

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

二〇一四年九月

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 九月土地市场成交情况.....	4
1.2 十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 本月销售排名.....	7
2.3 本月新增供应统计.....	8
2.4 重点项目成交情况.....	9
2.5 本月开卖情况.....	12
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 九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
西南中心区									
2014/9/9	TD2014(SS) XG022	西南街道健力宝南路 44 号地块、西南街道广海大道中 9 号地块	商住	13.53	62.1	93500	1.63%	1506	能润置地、富港房地产、海韵置业

- 1) 地块一：总计容建筑面积≤551114.㎡，其中兼容商业计容建面≤220000㎡
 2) 地块二：总计容建筑面积≤69904.26㎡，其中兼容商业计容建面≤27962㎡



- 分析：**
- 该地块为健力宝旧址，所处地段较好，生活配套成熟，交通便捷，为近年来难得一见的风水宝地，本地客户对其给予厚望。
 - 根据规划条件，该地块将建设为大型商住项目，但按交易条件，相关手续办妥所需时间较长，预计未来 1 年难进入开发期。

三水新城									
2014/9/30	TD2014(SS) XG023	三水工业园区西南园 B 区 106-28 号	商住	3.33	8.33	12500	0%	150	佛山市三水西南百达通投资控股有限公司

- 1) 商业计容建筑面积≤8333㎡

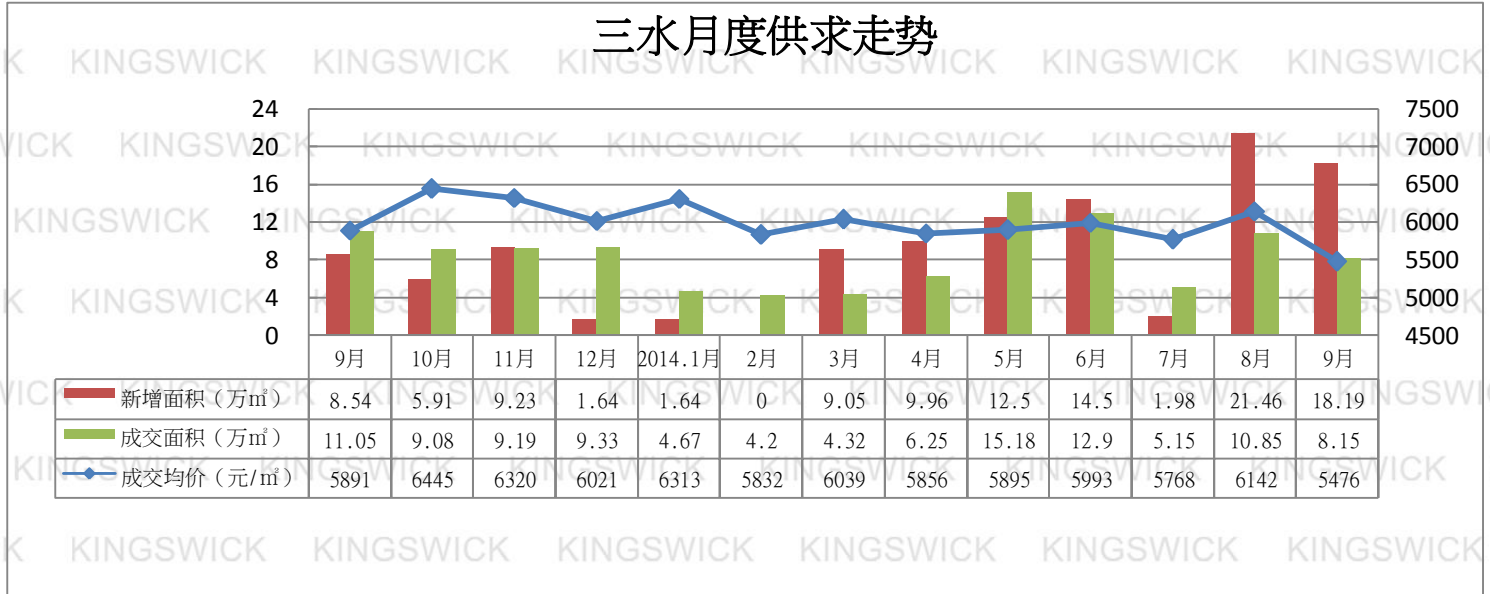
- 分析：**
- 该地块位于三水工业园区内，预计为工业园配套商住项目。

1.2 十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								
2014-10-29	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) 竞买人须持有已建成开业不少于2个大型购物中心项目（每个不少于20万㎡） 3) 须建设集大型购物中心、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㎡ 4) 地下可建总建筑面积≤140000㎡，可用作商业（含超市、商铺等）、停车场、人防和各种设备用房								
								
分析： ● 该地块传言已为“万达”内定，从南海万达广场的进度来看，不到2年期间商场即满场开业，或将对邻近的捷和广场、三水广场造成较大冲击。								

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，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)

9月三水区整体供求虽略有下降，但仍维持高位。9月份新增预售套数1865套，环比减少10%，同比增加119%；新增预售面积为18.19万㎡，环比减少15%，同比增加113%；签约成交套数840套，环比减少17%，同比减少12%；签约成交面积约为8.15万㎡，环比减少24%，同比减少26%；成交均价为5476元/㎡，环比下跌11%，同比下跌7%。

市场整体分析：

- 上月传出限购松绑消息促使部分项目顺势推出新货试探市场环境，一定程度上分流成交，使得成交高峰提前在上月出现，金九整体成色有所减。
- 较多项目通过特价单位维持相对稳定的成交量，特价单位的价格较此前在售均价折让500-1000元/㎡，且本月别墅产品成交疲软，使得成交均价大幅下滑，跌至本年度新低。
- 历经上月快速消化需求后，本月开卖成交低迷，由此部分原定9月底开卖的项目亦把推新计划押后至国庆节后。



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 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	河口片区	时代城	9914	17479	190	5672 (带装修)
2	三水新城	雅居乐雅湖半岛	9468	16162	165	5858
3	三水新城	保利中央公园	4272	6918	59	6175
4	云东海片区	绿湖爱伦堡	2272	4195	34	5415 (含别墅)
5	西南中心区	山水一品	2058	3360	36	6124
6	江南新区	御江南	1881	4160	69	4522 (含带装修住宅公寓)
7	河口片区	御龙湾	1695	3070	36	5523 (带装修)
8	西南涌片区	欧雅右岸春天	1416	2678	29	5288
9	云东海片区	深业云东海	1322	1387	5	9531 (别墅)
10	河口片区	颐澳湾	1054	1970	18	5351
11	乐平镇	雍翠新城	1010	2177	20	4638
12	白坭镇	山水凯旋花园	956	2669	19	3583
13	河口片区	北江明珠	877	1399	16	6265 (部分带装修)
14	乐平镇	融创南景湾	849	1978	24	4293
15	河口片区	明珠湾	741	1328	9	5579
16	白坭镇	山水龙盘	556	1261	18	4412 (含带装修住宅公寓)
17	芦苞镇	锦江豪庭	370	913	9	4051
18	大塘镇	奥利花园	365	1035	12	3527
19	西南中心区	恒达永安广场	314	472	6	6640
20	乐平镇	锦溢豪庭	284	570	8	4976



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㎡)
三水新城	雅居乐雅湖半岛	2014-9-10	6座, 31层/2梯4户 7座, 30层/2梯6户	二房/82-84	123	1.02
				三房/108-111	186	2.05
河口片区	北江明珠	2014-9-19	21、22座, 17层/2梯4户	二房/73、74	32	0.24
				三房/85-87	96	0.83
	时代城	2014-9-30	四期5、10座, 18层/4梯8户	三房/81-92	204	1.79
				四房/117	68	0.8
	山水一品	2014-9-26	13座, 25层/2梯4户	三房/90-91	96	0.87
	博雅滨江	2014-9-29	10、11、12、13座, 32层/2梯4户	三房/104-133	496	5.84
西南中心区	凰都公馆	2014-9-29	1-3座, 30层/2梯6户	三房/93-114	175	1.75
				二房/81-85	100	0.84
				四房/131	25	0.33
				三房/48-53	150	0.74
白坭镇	山水凯旋花园	2014-9-26	19、20、21座, 11层/2梯4户	三房/96-98	114	1.1
合计					1865	18.19

9月三水有7个项目拿取新增供应资格,除了有区域标杆项目外,更有部分全新项目亮相,所推产品积段集中,其中西南板块供应量激增。



2.4 重点项目成交情况

区域	项目名称	8月	9月			项目营销动态/折扣	
		成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	销售总额 (万元)		成交均价 (元/m ²)
三水新城	雅居乐雅湖半岛	157	165	16162	9468	5858	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6 开放 6 座 110 m² 样板房、二期园林 ● 9.6-9.7 举办中秋民俗文化嘉年华 ● 推出部分 84 m² 2 房单位，一口价 39 万/套（毛坯） ● 9.12 开启 6 座 84、110 m² 诚意金 2 万 98 折登记 ● 9.14 举办马克杯 DIY 兑换、沙画乐园、现场 Q 版速写、人体彩绘等活动 ● 9.20 携手共青团、三水青年商业会举办“乐活三水，亲青周末——三水青商·雅湖半岛家庭日”活动 ● 9.27 举办巴拉拉小魔仙主题活动
	保利中央公园	111	59	6918	4272	6175	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6 开启 21 座 90-125 m² 冻结 2 万 98 折登记 ● 9.7 针对业主举办三水首届荷花世界首届中秋游园会
	捷和广场	4	2	270	203	7512	—
	恒福新里程			未售			<ul style="list-style-type: none"> ● 9.12-9.13 在翠景苑和雅豪居进行社区巡展，9.12 起在大润发 1 楼外展，首推 86、88 m² 3 房，116、125、127、138 m² 4 房，210 m² 大平层 ● 9.22 在恒福广场举办《让爱回家》微电影开机仪式
河口片区	时代城	193	190	17479	9914	5672（带装修）	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.1-9.7 推出 20 套一口价单位，39 万/套起（带 1500 元/m² 装修） ● 9.5-10.7 开放华南超极大极地冰雪乐园，凭宣传单张、关注官方微信并转发活动信息均可免费领取门票 ● 9 月凡年满 18 岁并成功推介新客户购买商铺即可获得 3% 佣金/套 ● 旧带新成功购买商铺及奖励 3 千元物管费，新业主购买商铺最高减 20 万 ● 9.15-9.21 推出 20 套一口价洋房，39 万/套，9 月推出 10 套一口价商铺 ● 9.22-9.28 推出部分 82-118 m² 一口价单位，30-80 m² 一口价临街商铺
	御龙湾	31	36	3070	1695	5523（带装修）	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.13 起 77-118 m² 3、4 房 4680 元/m² 起，购房即送首年月供
	颐澳湾	17	18	1970	1054	5351	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.14-9.28 举办顺德美食节活动
	北江明珠	19	16	1399	877	6265（部分带装修）	—
	明珠湾	4	9	1328	741	5579	—
	锦盈嘉园	10	3	363	162	4461	—

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	8月	9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/㎡)	
	富和锦园	3	3	290	141	4846	—
	誉海尚城	2	1	118	57	4836	—
西南中心区	山水一品	55	36	3360	2058	6124	—
	恒达永安广场	3	6	472	314	6640	—
	恒福广场	5	2	274	171	6240	—
	聚福大厦	2	2	137	81	5914	—
	山水领寓	0	1	113	78	6874	—
	智汇大厦	0	1	74	45	6163	—
	美尚轩	4	1	73	43	5838	—
	博雅滨江	未售					<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6-9.8 在三水广场和大润发外展点现场关注官方微信可获赠卡通灯笼一份 ● 9.13 上午在金太阳酒店举办香港堪輿大师李丞贵博士风水沙龙
	帝景湾	未售					<ul style="list-style-type: none"> ● 开盘前举办转盘大抽奖活动，凡意向登记客户均可参加
	凰都公馆	未售					<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6 开放 1-3 座 46-126 ㎡样板房，同期开启诚意金 1 万抵 3 万登记
西南涌片区	欧雅右岸春天	17	29	2678	1416	5288	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6-9.7 举办猜灯谜、冰皮月饼 DIY、剪纸 DIY、香包 DIY 活动，9.6-9.30 凡认购转定客户以及签约客户均可参与抽奖 ● 推出部分 4 字头特价单位
	恒福南湾	1	3	358	254	7111	—
	三水雅居乐花园	4	1	93	38	4108	—
云东海片区	绿湖爱伦堡	18	34	4195	2272	5415	<ul style="list-style-type: none"> ● 9月每天推出 1 套特价单位，3300 元/㎡
	深业云东海	3	5	1387	1322	9531	—
	全信御景南湖	0	2	303	264	8715	—

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	8月	9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/㎡)	
	丽日坚美森林湖	2	1	143	90	6271	—
江南新区	御江南	88	69	4160	1881	4522(含带装修住宅公寓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6下午4点-8点举办“月圆中秋 情满江南”中秋游园会 ● 9.9在鹏瑞利3号门中庭进行外展,登记即送专场电影门票
	融创南景湾	44	24	1978	849	4293	<ul style="list-style-type: none"> ● 9.6当天推出“企业员工轻松置业计划”,购房送3万现金 ● 9.5-9.14“中秋暨教师”双节庆,教师购买三房额外回馈1.5万元家庭基金
	雍翠新城	20	20	2177	1010	4638	—
	锦溢豪庭	7	8	570	284	4976	—
乐平镇	乐陶居	5	3	316	166	5242	—
	岭南澳苑	4	1	90	41	4583	—
	融创熙园			未售			<ul style="list-style-type: none"> ● 9.5开放销售中心,9.6-9.8在东方广场外展 ● 同期开启5、6座90-105㎡诚意金3千抵1万登记
	盛凯尚城			未售			<ul style="list-style-type: none"> ● 9.20-9.21在文化活动中心体育馆举办2014年盛凯杯首届乒乓球比赛
	山水凯旋花园	17	19	2669	956	3583	—
	山水龙盘	80	18	1261	556	4412(含带装修住宅公寓)	—
白坭镇	黄金花园	2	5	463	214	4619	—
	景翠轩	6	4	356	126	3530	<ul style="list-style-type: none"> ● 主推小户型单位,均价3600元/㎡,目前购房0首付
	朗月华庭	3	1	94	39	4167	—
	奥利花园	23	12	1035	365	3527	—
	耀逸名轩	15	8	816	215	2635	—
大塘镇	汇江名苑	7	3	293	104	3557	—
	大布沙第三小区	4	3	323	71	2204	—

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

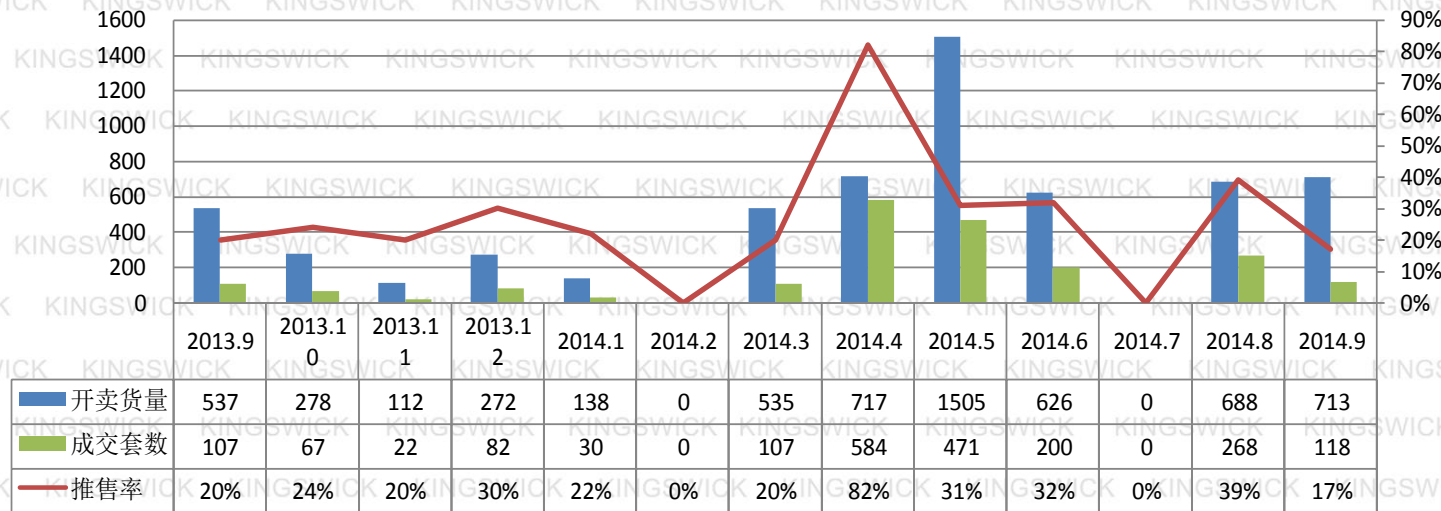


区域	项目名称	8月	9月				项目营销动态/折扣
		成交套数(套)	成交套数(套)	销售面积(m ²)	销售总额(万元)	成交均价(元/m ²)	
芦苞镇	锦江豪庭	15	9	913	370	4051	---
	恒福水岸	2	3	461	162	3515	---
南山镇	萌茵花园	1	4	499	189	3793	---

2.5 本月开卖情况

各月开卖货量及推售率对照表

单位: 套



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	保利中央公园	2014/9/15	21座	128	三房 四房	90 112、126	6100	持平	毛坯	冻结2万 98*98*98*99折	17	18%
	雅居乐雅湖半岛	2014/9/20	6座 01、02单位	60	三房	110	6200-6500	持平	毛坯	诚意金2万 98折	18	30%
西南 中心区	凰都公馆	2014/9/27	1-3座	450	一房 二房 三房 四房	48-53 81-85 93-114 131	7000	持平	毛坯	诚意金1万抵3万	45	10%
江南 新区	御江南	2014/9/13	御江南	75	联排别墅	180-220	7000-9000	-2000	毛坯	权证98折、诚意金2万抵10万	38	50%
合计推货量：713					合计成交量（开卖当日）：118					推售率：17%		

三水部分项目提前在8月入市，使本月仅4盘推新，除御江南在开卖前高调宣传其别墅降价入市外，其余项目均低调开卖，价格相对平稳。

此前推新频繁致使需求被快速消化，在客源补充不足的情况下，本月开卖成交效果一般。

三、未来市场供应情况预测

3.1 十月已开卖项目

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%
合计推货量：68					合计成交量（开卖当日）：14					推售率：20%		

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



3.2 即将开卖项目

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	2014-10月	保利中央公园	--	--	6100/毛坯	89-140	--
西南中心区	2014-10月	三水帝景湾	17、18座	248	5000-6000/毛坯	91	洋房诚意金1万抵3万，多层洋房诚意金3万抵10万
	2014-10月	博雅滨江	10-13座	496	6500-7200/毛坯	104-133	权证98折
	2014-10月	山水一品	13座	96	毛坯	90-91	已拿预售证
河口片区	2014-10月	时代城	四期5、10座	272	5800-6300/带装修	81-117	诚意金5千抵2万
	2014-10月	北江明珠	21、22座	128	6000-6200/带装修	73-87	已开放样板房
云东海片区	2014-10月	绿湖爱伦堡	5期【美境】1-6座	780	4000/毛坯	83-154	已开放样板房
江南新区	2014-10月	御江南	橄榄墅	--	7000-9000/毛坯	180	权证98折、诚意金2万抵10万
乐平镇	2014-10月	融创熙园	5、6座	136	毛坯	90-125	诚意金3千抵1万
合计套数				2156套			

为实现相对理想的成交，原定在国庆期间小试牛刀的三水帝景湾、博雅滨江和融创熙园均延迟推新计划至国庆后，目前仍在积极蓄客。其余项目推新越发低调，其中时代城、北江明珠和山水一品近期均为自然开卖。

(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