

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

二〇一四年十一月

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 麦少莊 13630126603



目录

一、土地市场成交情况分析.....	4
1.1 十一月土地市场成交情况.....	4
1.2 十二月土地市场出让情况.....	5
二、三水区住宅市场分析.....	8
2.1 三水区月度运行态势.....	8
2.2 本月销售排名.....	9
2.3 本月新增供应统计.....	10
2.4 重点项目成交情况.....	11
2.5 本月开卖情况.....	13
三、未来市场供应情况预测.....	15

一、土地市场成交情况分析

1.1 十一月土地市场成交情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
三水新城									
2014-11-14	TD2014(SS) XG027	佛山市三水区云东海街道南丰大道翠云路地块一	商住	7.81	28.1	40280	--	961	万达地产
		佛山市三水区云东海街道南丰大道翠云路地块二		4.32	13.82				
1) 地块一：住宅≤112397 m ² ，商业≥168595 m ² ；地块二：住宅≥103681 m ² ，商业≤34560 m ² 2) 须建集 15 万 m ² 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，总建面不低于 55 万 m ² 3) 地下可建总建筑面积≤140000 m ² ，其中地下商业建筑面积≤75000 m ² ，地下停车场建筑面积≥60000 m ² 4) 竞买人注册资金不低于人民币 8 亿元									
									
分析： 地块位于三水新城，若该项目如入市，凭借万达地产的品牌效应、优势，将为新城带来另一波冲击，拉动新城的市场价值，同时会加剧该区的竞争。									

1.2 十二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/㎡)
河口片区								
2014-12-12	TD014 (SS) XG028	三水区西南街道建设一路1号	商服	1.2	1.0<FAR≤1.5	1.8	3600	2000
1) 竞得人需建设一座文体活动中心(总计容建筑面积≤18000㎡,其中商业计容建筑面积不大于总计容建筑面积的25%,即≤4500㎡)								
								
分析: 地块位于河口片区,周边交通、配套设施较为完善,且被多个楼盘环抱在内,拥有丰富的客源。								
乐平镇								
2014-12-26	TD2014 (SS) XG029	佛山市三水区乐平镇新城区C区14号	商住	7.02	1.0<FAR≤2.8	19.7	21100	1071
2014-12-29	TD2014 (SS) XG032	佛山市三水区乐平镇新城区C区16号	商住	5.75	1.0<FAR≤2.8	16.1	17300	1074
1) XG029 商服建面≤5.91 万方, XG032 商服建面≤3.22 万方。								



分析:
 地块位于乐平镇，周边仅有一个在售项目，区域内竞争压力小，但地块周边交通、配套设施欠缺，难以吸引开发商进驻。

2014-12-26	TD2014 (SS) XG030	广东佛山三水工业园 D 区 45 号	商住	7.12	1.0 < FAR ≤ 2.5	17.8	16600	933
	TD2014 (SS) XG031	广东佛山三水工业园 D 区 46 号	商住	11.05	1.0 < FAR ≤ 2.5	27.6	25800	935
2014-12-29	TD2014 (SS) XG033	广东佛山三水工业园 D 区 47 号	商住	6.26	1.0 < FAR ≤ 2.5	15.7	14600	930
	TD2014 (SS) XG034	广东佛山三水工业园 D 区 45 号	商住	6.39	1.0 < FAR ≤ 2.5	16	14900	931

- 1) XG030 商服建面 ≤ 1.78 万方，XG031 商服建面 ≤ 2.76 万方；
- 2) XG033 商服建面 ≤ 1.57 万方，XG034 商服建面 ≤ 1.6 万方。

**分析:**

地块位于乐平镇工业区内，位置尴尬，周边交通、配套设施欠缺，客群范围窄，难以吸引开发商进驻。



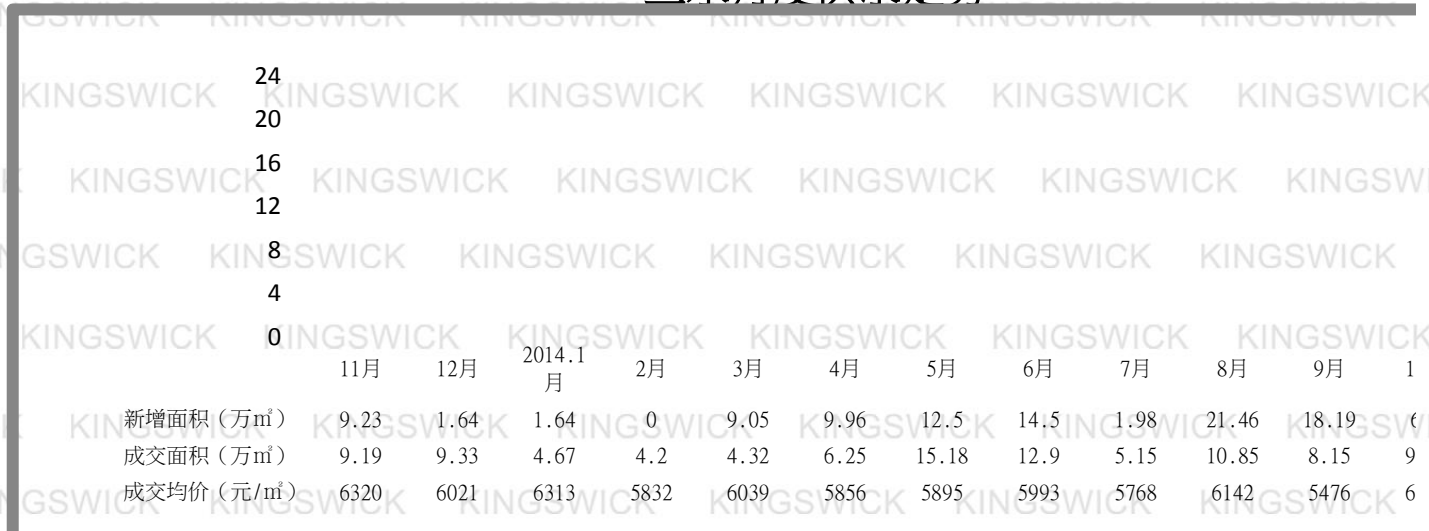
二、三水区住宅市场分析

市场整体分析：

本月成交量持续上升，大部分项目采取以价换量，以消化余货为主。而时代城凭借本月楼王开卖稳坐三水成交量“一把手”，博雅滨江集中网签延体现紧随其后。值得一提的是，本月别墅市场共成交56套，借助高价项目的稳定成交与别墅市场的小高峰，使得本月成交均价稳定在6字头。

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)

11月三水区供应上升明显，需求攀升明显。11月份新增预售套数1251套，环比增加170%，同比增加37%；新增预售面积为13.01万㎡，环比增加94%，同比增加41%；签约成交套数961套，环比增加11%，同比增加9%；签约成交面积约为10.93万㎡，环比增加20%，同比增加19%；成交均价为6037元/㎡，环比下跌3%，同比下跌4.5%。



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	河口片区	时代城	14988	26052	253	5753 (带装修)
2	西南中心区	博雅滨江	9186	15295	129	6006
3	江南新区	御江南	6626	9621	65	6887 (含别墅、含带装修住宅公寓)
4	三水新城	雅居乐雅湖半岛	5766	10094	115	5712
5	西南中心区	三水帝景湾	3982	6743	64	5906
6	云东海片区	云东海高尔夫	3540	5001	9	7079 (别墅)
7	云东海片区	绿湖爱伦堡	2288	4244	37	5391
8	三水新城	保利中央公园	2192	3464	29	6328
9	白坭镇	山水龙盘	1770	1506	12	11756 (含别墅)
10	河口片区	御龙湾	1723	2996	33	5751 (带装修)
11	西南	山水一品	1573	2453	26	6411
12	云东海片区	深业云东海	1181	1274	4	9265 (别墅)
13	云东海片区	丽日天鹅湖	1093	770	3	14200 (别墅)
14	云东海片区	全信·御景南湖	1065	1136	5	9372 (别墅)
15	云东海片区	丽日坚美森林湖	1050	1684	20	6234
16	河口片区	颐澳湾	875	1630	14	5369
17	河口片区	北江明珠	744	1256	13	5926
18	白坭镇	山水凯旋花园	696	1892	14	3678
19	西南涌片区	欧雅右岸春天	615	1153	12	5336
20	乐平镇	雍翠新城	525	1081	11	4856



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 (m ²)	套数	预售面积 (万m ²)
西南中心区	博雅滨江	2014-11-11	16、19座，32层/2梯4户	三房/108-132	256	3.07
	三水帝景湾	2014-11-14	16、17、18座，32层/2梯4户 20-24座，5层/2梯2户	三房/90-91 四房/124 复式/497	341 31 10	3.95
河口片区	北江明珠	2014-11-21	23、24座，28层/2梯4户	三房/86-110	216	2.03
三水新城	华茂大厦	2014-11-13	1-3座，22层/2梯7户	两房/49-61 三房/66-87	168 229	3.96
合计					1251	13.01

11月共有4个项目拿去新增预售，但总面积达13.01万m²，其中博雅滨江上月首次开卖取得不俗成绩，本月势头不减积极补充货源。另外三水帝景湾已于本月开卖。



2.4 重点项目成交情况

区域	项目名称	10月	11月				项目营销动态/折扣
		成交套数	成交套数	销售面积	销售总额	成交均价	
		(套)	(套)	(㎡)	(万元)	(元/㎡)	
西南中心区	博雅滨江	22	129	15295	9186	6006	<ul style="list-style-type: none"> ● 10.31-11.2 购房享 99 折，并推出 3 套特价单位，到场扫描微信有机会领取礼品 ● 11.15-16 举行法兰西风情之旅，并开启团购专场，最高享 98 折。 ● 11.22 举办“新生代的消费文化与文化营销”主题讲座 ● 11.29-30 举行“星期八小镇”儿童职业体验活动
	三水帝景湾	未售	64	6743	3982	5906	---
	山水一品	41	26	2453	1573	6411	---
	恒福广场	6	4	604	362	5985	---
	恒达永安广场	6	2	146	97	6608	---
	美尚轩	1	2	137	105	7639	---
西南涌片区	欧雅右岸春天	41	12	1153	615	5336	<ul style="list-style-type: none"> ● 11月每周末均举办“脱光”购房季活动 ● 11.15-16 举行“脱光大行动，现场抽大奖”活动。 ● 11.30 举行“感恩节砸金蛋”活动
三水新城	雅居乐雅湖半岛	119	115	10094	5766	5712	<ul style="list-style-type: none"> ● 11.8 举办“我的飞机，我的梦想”主题活动 ● 11.9 举行“超音速飞镖、太阳能飞机DIY、英雄战机”等摊位游戏 ● 11.22 上演《果宝特攻之杰克精灵》大型动漫人偶舞台剧 ● 11.29-30 举行“感恩节嘉年华”
	恒福新里程	未售					● 11.28 开放销售中心
	保利中央公园	96	29	3464	2192	6328	<ul style="list-style-type: none"> ● 10.31-11.2 上门成交均有礼 ● 11.8-11.9 举行“麦兜向前冲”趣味运动会 ● 11.22-23 举行“三水美食盛宴”与“麦兜向前冲”趣味运动会
	捷和广场	6	4	638	437	6857	● 11.16 举行“购房送名车”、“欧式下午茶免费饮”活动。
河口片区	时代城	75	253	26052	14988	5753 (带装修)	<ul style="list-style-type: none"> ● 10.22-11.30 接受 2014 年度“三水好风采”千人广场舞大赛报名 ● 11.1-11.2 举办里约大冒险活动，举办名品拍卖会 ● 11.22-23 举行“时代城寻宝之旅”与三水“好风采”千人舞大赛“活动 ● 11.29-30 举行“我们是寻宝奇兵”活动
	御龙湾	48	33	2996	1723	5751 (带装修)	---
	颐澳湾	21	14	1630	875	5369	---

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.

	北江明珠	27	13	1256	744	5926 (部分带装修)	---
	富和锦园	9	7	617	290	4709	---
	明珠湾	11	2	247	144	5841	---
	锦盈嘉园	2	1	119	47	3996	---
云东海片区	绿湖爱伦堡	46	37	4244	2288	5391 (含别墅)	● 开放“每日一套优惠房”活动, 低至 3300 元/m ²
	丽日坚美森林湖	4	20	1684	1050	6234	---
	云东海高尔夫	0	9	5001	3540	7079 (别墅)	---
	全信·御景南湖花园	5	5	1136	1065	9372 (别墅)	---
	深业云东海	5	4	1274	1181	9265 (别墅)	● 购买别墅可享 95x97 折
	丽日天鹅湖	2	3	770	1093	14200 (别墅)	---
	山水庄园	5	1	318	307	9669 (别墅)	---
南山镇	萌茵花园	4	6	705	216	3058	---
芦苞镇	锦江豪庭	10	11	1361	514	3776	---
	恒福水岸	4	4	599	211	3517	---
乐平镇	融创熙园	40	11	1067	457	4289	---
	雍翠新城	19	11	1081	525	4856	---
	融创·南景湾	30	7	574	239	4171	---
	锦溢豪庭	6	5	266	129	4851	---
	乐陶居	1	2	209	126	6019	---
	岭南澳苑	1	1	33	13	3800	---
江南新区	御江南	45	65	9621	6626	6887 (含别墅、含带 装修住宅公寓)	● 11.8 推出 30 套公寓、洋房参与团购专场, 39-45 m ² 公寓 16.8 万起, 再送 6 万精装, 82 m ² 2+1 房洋房 4 字头起总价 36 万起, 橄榄墅 180-220 m ² 诚意金 2 万抵 10 万, 当天成功购房额外曾赠送 Iphone6 一台 ● 11.20 举行“御江南杯”健康长跑比赛
大塘镇	奥利花园	9	10	983	386	3923	---
	大布沙第三小区	0	4	431	107	2474	---

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.

	耀逸名轩	10	3	273	73	2672	---
	汇江名苑	未售	1	90	34	3725	---
白坭镇	山水凯旋花园	32	14	1892	696	3678	---
	山水龙盘	35	12	1506	1770	11756(含别墅)	---
	黄金花园	6	3	278	128	4610	---
	景翠轩	0	3	273	94	3434	---

2.5 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 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	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	2014/11/7	11座 (01、02、05、 06单位)	121	三房	89	5500-5800	-500	毛坯	诚意金2万98折	36	30%
西南中心区	三水帝景湾	2014/11/7	16-18座 20-24座 (部分单位)	318	三房 四房 五房	89 119 176	5500-5900	持平	毛坯	诚意金1万抵3万	76	24%
河口片区	时代城	2014/11/8	三期30座	204	三房 四房	76 83-136	5600-5900	持平	1500	诚意金5千抵2万	126	62%
合计推货量：643					合计成交量(开卖当日)：238					推售率：37%		

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



单位: 套

各月开卖货量及推售率对照表

	2013.11	2013.12	2014.1	2014.2	2014.3	2014.4	2014.5	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10
开卖货量	112	272	138	0	535	717	1505	626	0	688	713	1204
成交套数	22	82	30	0	107	584	471	200	0	268	118	418
推售率	20%	30%	22%	0%	20%	82%	31%	32%	0%	39%	17%	35%

本月共 3 项目推新，其中三水帝景湾为全新项目，其相对于周边竞品价格相对有一点优势，首波开卖去货 76 套。雅居乐雅湖半岛依旧保持“小步快跑”的推货节奏，本次开卖在价格上有所让步，整体去货稳定。时代城暗推三期 30 栋楼王单位，被多个社区配套所包围，且价格符合购房者心理预期，消化逾百套成本月市场亮点。



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	2014-12月	保利中央公园	22座	128	6200/毛坯	89-125	冻结2万98折
	2014-12月	恒福新里程	1、2、7-9座	约450	---	88-138	开销售中心
白坭镇	2014-12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	2014-12月	融创南景湾	11座	34	4400/毛坯	126	诚意金1万99*98*99折
河口片 区	2014-12月	北江明珠	23、24座	216	6200/带装修	80-108	--
合计套数				968套			

12月开卖项目积段集中在80-138㎡这个积段中，同质产品竞争激烈。保利中央公园恰逢全新项目恒福新里程，预计12月三水新城片区将会成为“主战场”

(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