经纬物业(中国)
KINGSWICK PROPERTY (CHINA)

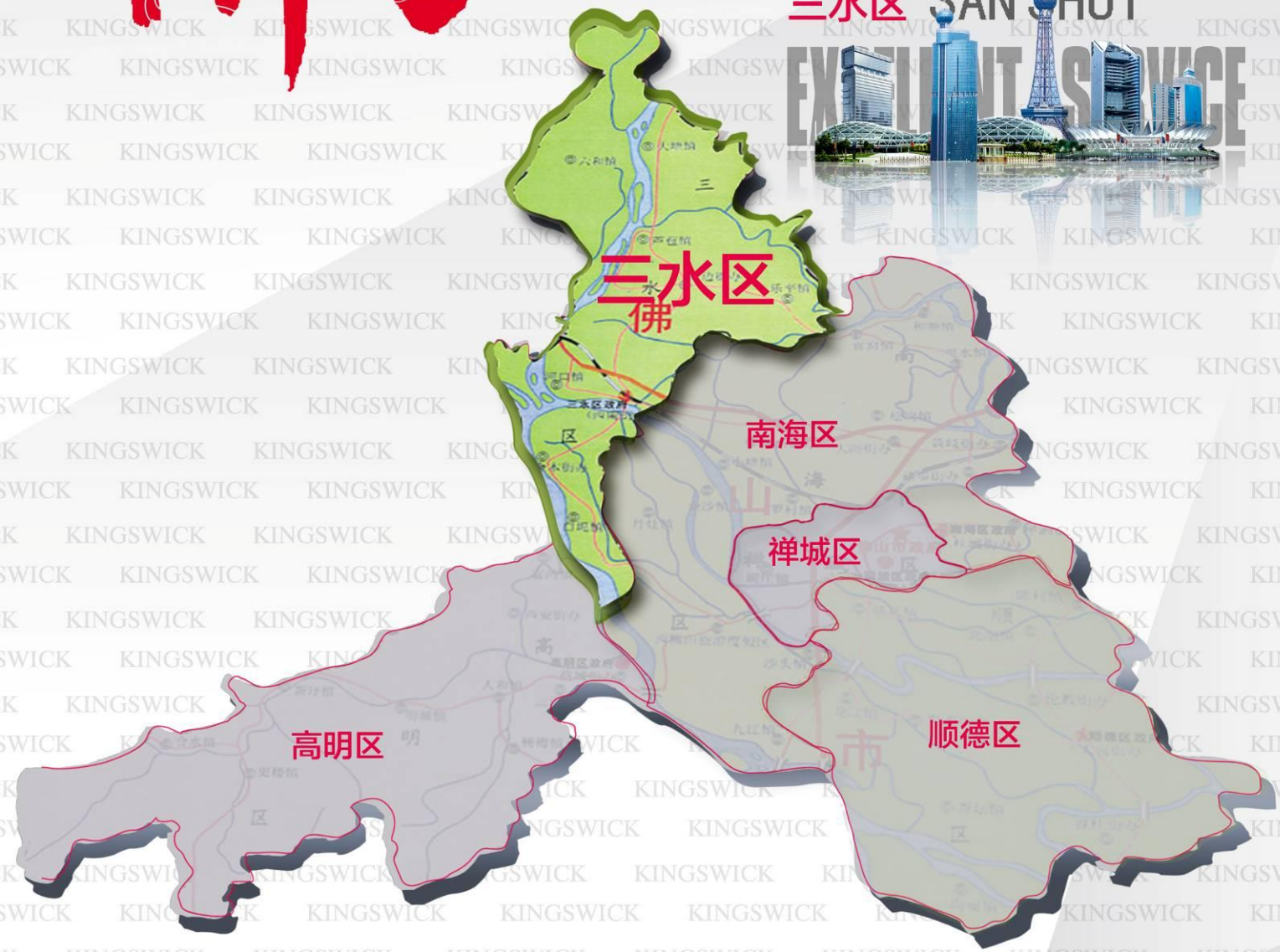
突破空间，创意无限

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

二〇一五年二月

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 麦少荘 13630126603

目录

一、土地市场成交情况分析 4

1.1 二月土地市场成交情况 4
1.2 三月土地市场出让情况 6

二、三水区住宅市场分析 7

2.1 三水区月度运行态势 7
2.2 本月销售排名 8
2.3 本月新增供应统计 9
2.4 重点项目成交情况 10
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 二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									
2015-2-3	TD2015(SS)XG001	佛山市三水区云东海街道三水大道西侧	商住	地块一：15.03 地块二：6.47 地块三：3.61 合计：25.11	69.92	74885	--	1069	保利地产
1） 商业设施用地面积：地块一≤45100 ㎡，地块二≤19412 ㎡，地块三≤16231 ㎡。									
分析： 地块位于三水新城，周边交通较为便利，靠近保利中央公园，为保利品牌在三水的持续开发做储备。									
三水西南街道									
2015-2-9	TD2015(SS)XG004	三水区西南街道建设一路 5 号	商住	地块一：5.2	18.2	27300	--	1501	广东西南投资控股有限公司
2015-2-6	TD2015(SS)XG002	三水区云东海街道新城启动区	商住	地块三：3.34	8.35	--	--	9650	撤销
2015-2-6	TD2015(SS)XG003		商住	地块二：7.49	22.47	--	--	21700	撤销
1） 商业设施用地面积：地块一≤18200 ㎡，地块二≤22470 ㎡，地块三≤8350 ㎡。									

分析：

地块二、三被周边多个地块、项目“环抱”，而预计不远处的万达在入市后将带来大量客流，使地块二、三吸引了不少开发商关注。

河口片区									
2015-2-28	TD2015(SS)XG006	三水区西南街道建设一路 5 号	商住	地块一：2.3	7.01	11860	--	1692	广东西南投资控股有限公司
2015-2-6	TD2015(SS)XG008		商住	地块二：2.6	8.17	13400	--	1641	
2015-2-28	TD2015(SS)XG007	三水区西南街道建设一路 5 号	商住	地块三：4.6	15.1	24180	--	1600	

1） 商业设施用地面积：地块一≤7009 ㎡；地块二≤16331 ㎡；地块三≤30229 ㎡且都沿建设大道和建设二路集中设置。

分析：

地块位于河口片区，周边交通、配套完齐全，生活配套完善。但河口片区内在售项目已有不少，此次开发商拿下此地，未来建成项目后，将会加剧河口片区“竞争态势”。

1.2 三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）	起拍楼面价（元/㎡）
河口片区								
2015-3-12	TD2015（SS）XG009	佛山市三水区西南街道建设二路6号	商住用地	4.8	1.0＜FAR≤3.2	15.36	25050	1631
2015-3-12	TD2015（SS）XG010	佛山市三水区西南街道口岸大道西侧	商住用地	4.8	1.0＜FAR≤3.5	4.8	25410	1513

1）地块一：竞得人须设置建面不少于2500㎡的肉菜农贸市场（可设于超市内）。
2）地块二：竞得人须设置建面不少于1500㎡的社区文化活动站并无偿提供给佛山市三水区西南街道办事处。

- 分析：

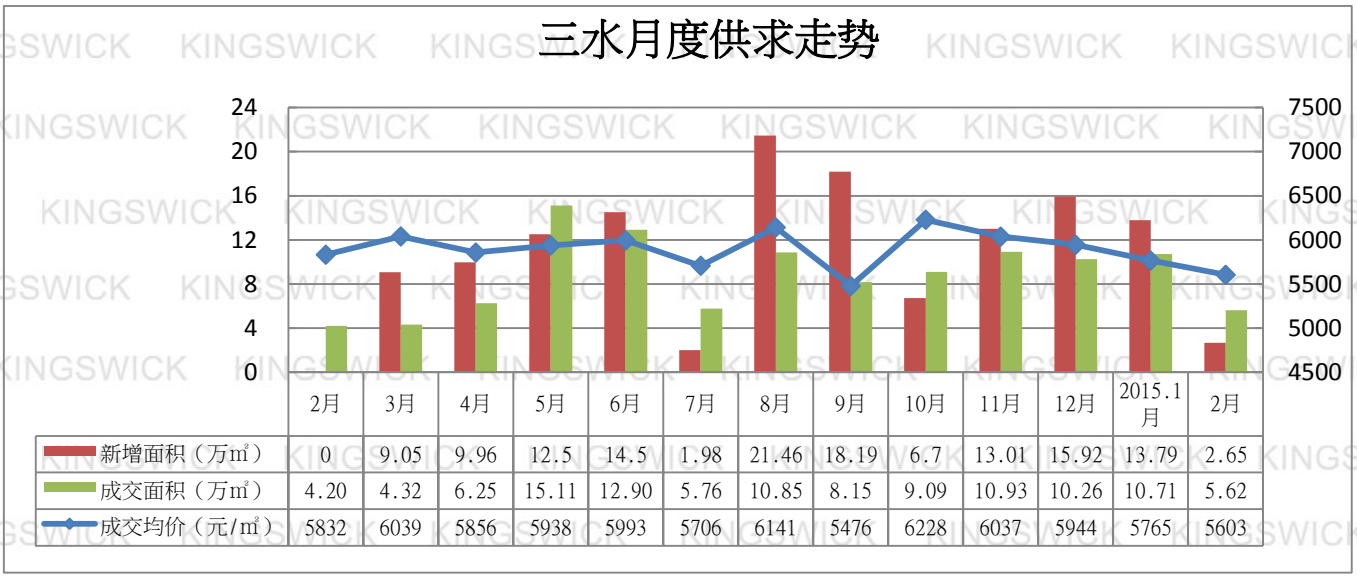
地块位于河口片区，周边交通、配套完齐全，生活配套完善。但河口片区内在售项目已有不少，还有多个项目处于开发中，未来竞争令人忧虑。

二、三水区住宅市场分析

市场整体分析：

- 本月千叶花园、恒达花园、雅居乐雅湖半岛位列全区网签成交量前三甲。受节点影响，整体市场遇冷。
- 全区网签均价连续四个月呈下降趋势。春节前后，各项目均以消化余货为主，价格总体稳定，其中千叶花园网签低价洋房，加上三水别墅市场成交亦有明显下滑,全区网签均价现结构性调整。

2.1 三水区月度运行态势



	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2015.1月	2月
新增面积（万㎡）	0	9.05	9.96	12.5	14.5	1.98	21.46	18.19	6.7	13.01	15.92	13.79	2.65
成交面积（万㎡）	4.20	4.32	6.25	15.11	12.90	5.76	10.85	8.15	9.09	10.93	10.26	10.71	5.62
成交均价（元/㎡）	5832	6039	5856	5938	5993	5706	6141	5476	6228	6037	5944	5765	5603

（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）

2015年2月份新增预售套数290套，环比减少77%，同比增加290%；新增预售面积为2.65万㎡，环比减少81%，同比增加265%；签约成交套数495套，环比减少51%，同比增加24%；签约成交面积约为5.62万㎡，环比减少48%，同比增加34%；成交均价为5603元/㎡，环比下降3%，同比下降4%。

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	西南中心区	恒达花园	5804	8341	64	6959
2	三水新城	雅居乐雅湖半岛	3684	6500	63	5668
3	云东海片区	千叶花园	3624	9280	66	3905
4	江南新区	御江南	1781	2249	15	7918（含别墅）
5	三水新城	恒福新里程	1734	2432	22	7130
6	河口片区	时代城	1636	3124	32	5237（带装修）
7	三水新城	保利中央公园	1389	2278	22	6100
8	云东海片区	绿湖爱伦堡	978	1938	15	5049
9	云东海片区	全信·御景南湖	930	786	2	11837（别墅）
10	河口片区	北江明珠	884	1469	15	6017（带装修）
11	西南中心区	博雅滨江	863	1472	13	5865
12	西南中心区	山水一品	739	1187	12	6223
13	河口片区	御龙湾	715	1380	16	5184（带装修）
14	云东海片区	丽日天鹅湖	624	696	2	8977（别墅）
15	西南涌片区	欧雅右岸春天	624	1155	12	5398
16	西南中心区	三水帝景湾	595	905	7	6581
17	西南中心区	凰都公馆	582	1227	13	4743
18	芦苞镇	锦江豪庭	529	1377	14	3839
19	三水新城	华茂大厦	412	800	13	5146
20	白坭镇	山水龙盘	389	765	8	5078

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（套）	预售面积（万㎡）
云东海片区	明智雅苑	2015-2-11	3-6 座，17 层/2 梯 4 户 1、2 座，别墅	两房/81 三房/89-90 别墅/499-843	136 136 2	2.65

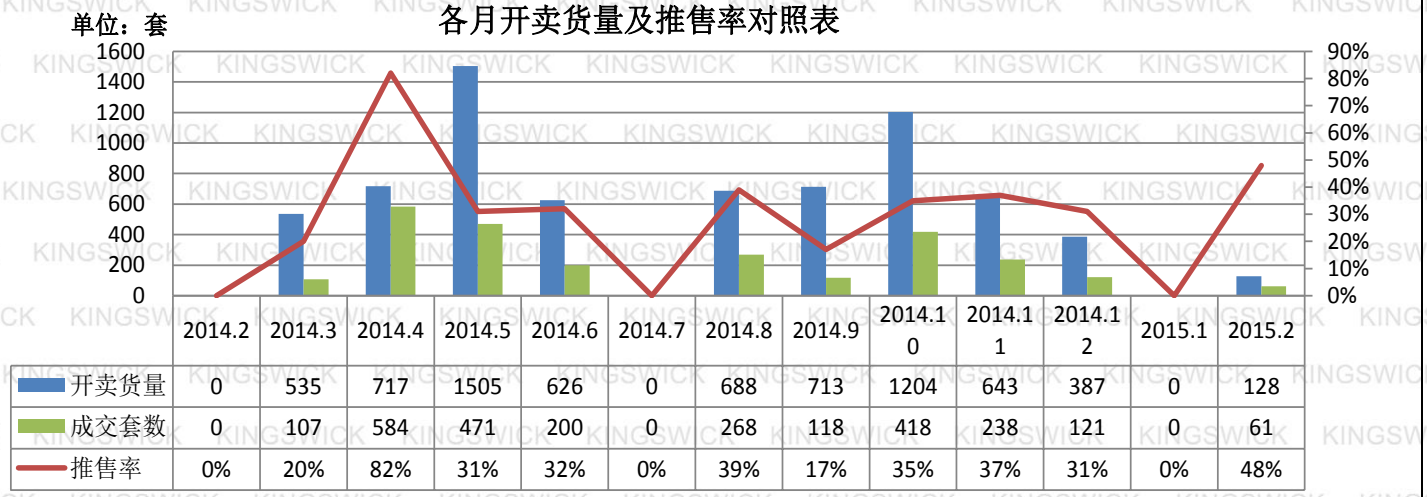
受春节到来的影响，本月仅全新项目明知雅苑拿取预售。目前云东海片区在售项目主要为别墅盘，明知雅苑产品既有刚需型两三房，亦有改善及投资型别墅产品，将助云东海片区进行产品结构调整。

2.4 重点项目成交情况

区域	项目名称	2015年1月	2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/㎡）	
云东海片区	千叶花园	45	66	9280	3624	3905	--
	绿湖爱伦堡	35	15	1938	978	5049	--
	全信·御景南湖	4	2	786	930	11837（别墅）	--
	丽日天鹅湖	4	2	696	624	8977（别墅）	--
	丽日坚美森林湖	3	2	286	167	5840	--
	深夜云东海	1	未有成交				● 2.7 举办“业主答谢宴”活动 ● 2.17-2.25 推出 10 套特价单位，最低优惠 3 万起
西南中心区	恒达花园	0	64	8341	5804	6959	--
	博雅滨江	21	13	1472	863	5865	--
	凰都公馆	106	13	1227	582	4743	--
	山水一品	33	12	1187	739	6223	--
	三水帝景湾	18	7	905	595	6581	--
	智汇大厦	8	7	336	196	5836	--
	恒福广场	1	3	439	249	5685	--
西南涌片区	欧雅右岸春天	32	12	1155	624	5398	--
	东海蓝湾	10	3	477	204	4284	--
三水新城	雅居乐雅湖半岛	75	63	6500	3684	5668	--
	保利中央公园	66	22	2278	1389	6100	● 2.7-2.8 内成交的业主可以参与“砸金蛋中大奖”活动 ● 2.14 到访客户派发红包
	恒福新里程	89	22	2432	1734	7130	--
	华茂大厦	37	13	800	412	5146	--
	万达广场	未售					● 2.26 开启奠基仪式 ● 2.28 开放销售中心
芦苞镇	锦江豪庭	24	14	1377	529	3839	--

区域	项目名称	2015年1月	2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/㎡）	
	恒福水岸	3	1	157	55	3498	--
乐平镇	融创南景湾	10	6	511	210	4110	--
	盛凯尚苑	45	5	504	233	4615	--
	融创熙园	6	2	181	77	4246	--
	乐陶居	0	2	233	133	5728	--
	锦溢豪庭	0	2	69	31	4502	--
	雍翠新城	2	1	92	45	4861	--
	岭南澳苑	0	1	91	48	5298	--
江南新区	御江南	42	15	2249	1781	7918（含别墅）	● 2.7-2.8 来访销售中心即送大米 ● 2.14 举行情人节活动
河口片区	时代城	66	32	3124	1636	5237（带装修）	● 2.7 举行“时代城新春抽奖”活动
	御龙湾	34	16	1380	715	5184（带装修）	--
	北江明珠	33	15	1469	884	6017（带装修）	--
	颐澳湾	14	3	350	175	4994	● 2.11 举行“法式 BBQ 烧烤节”
	明珠湾	3	3	419	236	5642	--
大塘镇	奥利花园	31	13	1121	362	3227	--
	耀逸名轩	5	4	382	98	2570	--
	汇江名苑	2	2	180	67	3704	--
白坭镇	山水龙盘	52	8	765	389	5078	--
	山水凯旋	22	7	827	306	3696	--
	朗月华庭	0	1	94	37	3953	--
	黄金花园	1	1	91	40	4459	--

2.5 本月开卖情况



	2014.2	2014.3	2014.4	2014.5	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2
开卖货量	0	535	717	1505	626	0	688	713	1204	643	387	0	128
成交套数	0	107	584	471	200	0	268	118	418	238	121	0	61
推售率	0%	20%	82%	31%	32%	0%	39%	17%	35%	37%	31%	0%	48%

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/㎡）	价格升跌幅	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	2015/2/8	22 座	128	三房 四房	90-112 126	5800-6200	-100	毛坯	冻结 2 万 98*98*98*99 折	61	48%
合计推货量：387					合计成交量（开卖当日）：121				推售率：31%			

今年首两个月，三水楼市仅一次开盘，在欠缺新货入市刺激的情况下，各楼盘成交量难有所突破。本月保利中央公园继续依托品牌及价格优势取得较好销售效果。

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
白坭镇	2015-3 月	山水龙盘	定山湖 7、8 座	140	4500/毛坯	89-135	冻结 1 万 98 折
河口片区	2015-3 月	北江明珠	23、24 座	216	6200/带装修	80-108	--
乐平镇	2015-3 月	融创熙园	3、4 座	96	4500/毛坯	90-125	诚意金 1 万抵 2 万
合计套数				452 套			

目前三水以消化余货为主，预计 3 月将有 452 套新货推出市场，主要面向刚需及首改客户群，其中山水龙盘、北江明珠自去年底一再押后推货时间，两盘预计 3 月入市，在客户量不足的情况下，或减少推货量。

（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