

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

二〇一四年一、二月

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 一、二月土地市场成交情况.....	4
1.2 三月土地市场出让情况.....	5
二、三水区住宅市场分析.....	6
2.1 三水区月度运行态势.....	6
2.2 三水新增预售统计.....	7
2.3 重点项目成交情况（1-2月）.....	7
2.4 本月开卖情况.....	10
三、未来市场供应情况预测.....	11

一、土地市场成交情况分析

1.1 一、二月土地市场成交情况

交易日期	地块编号	地块位置	土地性质	总用地(万㎡)	总建面(万㎡)	成交总价(万元)	楼面地价(元/㎡)	溢价率	竞得者
2014/1/13	佛三(挂) 2013-040	佛山市三水区西南街道新城启动区地块一、二、三、四	商住	22.16	58.65	64100	0%	1093	佛山城际轨道实业有限公司

- 1) 三水区三水新城启动区，必须服从广东省 TOD 规划的要求，并且能有效协调城际站场建设；
- 2) 商业用房计容面积：≤58650 m²；
- 3) 住宅套型建筑面积要求：90/70。



分析：
 地块处于西南涌西侧、高丰村附近，地块周边多为民居旧村、田地，尚欠缺成熟的生活配套，但本地块有规模较大，且该地块将连带城际轨道站相互协调开发建设，再加上周边拥有多个在售楼盘，如保利中央公园、捷和广场与雅居乐雅湖半岛等项目，届时将成为三水区新的居住中心。按照计划，三水新城的城际轨道站场将在 2015 年中下旬试运行，还有桃园路西延线也同时建成通车，未来将为该地区带来巨大的发展潜力。参照地块周边在售楼盘，预计入市整体毛坯均价为 7500-8500 元/m²。

2014/2/7	佛三(挂) 2014-001	三水区云东海街道白云路北侧 1 号地块一之二	住宅	19.55	39.11	123200	0%	3150	佛山市三水云东海新城开发投资有限公司
----------	----------------	------------------------	----	-------	-------	--------	----	------	--------------------

- 1) 不可开发用地(含山体、水体和绿地)面积共 34766 m²；
- 2) 建筑控高：建筑层数 ≤ 11 层，建构物的最高点高程不得超过 50 米。





佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

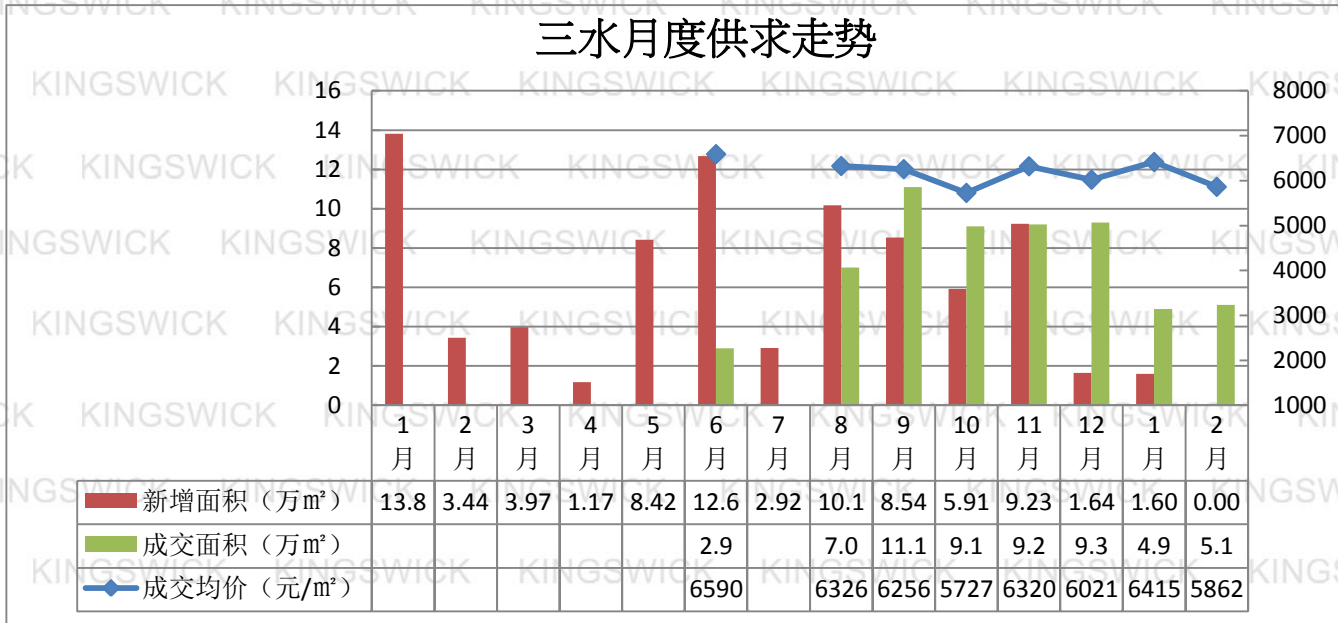
交易日期	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万m ²)	总建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得者
分析： 地块位于云东海版块顶部，四至较仍以田地为主，周边欠缺生活设施，配套仍待开发。在本地块东面是别墅项目深业云东海，而根据规划条件所述，该地块或建成低密度住宅、别墅项目。地块距离中心城区较远，相比于其他别墅项目，本地块产品销售存在一定的压力。									
2014/2/28	TD2014(SS) XG003	三水区云东海街道西南林果场地块一之一	商服	20	40	27300	0%	683	安科科谷集团有限公司、广州安浩软件技术有限公司
1) 宗地需要建设商业、办公楼等不少于 15 万m ² （其中办公楼不少于 11 万m ² ），配套商务公寓不多于 25 万m ² 。 2) 竞得人须在项目中建设手机游戏及应用基地、云计算基地；并在项目中建设一所 IT 学院。竞得地块后该 IT 学院须引进一家世界 500 强 IT 科技企业作为技术资源提供方。 3) 竞得人在商业办公楼建设进度达到 3 万m ² 时，预售或销售首期 12 万m ² 商务公寓不受 IT 科技企业引入的约束。后期预售或销售 13 万平方米商务公寓前，竞得人必须引入总数不少于 25 家 IT 科技企业。									
分析： 地块位于云东海广东商学院东侧，周边有多个在售别墅项目，周边配套尚没成熟，但交通出行较为便捷。根据规划条件限制，本地块将建成大型商业、商务办公及商务公寓的综合项目，届时将引进多家 IT 科技企业，从而提高片区的商业氛围。该地块公寓产品或成为众多高端科技人材和学校教职工居住地。预计入市整体毛坯均价为 8500-10000 元/m ² 。									

1.2 三月土地市场出让情况

(三月份暂无重点地块出让)

二、三水区住宅市场分析

2.1 三水区月度运行态势



(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)

【分析】2月份暂无新增预售；签约成交面积约为5.1万m²，环比1月份有轻微上升；成交均价为5862元/m²，环比下降8.6%。三水区整体呈现“量稳价跌”趋势。

1、2月三水区各镇街均有相对不俗成交量。时代城凭借其高性价比以及较大的优惠力度，销售量依然保持着领先优势。项目现主推位于三期中部的洋房单位，而三期多个公共设施也座落于周围，因而此单位颇受客户欢迎。雍翠新城、雅居乐雅湖半岛在春节假期也推出多项活动及新年购房优惠，拉动成交，两盘网签成交量紧随时代城之后。

均价方面，1月份由于云东海别墅市场成交良好，结构性拉升区域均价。而2月份，三水区别墅市场成交量依然保持良好态势，但雍翠新城、锦江豪庭等部份镇街低价楼盘占据全区成交量的比例较大，影响区域整体网签均价明显下降。



2.2 三水新增预售统计

本月新增预售项目

所在镇街	日期	楼盘	组团/座	户型/面积 (m ²)	套数	预售面积 (万m ²)
江南新区	2014.1.6	御江南	七区 63 号、65-69 号、73 号、75-79 号	独栋别墅	12	0.39
白坭镇	2014.1.16	山水龙盘	1、2 座	3 房/84-90	138	1.21
合计					150	1.6

1、2 月三水新增预售合计仅有 2 个项目，其中包括山水龙盘首期洋房单位。另外，三水区其余在售项目在春节假期前后，仍然以消化余货为主，大部分开发商将推货计划押后至 3 月，从而使得 1、2 月份新增预售量大幅度骤减。

2.3 重点项目成交情况 (1-2 月)

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
河口旧改片区	时代城	208	20052	12053	6011 (带装修)	<ul style="list-style-type: none"> ● 购房 77-135 m²精装单位可享 8 重礼：最高直减 3 万、1 月成交额额外 98 折、送管理费、金龙鱼花生油、新春抽奖、大师“挥春”对联等。 ● 2.14-2.16 举办甜蜜情人节活动，现场可制作纪念马克杯。 ● 2.22-2.23 举办大型甜蜜糖果节。 ● 2 月购房最高享 26 万/套，成交即送 5L 装花生油并有机会参与百万大抽奖，旧带新成交可获 2000-3000 元/套的管理费。现购房可享新浪独家折扣，预存 5 千享 2 万。
乐平镇	雍翠新城	100	9741	4532	4652	—
江南新区	御江南	56	6273	3930	6266 (含别墅)	—
三水新城	雅居乐雅湖半岛	48	5066	3772	7444	<ul style="list-style-type: none"> ● 1.27 推出雅居乐贺岁大礼包，买房赠 8 年物业管理费。 ● 2.14 联同多方举办“雅湖闹元宵，欢乐享四季”浪漫情人节青年派对活动，现场设有灯笼和玫瑰花 DIY 摊位和灯谜游园。
芦苞镇	锦江豪庭	39	3502	1489	4252	—

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
白坭镇	山水龙盘	34	3582	2137	5968 (含别墅)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1.5 正式开放【定山湖】1 座样板房，销售中心现场举办小丑、魔术、舞蹈表演，到场可享 6 大购房优惠； ● 春节前进行内部认购 1、2 座 84-90 m² 单位，冻结 1 万元，开盘获 1 万元的家电大礼包和额外 98 折优惠； ● 项目即将推出【定山湖】组团 3、4 栋 84-90 m² 三房毛坯单位，总价加 4.5 万元可带装修，预计折后均价 4500 元/m²，总价加 4.5 万元可带装修，预计 3.23 正式开卖。
云东海	绿湖爱伦堡花园	33	4506	2573	5711	---
西南	山水一品	32	3451	2689	7793	---
西南	聚福大厦	24	2245	1375	6124	---
乐平镇	融创南景湾	24	1899	761	4009	---
乐平镇	锦溢豪庭	23	1740	824	4736	---
河口旧改片区	颐澳湾	22	2726	1637	6007	---
大塘镇	奥利花园	15	1377	499	3620	---
河口旧改片区	富和锦园	14	1295	707	5463	---
西南	誉海尚城	14	1612	848	5264	---
芦苞镇	恒福水岸	14	1918	763	3979	---
白坭镇	山水凯旋花园	13	1391	596	4282	---
河口旧改片区	北江明珠	12	1296	740	5711	---
乐平镇	岭南澳苑	9	873	365	4178	---
白坭镇	朗月华庭	8	736	345	4679	---
云东海	丽日天鹅湖	8	1562	1969	12605 (别墅)	---

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.

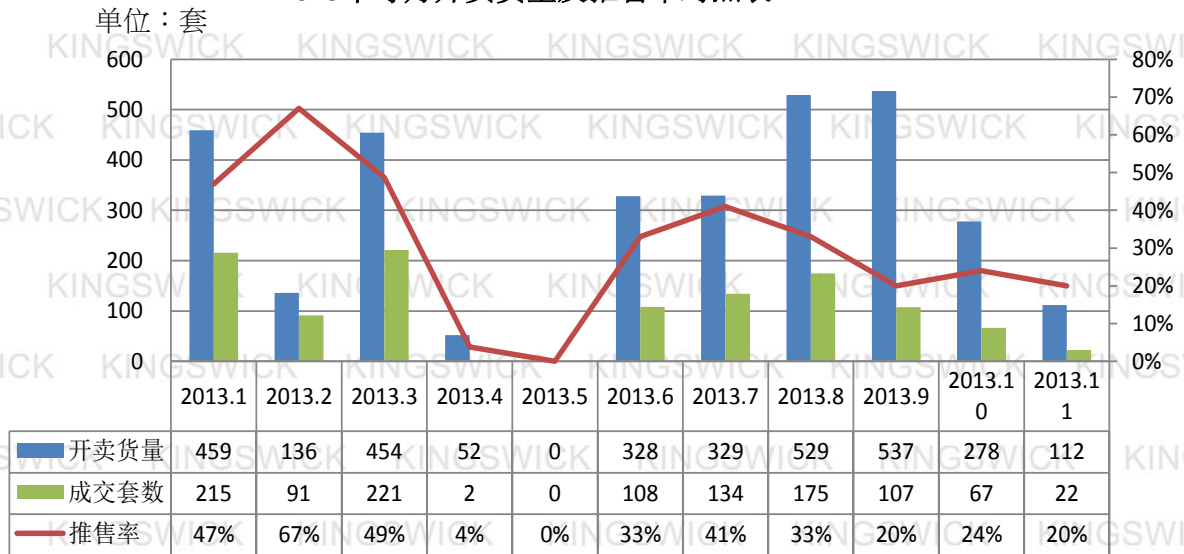
区域	项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	销售总额 (万元)	成交均价 (元/m ²)	项目营销动态
河口旧改片区	御龙湾	8	838	541	6452 (带装修)	● 预计3月推出9、12座77、88、120m ² 洋房单位，目前未接受诚意金登记。
乐平镇	百合嘉园	8	1136	526	4628	---
白坭镇	黄金花园	8	709	315	4447	---
三水新城	捷和广场	7	850	695	8178	● 推出的一口价单位剩余两套，分别是115m ² 三房单位总价87万、150m ² 四房单位总价112万元。
大塘镇	耀逸名轩	7	707	228	3222	---
西南	恒达永安广场	7	600	457	7619	---
云东海	深业云东海	6	3005	3655	12162 (别墅)	● 目前购房一次性付款95*97折，按揭付款97折。 ● 2.14举办元宵节活动，现场设有猜灯谜和画漫画活动。
大塘镇	汇江名苑	6	561	196	3488	---
云东海	山水庄园	5	1596	1584	9925 (别墅)	● 现推出两套307m ² 一口价特价别墅，折后总价约为298万元。
西南	恒福广场	4	566	379	6688	---
西南	山水领寓	3	257	176	6854	---
乐平镇	乐陶居	3	313	158	5028	---
西南	东海蓝湾	2	188	136	7204	---
西南	恒福南湾	2	225	173	7673	---
南山镇	萌茵花园	1	104	41	3905	---
河口旧改片区	明珠湾	1	47	27	5858	---
西南	三水雅居乐花园	1	113	59	5282	---

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

2.4 本月开卖情况

2013年每月开卖货量及推售率对照表



推售时间	楼盘名称	街镇	推售范围	套数	成交情况	开盘均价 (元/㎡)	户型面积 (㎡)	备注
2014-1-14	山水龙盘	白坭镇	1、2座	138	约2成	3800-4500	3房：84-90	内部认购：办会员卡预存1万 购房减7千元，并送1万元家电及1年管理费。

三水区近两月仅有 1 个项目推出新产品。山水龙盘在春节前推出首期洋房单位进行内部认购，1、2座均为两梯四户 84-90 m² 3房单位，虽然价格较低，但项目距离市区较远，而且周边购买力度不足，因此成交量未如理想。



三、未来市场供应情况预测

版块	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	2014-3	捷和广场	5座	50	7500-8000	115-155	在售1-4、6座
	2014-3	雅居乐雅湖半岛	【小雅公馆】 11、13座	360	7300-7700	84-89	已拿取新增预售
河口旧改片区	2014-4	御龙湾	9、12座	250	5800-6500	78-135	投放网络广告
	2014年中	时代城	四期洋房	--	6000-6500	75-135	投放网络广告
云东海	2014-4	绿湖爱伦堡	五期【天境】 高层洋房	50	--	80-150	投放网络广告
白坭镇	2014-3	山水龙盘	3、4栋	--	--	90-120	在售1、2栋
	2014-3	朗月华庭	二期	90	4500-4800	130	投放网络广告
江南新区	2014-3	御江南	别墅	50	8500-12000	235-327	投放广告
乐平镇	2014-5	融创南景湾	二期7、8座	140	3600-4300	84-126	接受诚意登记
	2014年中	岭南澳苑	二期	100	4000	90-110	投放网络广告
合计套数				1090套			

受到春节假期影响，开发商将推货节点押后至3月份；根据上述表格显示，未来三水区预计将有1090套单位将投入市场，其中时代城目前主打三期，四期正如火如荼地建设当中，计划在年中面市。