

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

二〇一四年六月

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 六月土地市场成交情况.....	4
1.2 七月土地市场出让情况.....	4
二、三水区住宅市场分析.....	4
2.1 三水区月度运行态势.....	4
2.2 三水新增供应统计.....	5
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
四、未来新面市项目.....	10



一、土地市场成交情况分析

1.1 六月土地市场成交情况

(本月无重点地块成交)

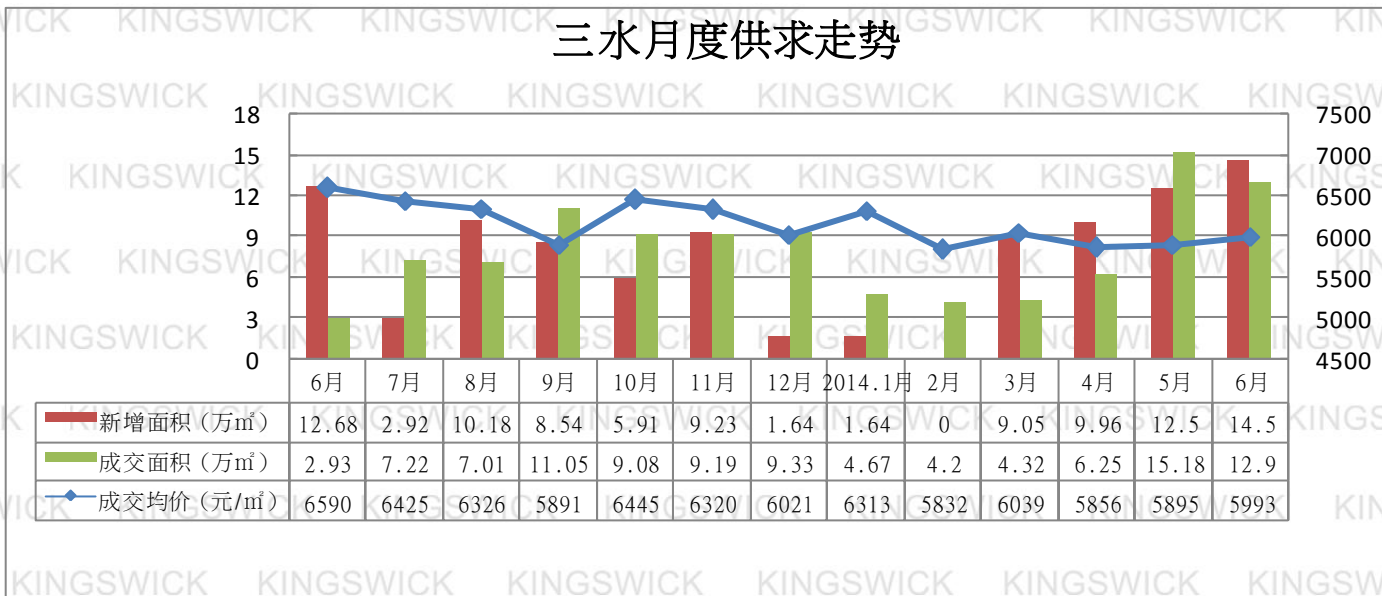
1.2 七月土地市场出让情况

(本月无重点地块出让)

二、三水区住宅市场分析

2.1 三水区月度运行态势

三水区月度供求走势



(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，预售数据已排除重复登记情况)

三水区整体供求量维持相对高位。6月份新增预售套数1278套，环比减少6%，同比增加10%；

新增预售面积为14.50万㎡，环比增加16%，同比增加14%；签约成交套数1170套，环比增加13%，

同比增加3.4倍；签约成交面积约为12.90万㎡，环比减少15%，同比增加3.4倍；成交均价为5993元/㎡，环比上涨2%，同比下跌9%。

本月三水网签成交量呈现回落趋势，保利中央公园低价入市刺激三水市场，并引发部分项目改变策略降价促销去货，短时间快速消化三水积压已久的购房需求，预计未来数月整体市场将进入蓄客时期，而西南三水帝景湾、欧雅右岸春天、博雅滨江三盘将于下半年陆续面市，或使客户比货、比价心态加重，购房积极性将有所回落。



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)
三水新城	保利中央公园	2014-6-6	8、19座	2+1房/90	64	0.57
				3+1房/142	31	0.44
				4房/136-140	95	1.31
				4+1房/174	31	0.54
		2014-6-13	7座	2+1房/90	64	0.57
				4房/139-140	64	0.89
河口旧改片区	北江明珠	2014-6-5	19、20座	2+1房/78-103	128	1.10
	时代城	2014-6-30	四期11座	3房/81-92	136	1.18
云东海片区	千叶花园	2014-6-9	星湖苑7号	独栋别墅/324	1	0.03
		2014-6-10	星湖苑45号	独栋别墅/201	1	0.02
		2014-6-16	御花苑9、10号	独栋别墅/667	2	0.13
		2014-6-23	桂花苑11座、蕙兰苑3-6、8-11座、紫荆苑1、3、5、6、7座	3房/72-161	322	4.18
			星湖苑1、9、10、12、31-33、43、46、48号	4房/196-242	32	0.65
				独栋别墅/201-346	10	0.25
乐平镇	融创南景湾	2014-6-20	7、8座	3房/83-89	132	1.15
芦苞镇	锦江豪庭	2014-6-27	26、27、28座	2房/73	45	0.33
				3房/88-114	120	1.14
合计					1278	14.50

6月三水共有6个项目拿取新增供应资格,其中云东海旧盘的千叶花园取得多套别墅单位现售证,独占新增供应36%。除千叶花园、锦江豪庭和时代城外,其余项目均为即拿证即开卖,3、4房单位仍旧是新增供应的主力。



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	283	24818	12070	4863	<ul style="list-style-type: none"> 6.5 推出部分 84、89、195 m²特价单位，最低有 5 字头。 6.8 起关注官方微信可到销售中心领取将于 6.14-6.15 举办的“水上嘉年华”入园券。 6.14-6.15 举办水上嘉年华，并推出 84 m² 2 房特价单位，总价 35 万起。 6.21-6.22 推出 89 m²+1 房特价单位，总价 50 万起，并举办“冰凉夏日 至醇感受”雪糕嘉年华活动。 6.28-6.29 举办酷爽冰淇淋派对。
	保利中央公园	228	28384	17729	6246	<ul style="list-style-type: none"> 6.6 开卖保利中央大街 40-170 m² 商铺，剩余百余套。 6.7 开启 7 座 90-140 m² 单位诚意登记。 6.7-6.8 举办夏日风情美食活动。 6.14 开启 7 座 90-140 m² 单位诚意登记，冻结 2 万 98*98 折。 6.14-6.15 举办 2014 巴西世界杯主题活动。 6.22 开卖 7 座 90-140 m² 共 128 套单位，冻结 2 万 98*98 折，均价 6300 元/m²。
	捷和广场	144	19012	14568	7662	<ul style="list-style-type: none"> 5.31-6.2 入场登记有机会获得电影票，并推出部分特价单位。
河口旧改片区	时代城	170	17199	10780	6268 (带装修)	<ul style="list-style-type: none"> 5.31-6.2 购房享特价优惠，并举办基尼斯达人表演。 5.30-6.20 关注官方微信并集赞即有机会获得 6.21 古巨基演唱会门票 2 张。 6.1 接受 20-50 m² 商铺认筹，12888 元/m²起。 6.7 开卖时代广场 20-50 m² 商铺，12888 元/m²起。 6.7-6.8 购房享特价优惠，5188 元/m²起（带 1500 元/m²装修）。 6.21 开卖四期 4 座 82-118 m² 共 136 套单位，权证 99 折，诚意金 5 千抵 2 万，开盘 98 折，均价 6000 元/m²（带 1500 元/m²装修）。 6.21 在时代城四期广场举办古巨基见面会、四期开盘盛典暨时代广场招商启动仪式。 6.28 推出 30 套特价单位。
河口旧改片区	御龙湾	32	2962	1814	6125 (带装修)	---
	北江明珠	18	1845	1093	5923	<ul style="list-style-type: none"> 6.1 开放二期城果 19 座 78-110 m² 带精装单位样板房，开启诚意登记，冻结 2 万 93 折，并举办三水首届缤纷跑嘉年华。 6.15 开卖二期 19 座 78-103 m² 共 64 套单位，权证 99 折，冻结 2 万 93 折，预计均价 6300-6400 元/m²（带 1800 元/m²装修）。 6.22 举办一期业主收楼活动。
	明珠湾	17	2320	1286	5545	---



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
	颐澳湾	9	970	521	5367	● 推出部分一口价单位，5200元/m ² 起（毛坯）。
西南中心区	恒福广场	6	743	458	6175	● 6.11起，在售2、3座117-170m ² 三、五房单位8折清货，最低5字头。
	山水一品	5	526	376	7138	---
	恒达永安广场	2	176	130	7415	---
	智汇大厦	2	90	58	6497	---
	博雅滨江	未有成交				● 5.31-6.14举办吉祥物征集大赛入围作品公示。 ● 6.21起在三水广场进行外展，完成咨询登记赠送杯子一个。
	帝景湾	未有成交				● 6.1起在三水广场进行外展，并接受咨询登记。
西南涌片区	恒丰豪庭	4	349	198	5668	---
	恒福南湾	4	495	374	7560	---
	三水雅居乐	1	92	48	5237	---
	欧雅右岸春天	未有成交				● 6.1在三水广场外展中心发起为期1个月的“贴车标，发微信，抢油卡”活动。
西南	逸和名居	2	232	95	4087	---
云东海片区	绿湖爱伦堡	29	4182	2538	6069 (含别墅)	● 6.23起推出特价单位3600元/m ² 。
	丽日坚美森林湖	3	426	281	6590	---
	千叶花园	3	1192	1169	9811 (别墅)	---
	山水庄园	3	953	902	9467	---
	深业云东海	3	930	960	10322	● 6.8举办企业家名流晚宴暨养生与风水讲座活动。
	全信御景南湖	2	267	177	6627	---

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.

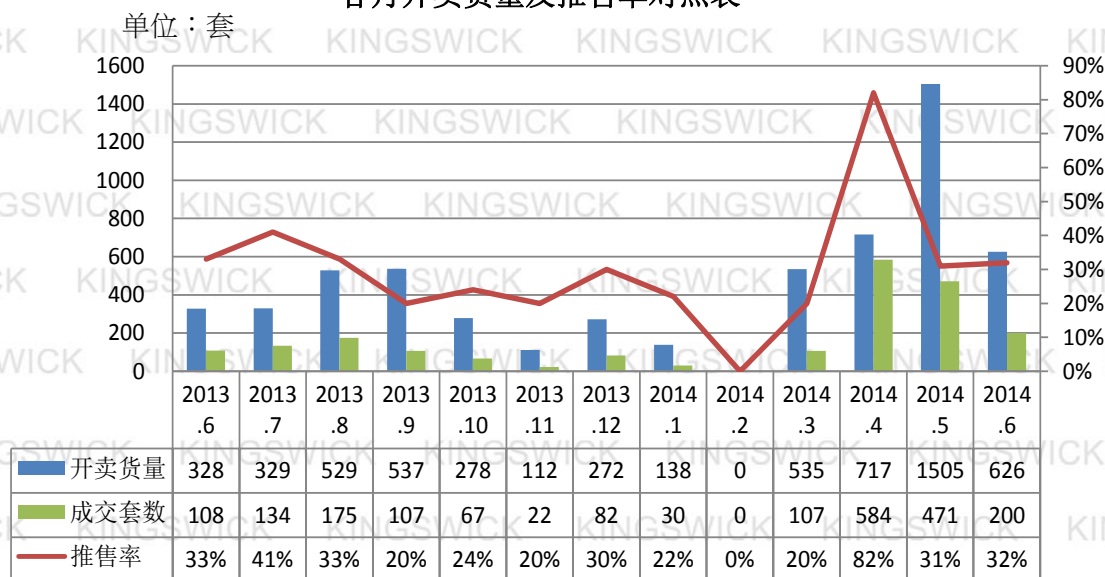
区域	项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	销售总额 (万元)	成交均价 (元/m ²)	项目营销动态/折扣
	丽日天鹅湖	1	206	293	14248 (别墅)	
	云东海高尔夫	1	668	720	10782 (别墅)	
江南新区	御江南	34	3040	1699	5589	● 6.1 开放橄榄墅示范区, 并举办“一家同乐明湖畔”自然风情体验之旅活动。
乐平镇	融创南景湾	32	2982	1255	4210	● 6.8 早上 9:30-12:30 举办“2014 年融创地产‘乐平好声音’歌唱比赛 12 强晋级赛”。 ● 6.21-6.22 举办超级跑车展、乐平好声音最强歌手总决赛, 并邀请明星嘉宾亲临现场。 ● 6.22 开卖二期 7、8 座 84-89 m ² 共 132 套单位, 权证 99 折, 冻结 1 万 98 折, 均价 4000 元/m ² , 同日推出 16 套一口价单位, 并有开盘抽奖活动。
乐平镇	雍翠新城	19	1585	776	4896	● 推出部分低楼层 91 m ² 三房带套房特价单位, 均价 4200 元/m ² (毛坯)。
	锦溢豪庭	4	258	131	5066	---
	乐陶居	3	740	272	3676	---
	岭南澳苑	2	174	81	4670	---
白坭镇	山水龙盘	17	1872	1058	5649 (含别墅)	---
	山水凯旋花园	16	1739	788	4534	---
	黄金花园	7	619	282	4552	---
	景翠轩	1	90	30	3303	---
芦苞镇	锦江豪庭	22	2058	876	4255	---
	恒福水岸	10	1576	589	3737	---
大塘镇	大布沙第三小区	20	2204	513	2325	---
	耀逸名轩	7	689	206	2990	---
	奥利花园	2	173	63	3633	---
南山镇	萌茵花园	2	188	71	3751	---

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

各月开卖货量及推售率对照表



街镇	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数	成交情况	开盘均价 (元/㎡)	户型/面积 (㎡)	备注
三水新城	2014-6-22	保利中央公园	7座	128	35%	6300 (毛坯)	2+1房/90 4房/139、140	冻结2万98*98折
河口旧改片区	2014-6-15	北江明珠	二期19座	64	30%	6300-6400 (1800元/㎡装修)	2+1房/78-103	权证99折、冻结2万93折
	2014-6-21 (内部认购)	时代城	四期4座	136	40%	89-91㎡: 5500-5700 (1500元/㎡装修) 117㎡: 6300-6700 (1500元/㎡装修)	3房/89-91 4房/117	诚意金5千抵2万、99*98*99折、6月购房可减免6年物管费
乐平镇	2014-6-22	融创南景湾	7、8座	136	30%	4000 (毛坯)	3房/83-89	权证99折、冻结1万98折
白坭镇	2014-6-15 (自然开卖)	山水龙盘	6座 (住宅公寓)	166	---	4800 (400元/㎡装修)	1房/29-38 2房/51	---

6月入市货量减半，北江明珠虽在开卖前两周举办彩跑活动聚集人气，但购房者对其本次推出的带装修产品认可度不高，实际开卖情况并不理想；时代城在开卖当天邀请明星助阵，项目凭借自身的整体优势稳定去货。



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
西南中心区	2014-7	山水一品	11座	120	6500(毛坯)	89、123	已开放二期销售中心
合计套数				120套			

预计进入7月，全区仅有山水一品开卖，目前新品对外宣传力度较弱，预计均价较此前下降500元/㎡。欧雅右岸春天、博雅滨江和帝景湾三大纯新盘将在“金九银十”期间入市，届时将迎来新一波开卖潮。

四、未来新面市项目

镇街	项目名称	开放销售中心时间	项目规模	概况
西南	三水帝景湾	7月26日	20万㎡	已在水广场开放外展咨询点，主力户型包括90㎡三房、120㎡四房，预计8月入市
	欧雅右岸春天	8月2日	35万㎡	已在水广场开放外展咨询点，开放销售中心之同时期开放样板房，首批产品25-33层2梯4户，面积72、90、110、128-141、168㎡两房至五房，最快8月底入市
	博雅滨江	8月或9月	90万㎡	已在水广场开放外展咨询点，首批面积107-197㎡三四房，预计8月或9月开放首批样板房，10月入市

【三水帝景湾】



由佛山汇银地产和三水金盛集团联手打造的帝景湾位于三水区西南街道货场街5号。项目占地面积7.69万 m^2 ，总建面20.17万 m^2 ，以佛山汇银奥林匹克花园的疏朗空间为设计蓝本，低密度低容积，依据地势在东南边设计5层带电梯情景洋房，首层户户带私家花园及地下室，二至五层为复式，西北面洋房采用现代风格，整个小区东低西高。**一期将推出10-13座90、120 m^2 三四房单位，目前在三水广场进行外展，并接受咨询登记，7月26日开放销售中心。**

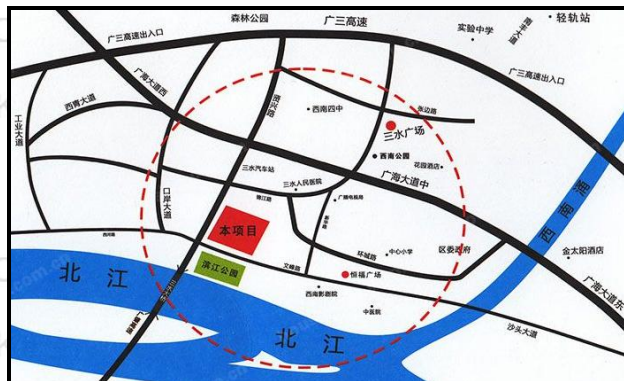
【欧雅右岸春天】



由佛山市三水奥米茄房地产开发有限公司的欧雅·右岸春天位于三水西南金太阳酒店东侧碧雅路。其总占地约 10.24 万 m^2 ，总建筑面积约 35 万 m^2 ，其中住宅建筑总面积 25 万 m^2 ，由 25 栋 25-32 层的中高层洋房组成，总户数 2373 多户。区内配有 5000 m^2 风情广场，9 万 m^2 法式浪漫主题园林、1500 m^2 体育公园、游泳池等配套，另外配套有临街商业中心。

项目 6 月在三水广场外展中心发起为期 1 个月的“贴车标、发微信、抢油卡”活动，名额共 1000 名，参与车贴活动者，活动结束后可获 200 元加油卡。项目首推产品面积涵盖 72-168 m^2 三四房单位，预计 8 月 2 日开放销售中心及样板房。

【博雅滨江】



博雅滨江位于三水区西南街道文峰西路花果山，占地面积约 20 万^m²，总建筑面积约 90 万^m²，是佛山北大资源地产有限公司在广佛地区打造的第一个**新文化社区样板项目**，计划引入**北大讲堂**等，将设有**北大书院、北大医疗健康管理中心**，拟引进**北大幼儿园和北大附小**。项目享 300 亩滨江公园，460 米北江景观线，小区内有 12 万^m²法式园林、恒温泳池、2 万^m²文化广场，串联新文化中心、雕塑艺术长廊、艺术文化商业街等。项目已于 6 月 21 日在三水广场设外展点，**预计 8-9 月份开放销售中心及首批洋房样板间**，一期产品面积涵盖 **106-197 m²**，规划有 1 梯 1 户、2 梯 2 户、2 梯 4 户等。

(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