22座	128	6200/毛坯	89-125	冻结2万98折
	2014-11月	雅居乐雅湖半岛	11座01、02、05、06单位	121	5000起/毛坯	89-90	诚意金2万98折
西南中心区	2014-11月	三水帝景湾	洋房：16-18座 情景洋房：13-15、19-24座	426	洋房：5000-6000/毛坯 情景洋房：7000-10000/毛坯	洋房：89-124 情景洋房：139-185	洋房：诚意金1万抵3万 情景洋房：诚意金3万抵10万
河口片区	2014-11月	时代城	三期30座	204	5800-6300/带装修	76-136	诚意金5千抵2万
白坭镇	2014-11月	山水龙盘	定山湖7、8座	140	4500/毛坯	89-135	冻结1万98折
乐平镇	2014-11月	融创南景湾	11座	34	4400/毛坯	126	诚意金1万99*98*99折
合计套数				1053套			

全新项目三水帝景湾更是推迟至下月入市，加上保利中央公园、雅居乐雅湖半岛和时代城三盘将同期推出大批量新货，同类产品竞争激烈。

(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