中原地产
CENTALINE PROPERTY

三水片区住宅市场分析报告

JANUARY REPORT

2015年1月1日-2015年1月31日

导读：三水楼市供销两旺，项目降价促销，成交迅猛

佛山中原地产代理有限公司
FOSHAN CENTALINE PROPERTY AGENCY LIMITED
研究中心
RESEARCH CENTER

本报告申明

本报告数据来源于佛山市国土资源局、住房建设局及佛山中原数据库，由于统计存在一定偏差与滞后性，故仅供参考，最终数据以各政府部门公布为准。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资买卖建议。本报告版权归佛山中原地产代理有限公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。

中原地产

《三水片区住宅市场分析报告》

编辑团队：佛山中原研究中心

联系地址：佛山市禅城区城门头西一号环球国际广场 1606

联系电话：0757-82625583

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

目录

一、三水区概况 4

1.1 区域定位 4

1.2 区域规划 4

1.3 产业经济 4

1.4 发展态势 5

二、一级土地市场月度成交情况 6

2.1 地块成交情况 6

2.2 可建筑规模分布 6

2.3 出让、成交详情 6

三、二级住宅市场月度供求情况 8

3.1 新增预售情况 8

3.2 供求走势分析 9

3.3 重点个案动态跟踪 12

四、营销活动及报广 12

4.1 营销活动汇总 12

4.2 报广投放汇总 12

中原地产 CENTALINE PROPERTY

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

一、三水区概况

1.1 区域定位

三水城市的新定位——“产业新城、南国水都、广佛肇绿芯”。所谓“产业新城”，强调产业与城市的互动，三水将针对性地招商引资，带动传统产业转型升级，与此同时，以“产城互动”的理念，进行高标准的城市建设。“南国水都”，将按照水安全、水环境、水经济、水文化“四位一体”的理念，勾画三水治水兴水的新蓝图。“广佛肇绿芯”强调“跳出三水，谋划三水”，借以发挥良好的交通区位、优质的生态环境和日趋完善的公共设施配套等优势，让三水由单纯地“接受辐射”变为“辐射周边”。

1.2 区域规划

三水区明确了明确的城市中心的位置，并明确了西南、河口、云东海以及江南的功能，确定城市发展方向以向西、向南发展为主。未来的建设需加快河口片区的提升改造，强化其居住的提升改造，强化其生活居住功能；西南片区重点向西，近期适当向北，逐步优化；江南片区重视保护环境，适时开发。

中原地产 CENTALINE PROPERTY

1.3 产业经济

在建设“产业新城、南国水都、广佛肇绿芯”过程中，三水正通过“产业链”招商促产业集群化发展、构建科技创新体系、发展战略性新兴产业，以及促进传统产业转型升级，努力走出一条产业经济的科学发展之路。

（一）经济发展从量变迈向质变可口可乐、红牛、青岛啤酒、亨氏、佛吉亚、华电、菱王电梯等项目相继落子三水，三水增量经济开始向质转变。达产后预计实现 456 亿元产值，产生税收 21 亿元，增量经济势头良好，为发展蓄足后劲。三水通过产业链招商实现“以商引商”，借引进优质项目提高产业层次、投入产出比率以及拉动产业链发展。

（二）从要素驱动转向创新驱动三水已初步构建起科技创新体系，企业工程技术研发中心、公共技术平台、产学研平台的创新"铁三角"逐步建立。”目前，三水已有 71 家企业组建企业工程技术研发中心，搭建起企业内部的创新平台。而针对科研人才、资金相对匮乏的企业，

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

三水通过搭建产学研平台、建设公共技术平台等，构建区域创新体系以解企业科研之困。2013年6月，三水重启大规模产学研对接行动，新开展产学研合作项目45个。

（三）构建现代产业发展体系三水要形成六大行业为支柱的现代产业体系。三水借助发展战略性新兴产业、促进传统产业转型、打造成熟产业链并完善配套公共服务平台，逐步建起现代产业体系。今年，三水瞄准新能源、新材料、节能环保、信息和高端装备、光伏太阳能和汽车零部件等战略性新兴产业，通过“产业链”招商健全产业链，并形成特色产业集群。

1.4 发展态势

前三季度，三水区的地区生产总值、地方公共财政预算收入、金融机构本外币各项存贷款余额、税收总额和实际外商直接投资、工业用电量等指标，增幅居于全市前列。其中，地区生产总值686.55亿元，同比增长9.5%；税收总额79.20亿元，同比增长18.1%；工业用电量40.07亿千瓦时，同比增长12.1%。这系列指标环比上半年增速均有所加快。三水213家工业龙头企业中，107家企业销售收入和税收实现同步增长；81家超过35%的企业税收增幅在20%以上。同时，水都食品饮料基地凭借红牛、百威两大纳税龙头，以及一批优质饮料企业，已成为三水税收主要增长点，红牛、百威已分别实现超4亿元、超5亿元的税收收入。

中原地产 CENTALINE PROPERTY

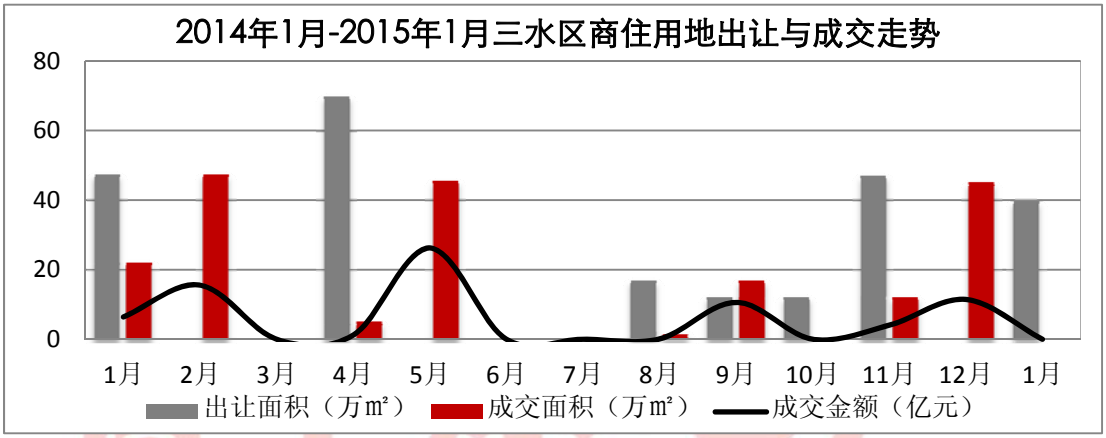
地址：佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1606室邮编：528000
电话Tel：0757-82625583 传真Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

二、一级土地市场月度成交情况

2.1 地块成交情况

1 月三水土地市场供应放量，却零成交。

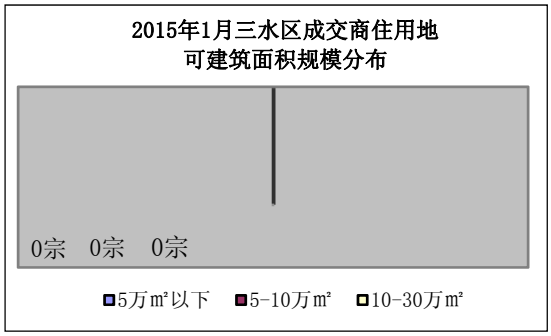
三水镇街土地资源丰富，大举推地 5 宗合计 39.72 万㎡，是供应的绝对主力。其中云东海街道大举出让 3 宗相邻质优地块，体量约 70 万㎡，临近保利中央公园项目，易打造连片大型项目，相信会引来房企竞逐。



（数据来源：三水区国土局）

2.2 可建筑规模分布

三水区本月没有任何商住地成交。



（数据来源：三水区国土局）

2.3 出让、成交详情

本月三水区大型商住地块成交详细列表

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

成交日期	项目地址	土地用途	土地面积（㎡）	容积率	起拍价（万元）	成交价（万元）	楼面地价（元/㎡）	竞得人
——	——	——	——	——	——	——	——	——

（数据来源：三水区国土局）

本月三水区大型商住地块出让详细列表

交易时间	交易编号	项目地址	土地用途	土地面积（㎡）	容积率	起拍总价（万元/㎡）	起拍楼面地价（元/㎡）
2-3	TD2015(SS)XG001	云东海街道三水大道西侧地块六	城镇住宅用地、商服用地（批发零售、住宿餐饮、商务金融、其它商服用地）	150331.9	＞1.0且≤3.0	74885	1070.98
		云东海街道三水大道西侧地块七	城镇住宅用地、商服用地（批发零售、住宿餐饮、商务金融、其它商服用地）、科教用地	64705.5	＞1.0且≤3.0		
		云东海街道三水大道西侧地块四之一	文体娱乐、商服用地（批发零售、住宿餐饮、商务金融、其它商服用地）	36069.4	＞1.0且≤1.5		
2-9	TD2015(SS)XG004	西南街道建设一路5号	城镇住宅用地，商服用地（批发零售、住宿餐饮、商务金融、其它商服用地）	51981.3	＞1.0且≤3.5	27300	1500.54
2-28	TD2015(SS)XG006	西南街道建设二路3号	城镇住宅用地，商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	22585.3	＞1.0且≤3.5	11860	1500.34
2-28	TD2015(SS)XG007	西南街道建设二路4号	城镇住宅用地，商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	46050.9	＞1.0且≤3.5	24180	1500.20
2-28	TD2015(SS)XG008	西南街道建设二路5号	城镇住宅用地，商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	25516.6	＞1.0且≤3.2	13400	1641.09

（数据来源：三水区国土局）

地址：佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1606室邮编：528000
电话Tel：0757-82625583 传真Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

三、二级住宅市场月度供求情况

3.1 新增预售情况

三水有 8 个项目入市新品，合计 16.52 万㎡，占全市 22%，环比增加 5%，位居第三位。

西南镇街有 4 个项目入市新品，千叶花园、江帆花园两项目均大举推出 4 座楼宇新品。

本月三水区项目新增预售表

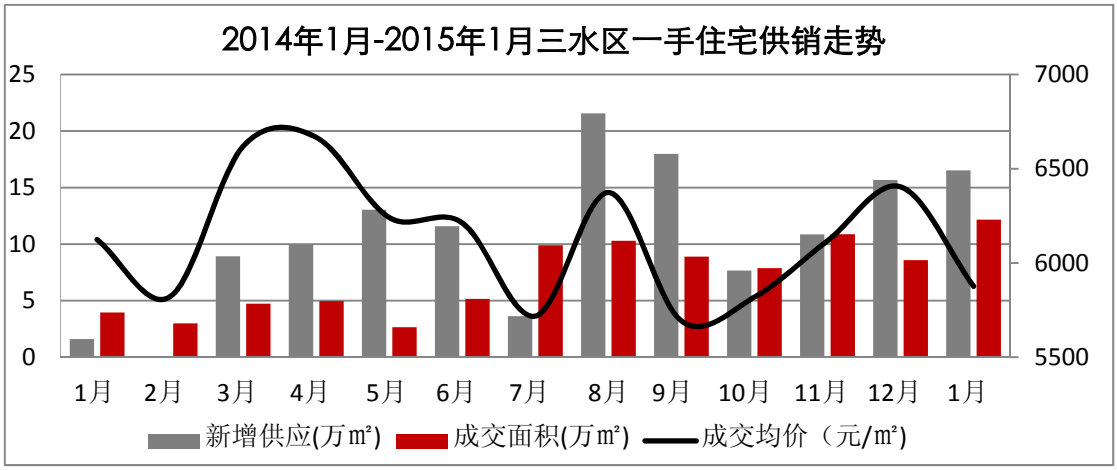
镇街	项目名称	批售时间	范围	物业类别	预售套数	预售面积（㎡）	主力户型(㎡)
西南	山水一品花园	2015-1-6	18 座	洋房	138	11080.11	2-3 房：74-88
	保利中景花园	2015-1-14	4、5、22、23 座	洋房	256	26727.04	3-4 房：89-125
	华瑞帝景湾花园	2015-1-28	15 座	洋房	6	993	4 房：139-173
	恒达花园	2015-1-28	19、20、24、25、29、30 座	洋房	466	61130.8	3-4 房：115-165
云东海	千叶花园	2015-1-7	蕙兰苑八座	洋房	24	2907.5	3-4 房：115-127
		2015-1-19	星湖苑 3 号	别墅	1	322.74	别墅：322.74
		2015-1-20	桂花苑十座	洋房	2	461.2	5 房：230.6
		2015-1-20	星湖苑 49、50 号	别墅	2	947.34	别墅：461-485
乐平	圆坊都荟	2015-1-15	1-3 座	洋房	192	19153.92	3-4 房：87-122
大塘	奥利花园	2015-1-14	21 幢 1、2、3 座	洋房	146	12580.2	2-3 房：73-92
白坭	江帆花园	2015-1-20	1 座	洋房	135	9439.17	1-3 房：23-109
		2015-1-20	4 座	洋房	85	8163.97	3-4 房：89-147
		2015-1-20	3 座	洋房	28	2784.95	3 房：92-93
		2015-1-20	5 座	洋房	64	8467.04	4 房：127-134

（数据来源：三水区房产监测网）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

3.2 供求走势分析

2015 年三水楼市开门红，供销两旺，项目降价促销，成交迅猛。



（数据来源：三水区房产监测网）

鉴于 2015 年农历春节的延迟到来，三水发展商推货热情不减，个别项目批量入市，如江帆花园，让白热化的市场竞争悄然启幕，1 月全区共新增 16.52 万㎡，环比增加 5%；三水区域新推售房源以刚性产品为主、楼价较禅南顺三区便宜，易被市民接受，而且 1 月大部分项目都在降价促销并成功冲量，以致楼市量升价跌。全区共成交 12.17 万㎡，环比大幅增加超 4 成，同比上升超 2 倍，为五区销量增幅强度最大，楼价表现却大相径庭，环比下跌 8%，为五区楼价下行幅度最大的区域，仅 5876 元/㎡，终于结束 2014 年第四季度以来持续上扬的趋势。

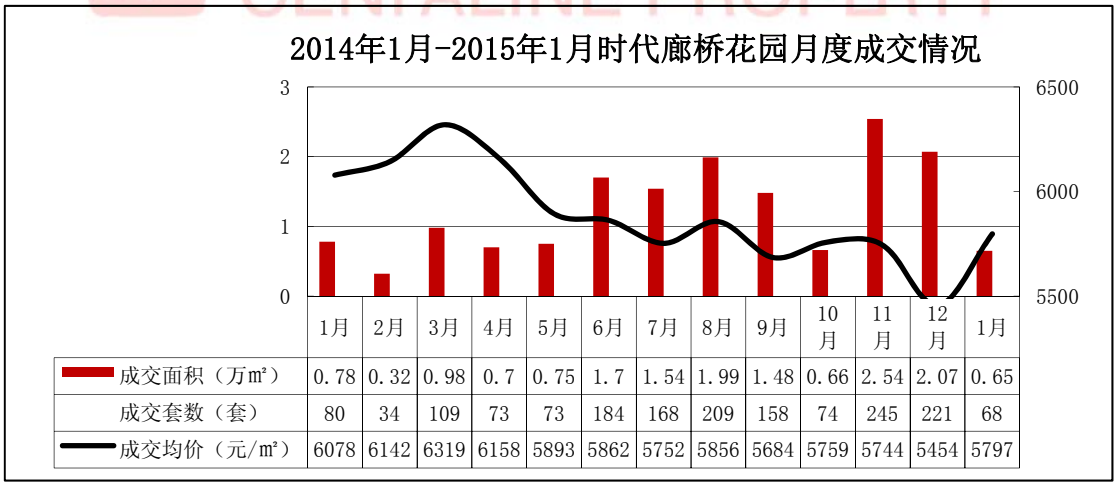
地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

三水重点项目成交情况

镇街	项目	1.1-1.31		
		签约面积（㎡）	签约套数（套）	签约均价(元/㎡)
西南	雅居乐雍景园	8026	79	6135
	保利中央公园	5399	49	6112
	北江明珠花园	3709	37	5576
	明珠湾花园	735	4	6652
荷城	时代廊桥花园	6526	68	5797
云东海	丽日坚美森林湖	651	3	6239
芦苞	锦江豪庭	2320	23	3782
	恒福水岸花园	463	3	3749
乐平	雍翠新城	220	2	3635

（数据来源：三水区房产监测网）

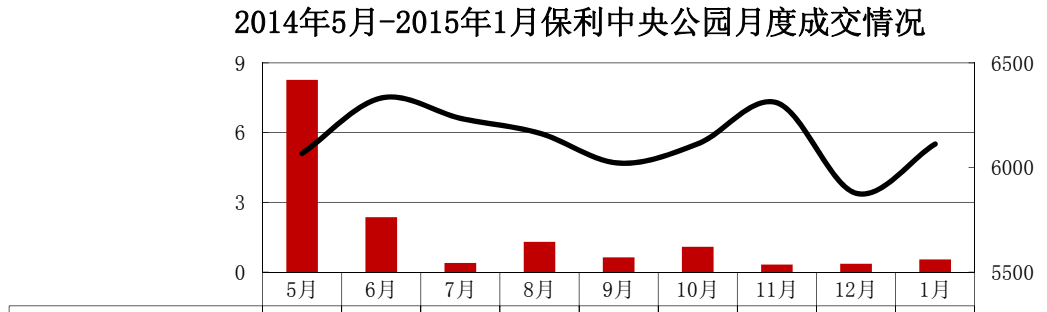
时代廊桥花园：项目在售 82-91 ㎡三房带套房及 118 ㎡四房，2 梯 4 户，精装修，参与搜房网独家团购有“5000 享 2 万元”优惠。



（数据来源：三水区房产监测网）

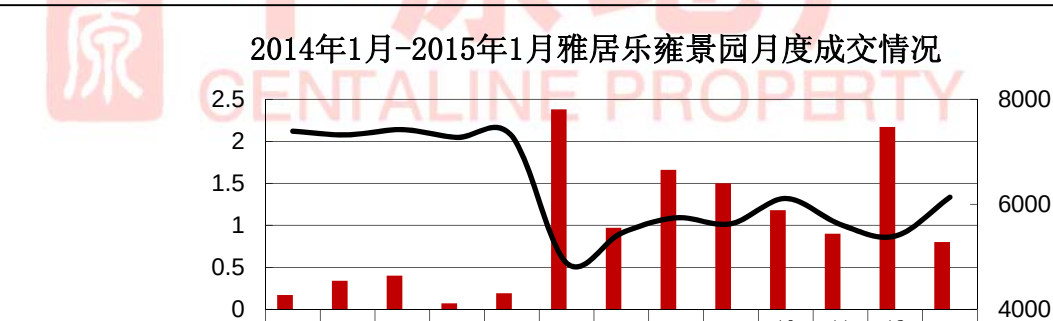
地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

保利中央公园：主推 22 栋洋房，涵盖 89、110、125 ㎡三房。另项目在售其他楼栋尾货，涵盖 90 ㎡和 110 ㎡三房，两梯四户，毛坯发售。目前购房可享 98*98*98 折。



	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
成交面积（万㎡）	8.27	2.36	0.39	1.3	0.63	1.09	0.32	0.36	0.54
成交均价（元/㎡）	6067	6332	6235	6164	6021	6113	6309	5877	6112
成交套数（套）	716	193	34	110	54	98	27	32	49

雅居乐雍景园：项目主推二期 7 座洋房，涵盖 89-145 ㎡二至四房，楼高 32 层，2 梯 6 户。



	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
成交面积（万㎡）	0.17	0.34	0.4	0.07	0.19	2.38	0.97	1.66	1.5	1.18	0.9	2.17	0.8
成交套数（套）	17	32	40	7	19	275	106	173	155	117	102	214	79
成交均价（元/㎡）	7393	7323	7424	7274	7302	4880	5449	5743	5628	6111	5616	5393	6135

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn

3.3 重点个案动态跟踪

序号	项目名称	开盘时间	推售座数	户型面积	产品套数（套）	价格区间（元/㎡）	折扣优惠	开盘当日成交率
1	雅居乐雅湖半岛	1 月 17 日	2 期 9 座	84、89 三房	188	5100 毛坯	开售 98*99 折，一次性 98 折，按揭 99 折	11%
2	保利中央公园	1 月 17 日	一期 23 座	110 四房	124	6200 毛坯	开售 98*99 折，一次性 98 折，按揭 99 折	8%

四、营销活动及报广

4.1 营销活动汇总

区域	楼盘名称	活动时间	营销活动内容
三水	博雅滨江	1 月 24 日	特推“年度最受欢迎户型”特惠单位 20 套。 1 月 24 日下午 2:30 我们新文化中心将会有免费大抽奖活动。
	雅居乐雅湖半岛	1 月 31 日 2 月 1 日	雅湖半岛特推出“2015 暖春置业大行动”，82-195 ㎡两房至五房多款户型、一口价单位任意挑选，并且成交即送三重大礼。

数据来源：新房网、房讯网、新浪网等）

4.2 报广投放汇总

区域	项目名称	投放时间	投放报纸	版面	投放主题
三水	——	——	——	——	——

（统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报）

（完）

地址：佛山市禅城区城门头西路 1 号环球国际广场 1606 室邮编：528000
电话 Tel：0757-82625583 传真 Fax：0757-82625586
深圳中原网址：www.szcentaline.com.cn 中原（中国）网址：www.centaline.com.cn