经纬物业(中国)
KINGSWICK PROPERTY (CHINA)

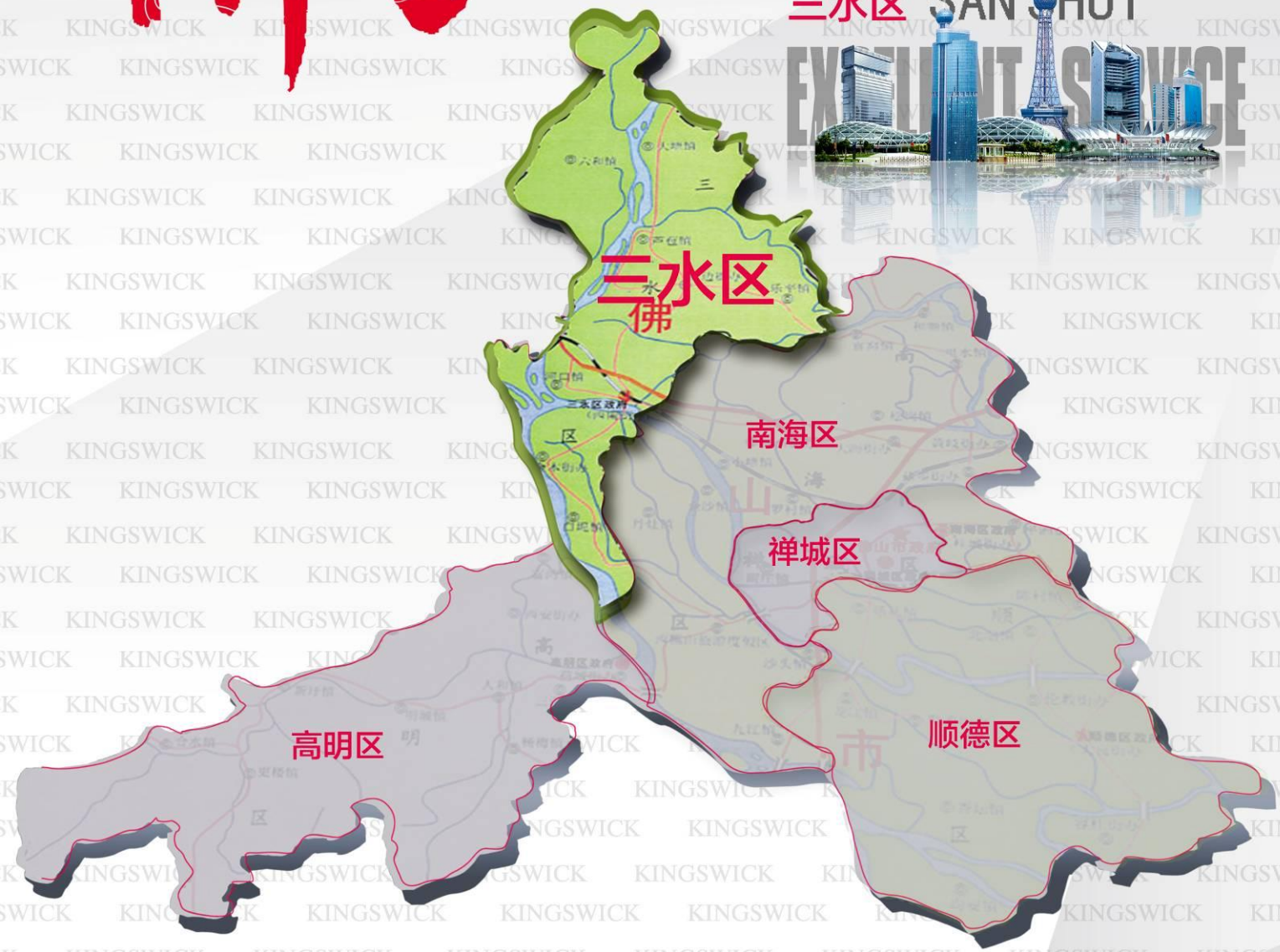
突破空间，创意无限

新视角·新思维·开创新空间

佛山月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

三水区 SAN SHUI



三水房地产市场监测报告

二〇一五年七月

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

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

目录

一、区域发展资讯 4

1.1 区域经济及政策资讯 4
1.2 城市规划与建设资讯 4

二、土地市场成交情况分析 4

2.1 七月土地市场成交情况 4
2.2 八月土地市场出让情况 4

三、三水区住宅市场分析 5

3.1 三水区月度运行态势 5
3.2 本月销售排名 6
3.3 本月新增供应统计 7
3.5 本月开卖情况 9

四、未来市场供应情况预测 10

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

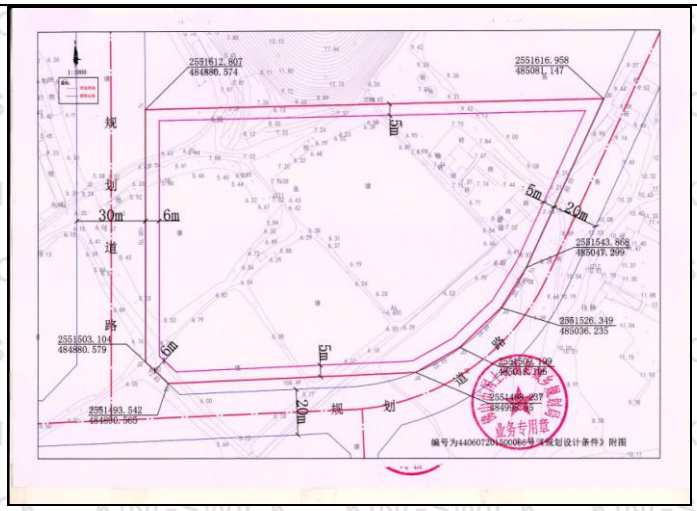
（本月暂无相关重大资讯）

1.2 城市规划与建设资讯

（本月暂无相关重大资讯）

二、土地市场成交情况分析

2.1 七月土地市场成交情况

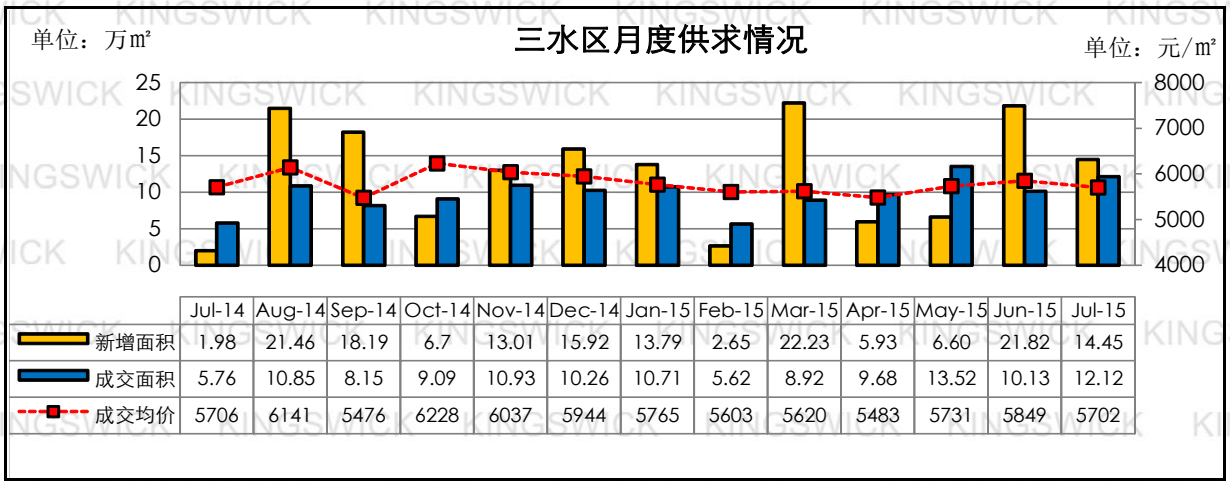
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地（万㎡）	建面（万㎡）	成交总价（万元）	溢价率	楼面地价（元/㎡）	竞得者
三水西南街道									
2015/7/15	TD2015(SS)XG020	佛山市三水区白坭镇科技大道2号	商住	20001.9	36003.42	2347	0%	426	广东省佛山水泵厂有限公司
1） 其中住宅计容建筑面积不得大于总计容建筑面积的30%									
									
分析： 该地块用作厂房员工宿舍配套。									

2.2 八月土地市场出让情况

（本月暂无土地出让情况）

三、三水区住宅市场分析

3.1 三水区月度运行态势



	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15
新增面积	1.98	21.46	18.19	6.7	13.01	15.92	13.79	2.65	22.23	5.93	6.60	21.82	14.45
成交面积	5.76	10.85	8.15	9.09	10.93	10.26	10.71	5.62	8.92	9.68	13.52	10.13	12.12
成交均价	5706	6141	5476	6228	6037	5944	5765	5603	5620	5483	5731	5849	5702

（注：以上原始数据源于《佛山市房地产网 4.0》，由经纬数据中心摘录统计所得）

7月三水新增预售面积为14.45万㎡，环比减少34%，同比增长630%；成交面积约为12.12万㎡，环比增加2032%，同比增加110%；成交均价为5702元/㎡，环比下跌3%，同比基本持平。

万达引擎拉动，三水成交逆势上扬。一方面万达广场洋房产品入市并集中网签174套，拉动三水整体成交迅猛；另一方面，限价房南山侨苑集中网签122套，亦有明显的支撑作用。从成交结构看，得益于御江南别墅产品获得预售许可，本月进行集中网签，7月别墅产品成交77套，强力承托整体成交。而本月成交均价受限价房南山侨苑大量网签的影响，有明显的下拉作用，环比下跌3%。

调整期后，项目推货将提速。本月新增预售主要集中在时代城，经历7月调整期后，时代城、保利中央公馆二期将于8月入市，项目推货节奏将会明显加快。

3.2 本月销售排名

排序	区域	项目名称	签约金额（万元）	签约套数（套）	签约面积（㎡）	签约均价（元/㎡）	备注
1	江南新区	御江南	14203	73	14243	9971	含别墅
2	西南中心区	恒达花园	8771	104	12996	6748	——
3	三水新城	三水万达广场	7677	122	12950	5928	——
4	南山镇	南山侨苑	4164	174	17396	2393	——
5	西南中心区	博雅滨江	3713	50	6291	5902	——
6	三水新城	保利中央公园	3623	62	6272	5776	——
7	河口片区	北江明珠	3252	57	5890	5521	部分带装修
8	云东海片区	绿湖爱伦堡	2402	24	3130	7676	——
9	河口片区	御龙湾	1717	31	2957	5805	带装修
10	河口片区	时代城	1601	26	2865	5589	带装修
11	白坭镇	山水龙盘	1575	32	3282	4799	——
12	云东海片区	三水·深业云东海	1508	6	2101	7179	别墅
13	西南涌片区	欧雅右岸春天	1475	28	2771	5324	——
14	乐平镇	圆坊都荟	1282	28	2712	4725	——
15	三水新城	雅居乐雅湖半岛	1109	22	2009	5521	——
16	西南中心区	恒达永安广场	1098	20	1867	5880	——
17	西南中心区	三水帝景湾	1092	25	2261	4831	——
18	河口片区	颐澳湾	913	17	1971	4632	——
19	河口片区	明珠湾	813	10	1562	5207	带装修
20	乐平镇	融创南景湾	792	22	1785	4433	——

3.3 本月新增供应统计

本月新增供应项目

所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋，层数/梯户	户型/面积（㎡）	套数（套）	新增面积（万㎡）
河口片区	北江明珠	2015/7/16	25、26 座,31 层/2 梯 3 户	四房/136-137	182	2.50
三水新城	恒福新里程	2015/7/16	二区三座、四座,33 层/2 梯 4 户	三房/87-90 四房/115-124	130 62	1.90
河口片区	时代城	2015/7/1	南区 24 座，18 层/2 梯 8 户	三房/85 四房/111	72 68	1.42
		2015/7/28	8 座，26 层/2 梯 8 户	三房/90 四房/96	100 100	1.88
		2015/7/28	9 座，26 层/2 梯 8 户	三房/90 四房/96	100 100	1.88
		2015/7/28	25 座，18 层/2 梯 8 户	三房/85-86 四房/111-112	68 66	1.32
江南新区	御江南	2015/7/3	29、33、35-43,45-52 座	别墅 175-226	112	2.25
		2015/7/3	23-27、30-32 座	别墅 175-226	66	1.33

3.4本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
河口片区	新动力广场	现场活动	7.27-8.2 三水区“新动力广场杯”足球联赛完美收官
	时代城	现场活动	7.4-7.5 周末来时代城冰爽一夏吧
		优惠活动	7.25-7.26 时代城本周 10 套特价单位&车位火爆发售
		现场活动	7.18-7.19 创意水晶碟子、美味鲜果汁、水果杯
乐平镇	融创熙园	优惠活动	7.27-8.2 首付 3 万，买 90 ㎡经典三房带套房，再送 3 万现金；首付 6 万，买 108 ㎡舒适大三房，再送 4 万现金；首付 8 万，买 126 ㎡创意四房，再送 4 万 5 现金!
西南涌片区	欧雅右岸春天	优惠活动	7.4-7.5【玫瑰里】组团 4/5/7 座洋房，72-142 ㎡户型，购房预存 3 千可抵 2 万优惠
云东海	绿湖爱伦堡	优惠活动	7.18-7.19 预存 5 千可享 3 万优惠再享 5 千元旅游基金
三水新城	捷和广场	优惠活动	7.25-7.26 钜惠全城 115-181 ㎡豪华府邸仅 26 席,2 万抵 6 万
		现场活动	7.27-8.2 现推“夏日刮刮乐”！100%中奖！礼品丰富，等你参加
西南中心区	博雅滨江	现场活动	7.4-7.5 北大资源·博雅滨江考古夏令营的海选 7 月 4/5 日将上演
		现场活动	7.19 举行的总决赛，众选手一同争取赢得价值 15888 元三星堆考古夏令营
三水新城	保利中央公馆	现场活动	7.27-8.2 最嗨水上乐园登陆保利中央公园，多姿多彩的水上运动

3.5 本月开卖情况

单位：套

各月开卖货量及推售率对照表

	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6
开卖货量	688	713	1204	643	387	0	128	790	173	437	390
成交套数	268	118	418	238	121	0	61	214	104	20	108
推售率	39%	17%	35%	37%	31%	0%	48%	27%	60%	5%	28%

板块	楼盘名称	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/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
西南中心区	博雅滨江	2015/7/19	16 座	90	四房	141-158	6000	持平	毛坯	2 万抵 5 万*0.98*0.99	19	21%
合计推货量：90 套							合计成交量（开卖当日）：19 套				推售率：21%	

四、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）	单元面积（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
三水新城	2015-8 月	保利中央公园	25 座	128	90-126	5800-6200/毛坯	诚意金 2 万 98 折
河口片区	2015-8 月	时代城	24、25 座	276	85-112	5500-6500/带装修	诚意金 2 万抵 96 折
河口片区	2015-8 月	颐澳湾	5 座	100	94-114	5000-5500/毛坯	诚意金 2 千抵 1 万
合计套数				504 套			

（完）

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