

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

三水区 SAN SHUI





三水房地产市场监测报告

二〇一四年五月

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 五月土地市场成交情况	4
1.2 六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	8
2.4 本月开卖情况	11
三、未来市场供应情况预测	12

一、土地市场成交情况分析

1.1 五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
2014/5/5	TD2014(SS) XG009	佛山市三水区芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”(土名)	商住	13.63	27.25	—	—	587	取消挂拍

- 1) 商业面积不大总计容建筑面积的10%;
- 2) 限高≤40米。



分析：该地块周边目前为大片农田和鱼塘，配套稀少，需项目自身打造出一个完整的生活社区。位于地块东南面的芭蕾雨奥特莱斯项目至今仍在宣传即将开业，就目前来说无法为本地块带来人气。就以上条件，该地块未能引起市场的重视，最终由于规划调整而取消挂拍。

2014-5-15	TD2014(SS) XG011	三水工业园区D区60号	商住	6.72	20.17	17000	0%	843	佛山市三水海江建设投资有限公司
-----------	------------------	-------------	----	------	-------	-------	----	-----	-----------------

- 1) 商服计容建筑面积不大于总计容建筑面积的20%;
- 2) 允许设置地下室,地下室可作为地下停车场、人防工程和各种设备用房使用;
- 3) 90/70限制。



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
------	------	------	------	----------	---------	-----------	-----	------------	-----

分析：由佛山市三水海江建设投资有限公司打造的海尔佛山（三水）市场创新产业园项目落户佛山国家高新区三水园，未来将建设成为海尔集团华南地区总部基地和出口基地。而在上月 21 日，以 1.2 亿元底价竞得本地块东南面的三水工业园区 E 区 8 号商住地，时隔两周，再次以低价 1.7 亿元竞得本地块。

2014/5/21	TD2014(SS) XG012	三水区云东海街道鹅影路西侧地块一	商服	10.61	21.21	—	—	717	取消挂拍
-----------	------------------	------------------	----	-------	-------	---	---	-----	------

- 建筑控高≤20m，建筑物最高点高程不得超过 50m（国家 85 高程）。
- 竞买人或其控股股东需具有中国（含港澳地区）上市公司第一大股东身份，且该上市公司或其下属公司应具备如下条件：
 - 在中国境内有投资“5A 级旅游景区”内的旅游项目或者投资旅游景区总规模不低于 10 亿元人民币且项目总占地面积不低于 1500 亩；
 - 有作为出品人投资拍摄过不少于 2 部经国家新闻出版广电总局审核通过，在中国境内已公开放映的电影或电视剧；
 - 经营范围或主营业务应当包含电影制作及发行类业务。

2014/5/26	TD2014(SS) XG013	三水区云东海街道白云路北侧 1 号地块一之三	住宅	19.55	39.10	123200	0%	3151	佛山三水云东海新城开发投资有限公司
	TD2014(SS) XG014	三水区云东海街道白云路北侧 1 号地块一之四		19.39	38.78	122200	0%		

- 建筑层数≤11 层，建构筑物的最高点高程不得超过 50 米（85 高程基准）。



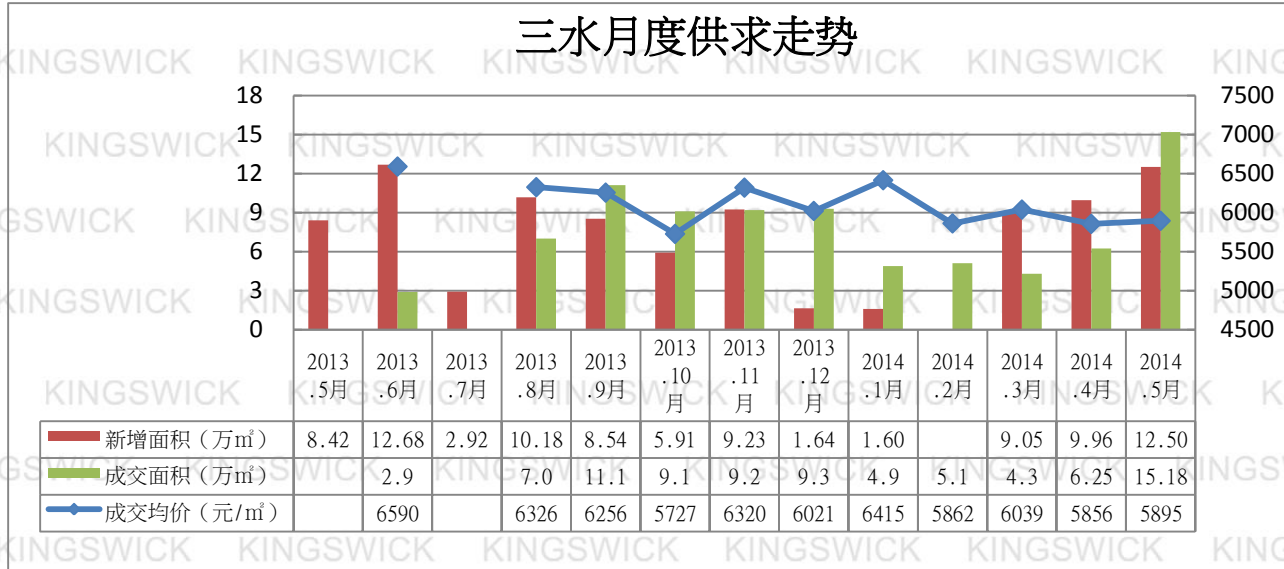
分析：鹅影路西侧地块对竞买人有特定资质条件限制，疑似为特定竞买人设定条件，但最终却在竞拍日前取消挂拍。而佛山三水云东海新城开发投资有限公司以底价竞得位于鹅影路西侧地块东侧的白云路北侧 1 号地块一之三、四，该公司此前在今年 2 月 7 日亦已以底价竞得与本次竞得地块相连的地块。这三宗地块是过去几年以来，三水土地市场起拍价最高的商住地块。竞得者隶属于云东海街道办，未来有可能引进开发商共同开发。

1.2 六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



(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)

三水区整体呈现“量升价稳”趋势。5月份新增预售套数1354套，环比增加60.4%，同比增加47.0%；新增预售面积为12.50万㎡，环比增加26%，同比增加48%；签约成交套数1339套，环比增加1.27倍；签约成交面积约为15.18万㎡，环比增加1.43倍；成交均价为5895元/㎡，环比微降1%。

本月三水网签成交量激增，并达到近一年来的最高位。保利中央公园在上月末和本月初推售总计790套产品，开卖成交均在8成以上，并在本月集中网签，成交套数独占全区总量过半数。

另外，御江南凭借推出洋房的优惠促销延续上月的稳定成交态势，捷和广场微降价去货小见成效，亦为本月全区成交量创新高提供支持。

价格方面，保利中央公园一盘独大主导全区成交均价，并冲淡别墅成交对成交均价的拉升作用。保利入市使得沉寂多时的三水市场迸发出惊人的活力，本月更两度推新，推出货量接近360套，其中园景单位价格比之前高出800-1000元/㎡，市场反响依旧热烈。



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)
三水新城	2014-5-16	保利中央公园	16、17座	2+1房/89、90	102	0.91
				3+1房/132	34	0.45
河口旧改片区	2014-5-6	御龙湾	9、12座A-C座	2房/77-83	204	1.65
				3房/88-118	204	1.91
	2014-5-28	时代城	四期2、3、12座	3房/81-92	240	2.11
				4房/117	102	1.19
云东海片区	2014-5-7	绿湖爱伦堡	二期7、8、9座	3房/82-106	468	4.27
合计					1354	12.50

5月三水共有4个项目拿取新增预售，其中时代城和御龙湾均早在五一便开卖，绿湖爱伦堡早在上年末便宣传将推出洋房产品，直至本月终于拿取预售证并开卖。除时代城提前拿取四期3座的预售证外，其余项目并未为未来推货做准备。另外，北江明珠已高调宣传将在6月中推出二期带精装修产品，预计在6月初会拿取预售证。



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	保利中央公园	693	79879	48401	6059	<ul style="list-style-type: none"> 5.9晚上7点开卖16、17座88-124 m²共136套单位，冻结2万98*98折，均价5500元/m²(毛坯)。 5.17开启8、19座89-174 m²单位诚意登记，冻结2万98折。 5.17-5.18举办缤纷水果节活动。 5.25开卖8、19座89-174 m²共221套单位，诚意金3千98折，冻结2万98折，开盘98*98折，均价6300元/m²(毛坯)。 5.30对外宣传保利中央大街40-170 m²临街商铺。5.31-6.2在销售中心举办小黄人主题活动，转发活动相关消息至朋友圈获得20个或以上赞可兑换礼品。
江南新区	御江南	121	11988	6380	5321	
三水新城	捷和广场	112	14790	10764	7278	<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	63	6521	3838	5885 (带装修)	<ul style="list-style-type: none"> 5.1开卖四期2、12座81-118 m²共272套单位，5千抵2万，冻结1万97折，开卖99折，均价6000元/m²(带1500元/m²装修)。 5.1开放四期2、12座81-118 m²样板房。 5.1-5.3举办迪士尼主题活动。 5.10-5.11在一期销售中心前广场上演经典童话剧《灰姑娘》。 推出部分特惠单位，均价5900元/m²(带1500元/m²精装)。 5.31-6.2购房享特价优惠。6.1接受20-50 m²商铺认筹，12888元/m²起。
云东海片区	绿湖爱伦堡	45	4263	1843	4324	---
乐平镇	雍翠新城	34	3955	1676	4239	---
乐平镇	乐陶居	22	2348	997	4246	---
白坭镇	山水龙盘	21	1869	852	4557	<ul style="list-style-type: none"> 推出10套特价单位。 举办“德宝地产18周年钜惠月”活动，5.1-5.3期间成功认购可享“六重置业大礼包”： <ol style="list-style-type: none"> 1、一万首付锁定房源； 2、6888元礼金； 3、送名牌家电； 4、广州长隆动物园家庭套票； 5、旧带新免3888元管理费； 6、参加风情美食节活动。



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
西南	山水一品	21	1955	1327	6788	● 4.26-5.3 每天均有海狮表演。
河口旧改片区	御龙湾	19	1716	1049	6115 (带装修)	● 4.26-5.12 举办恐龙展。 ● 5.1 开卖 9、12 座 77-120 m ² 约 408 套单位，诚意金 2 千抵 2 万，均价 6000 元/m ² (带 1500 元/m ² 装修)。 ● 5.10-5.11 继续举办三水首个恐龙展。
白坭镇	黄金花园	18	1662	757	4554	---
南山镇	萌茵花园	17	2767	793	2865	---
三水新城	雅居乐雅湖半岛	17	1704	1249	7326	● 推出部分特价单位，均价 6300 元/m ² 。 ● 4.30-5.4 上午 9 点至晚上 8 点举办 2014 三水旅游文化节。 ● 5.10-5.11 赠送康乃馨给到访的母亲。 ● 5.17-5.17 举办亲子嘉年华活动。 ● 5.31 三水首个大型社区儿童成长乐园开园，关注官方微博可免费获得门票。
云东海片区	丽日坚美森林湖	16	2048	1450	7078	● 推出部分特价洋房单位，位于 6 号楼 2 楼，6000 元/m ² 起 (毛坯)。
白坭镇	山水凯旋花园	14	1467	589	4017	
芦苞镇	锦江豪庭	13	1341	556	4147	
大塘镇	耀逸名轩	13	1344	398	2957	
河口片区	颐澳湾	8	1020	584	5724	● 5.1-5.3 现场提供甜点品尝。 ● 5.11 举办康乃馨之约母亲节活动。
河口片区	北江明珠	7	931	538	5785	● 5.1 举办亲子活动。 ● 接受将于 6.1 举办的千人彩跑嘉年华活动报名。
乐平镇	锦溢豪庭	7	551	268	4869	
西南	誉海尚城	7	806	406	5037	● 清售最后 16 套 115、117 m ² 三房单位，均价 5500 元/m ² (毛坯)。
大塘镇	奥利花园	6	524	188	3586	
云东海片区	深业云东海	6	1561	1834	11746 (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.

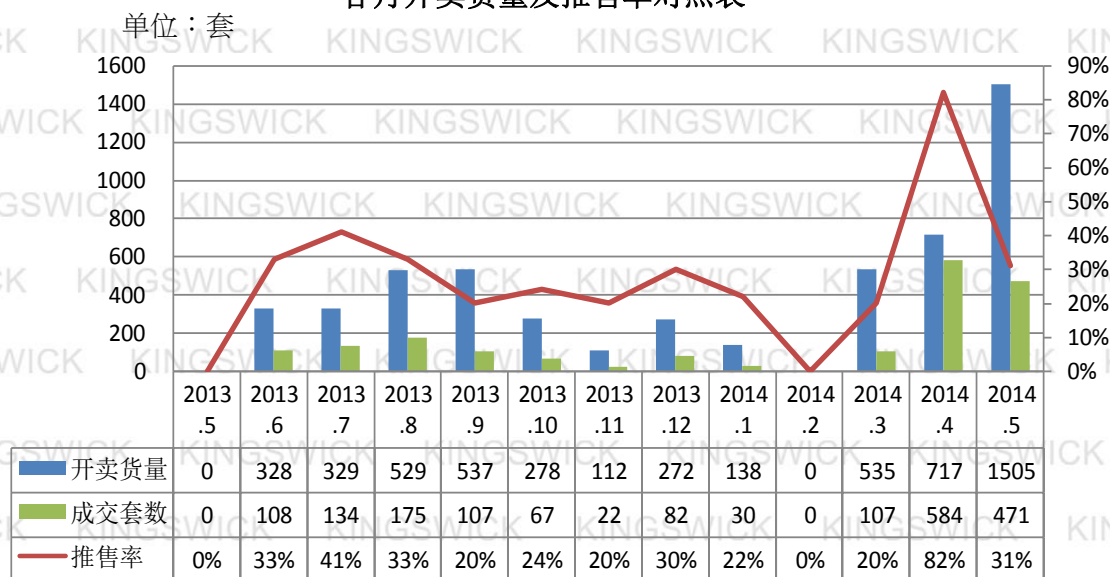
区域	项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	销售总额 (万元)	成交均价 (元/m ²)	项目营销动态/折扣
西南	恒达永安广场	5	525	413	7855	---
乐平镇	岭南澳苑	5	418	180	4314	---
乐平镇	融创南景湾	5	366	153	4180	<ul style="list-style-type: none"> ● 4.28-5.10 接受 2014 “融创好房子·乐平好声音” 活动报名, 参与微信投票抽奖, 每周送出万元礼品。 ● 5.20-5.25 晚上 9 点在微信上举行抢红包活动, 最高送 520 元现金。5.23 起, 现场诚意登记额外 98 折。
云东海片区	全信御景南湖	5	694	529	7625	---
白坭镇	朗月华庭	4	371	165	4449	---
大塘镇	大塘房产楼盘	3	659	165	2500	---
河口旧改片区	富和锦园	3	253	130	5139	---
芦苞镇	恒福水岸	3	484	193	3992	---
西南涌片区	恒丰豪庭	2	237	132	5584	---
大塘镇	汇江名苑	1	90	35	3850	---
云东海片区	丽日天鹅湖	1	201	266	13234 (别墅)	<ul style="list-style-type: none"> ● 现购房一次性付款 98*98 折, 按揭付款 98*99 折。
河口片区	明珠湾	1	140	83	5941	<ul style="list-style-type: none"> ● 购房最低可享 9 折, 5 月推出部分一口价特价单位, 以 120-140 m²三房为主, 折扣最低 5 字头。 ● 主推 120-210 平米三四房, 整体均价 6600 元/m² (毛坯), 现购房 9 折, 并推出 120、140 m²特价单位, 位于低楼层 (3、4 楼), 售价 5800 元/m²。车位约 15-16 万元/个。
云东海片区	山水庄园	1	318	282	8879 (别墅)	---
西南	恒福广场	未有成交				<ul style="list-style-type: none"> ● 推出 127 m²南向特价单位, 6300 元/m²起, 均价 6600 元/m²。
云东海片区	云东海高尔夫					<ul style="list-style-type: none"> ● 购买别墅按揭 98 折, 一次性付款 98*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

2.4 本月开卖情况

各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
2014-5-1	时代城	河口旧改片区	四期 2、12 座	272	45%	6000 (1500 元/㎡装修)	3 房/82-92 4 房/118	诚意金 5 千抵 2 万，冻结 1 万 97 折，开卖 99 折
2014-5-1	御龙湾	河口旧改片区	9、12 座 A-C 梯	408	10%	6000 (1500 元/㎡装修)	2 房/77-83 3 房	诚意金 2 千抵 2 万
2014-5-9	保利中央公园	三水新城	16、17 座	136	85%	5500 (毛坯)	3 房/88 3+1 房/124	冻结 2 万 98*98 折
2014-5-11	绿湖爱伦堡	云东海片区	二区 7、8、9 座	468	10%	3800 (毛坯)	3 房/82-106	
2014-5-25	保利中央公园	三水新城	8、19 座	221	65%	6300 (毛坯)	2+1 房/89 3+1 房/142 4 房/136 4+1 房/139-174	冻结 2 万 98 折，开盘 98*98*98 折，一次性 98 折，按揭 99 折

河口旧改片区的时代城和御龙湾均于五一期间入市，受到保利低价入市影响，这两个项目均对其新推的产品进行价格调整，均为 6000 元/㎡带 1500 元/㎡装修，而时代城在品牌效应和居住氛围打造上远胜御龙湾，开卖成交超 120 套。御龙湾和绿湖爱伦堡单次推售货量巨大，开卖成交均不足 50 套，加上库存积压，其后续消化压力较大。而保利中央公园在本月进行 2 次加推，第二批园景产品均价较此前价格上调 800-1000 元/㎡，市场关注度仍然较高，两次开卖共计成交约 260 套货。



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
三水新城	2014-6	保利中央公园	7座	130	---	90-140	接受诚意登记
	2014-6	雅湖半岛	【小雅公馆】 11座	180	6300 (毛坯)	84-89	已拿取预售证
	2014-6	捷和广场	5座	50	7500-8000 (毛坯)	115-155	在售1-4、6座
河口片区	2014-6中	北江明珠	二期【城果】 19、20座	130	6000 (带1800元/㎡装修)	78-110	已拿取预售证
	2014-6	颐澳湾	三期8、9座	190	---	94-133	已拿取预售证
	2014-9	博雅滨江	---	---	---	100-200	投放网络广告
西南	2014-6	山水一品	二期	---	---	89、123	投放网络广告
白坭镇	2014-6	朗月华庭	二期	90	4500-4800 (毛坯)	130	投放网络广告
	2014-6或7	山水龙盘	6座公寓	170	4800 (毛坯)	30-50	已拿取预售证
	2014-9底 或2014-10 初	山水凯旋花园	19、20、21座	---	---	---	投放网络广告
乐平镇	2014-6底	融创南景湾	二期7、8座	140	3788起 (毛坯)	85、89	接受诚意登记
	2014-11底	岭南澳苑	二期	100	4000 (毛坯)	90-110	投放网络广告
芦苞镇	2014年底	恒福水岸	---	---	---	80-100	投放网络广告
合计套数				1180套			

预计下月将有9个项目开卖，其中值得重点关注的是保利中央公园和北江明珠。保利中央公园目前仅在其官方微信上对外进行宣传加推，预计在下月加推7座90-140㎡单位。同处三水新城板块的雅湖半岛和捷和广场暂未见推新动作，目前仍以推出优惠消化库存为主，但此前宣传推出的产品均已拿取预售证，随时可进行开卖。北江明珠以带装修作为卖点成功引起购房者的关注，并选定在6月1日举办大型彩跑活动并开放样板房为开卖预热，预计将在下月中入市。其余镇街项目虽有对外宣传推新，但声势并不大，并未引起购房者的注意。