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

二〇一五年十一月

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、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 本月土地市场成交情况 4
2.2 下月土地市场出让情况 6

三、三水区住宅市场分析 8

3.1 三水区月度运行态势 8
3.2 本月销售排名 9
3.3 本月新增供应统计 10
3.4 本月楼盘动态 11
3.5 本月开卖情况 12

四、未来市场供应情况预测 13

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）

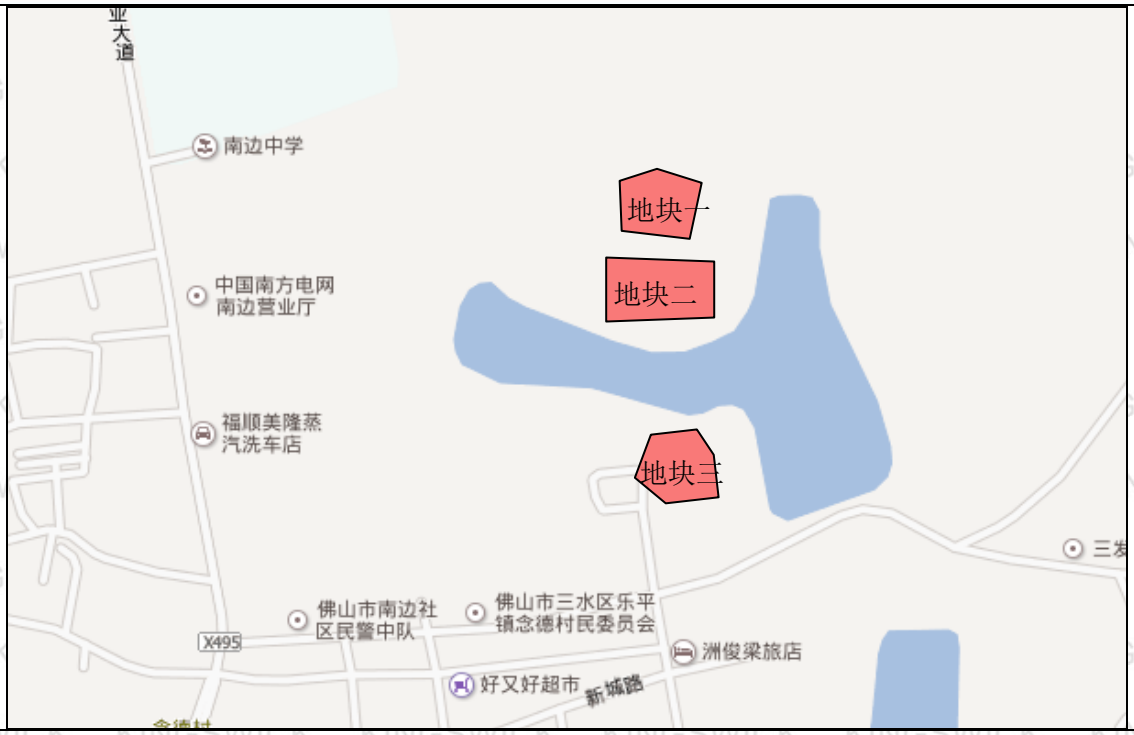
二、土地市场成交情况分析

2.1 本月土地市场成交情况

成交时间	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）	楼面地价（元/㎡）	溢价率	竞得者
河口片区									
2015/11/18	TD2015（SS）XG030	三水区云东海街道三水大道西侧地块四之二	文娱、商服	2.93	5.27	6600	1252	0%	保利地产
（1） 商业计容面积不大于总计容面积的 30%									

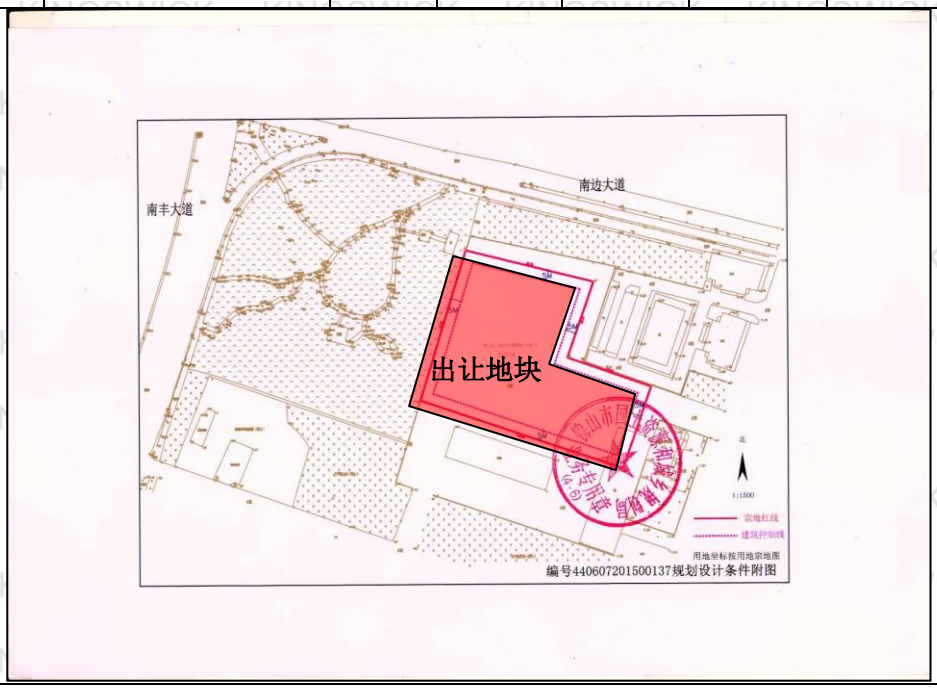
分析：地块位于三水新城南丰大道西侧，功能主要以文体娱乐为主，商业面积不大于 30%，主要是作为新城的基础设施配套的补充，与现中央公园项目实现连片开发。

成交时间	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）	楼面地价（元/㎡）	溢价率	竞得者
乐平镇									
2015/11/12	TD2015（SS）XG028	乐平镇芦西公路东侧生态园地块一、二、三	商服	0.89	1.98	1200	1200	0%	三水侨鑫高科技农业发展有限公司



分析： 地块预计用于侨鑫生态园旅游的补充，周边有少量湖面景观，利于建观景主题酒店。

成交时间	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）	楼面地价（元/㎡）	溢价率	竞得者
乐平镇									
2015/11/12	TD2015（SS）XG029	乐平镇南边一小区 1 号	商住	0.67	2.00	1020	1958	0%	麦子麟、麦耀培

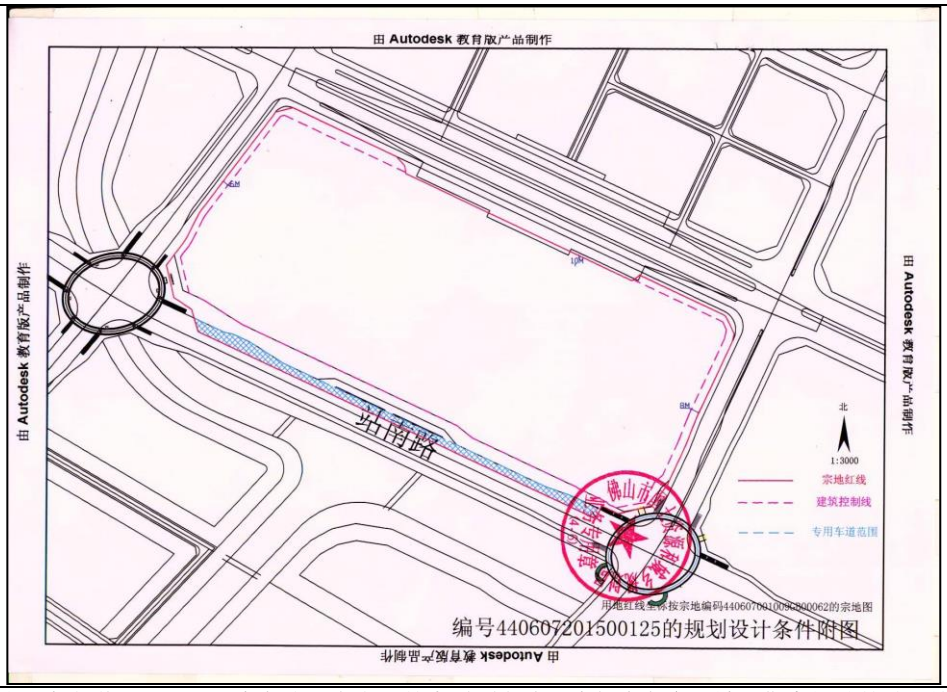


分析： 地块周边以厂房为主，生活配套设施不完善，主要受众仍是工厂员工为主溢价空间狭窄。

2.2 下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/㎡）
云东海								
2015/12/2	TD2015(SS)WG024	三水区云东海街道新城启动区地块七	商住	11.33	1.0＜FAR≤3.5	39.65	36340	916

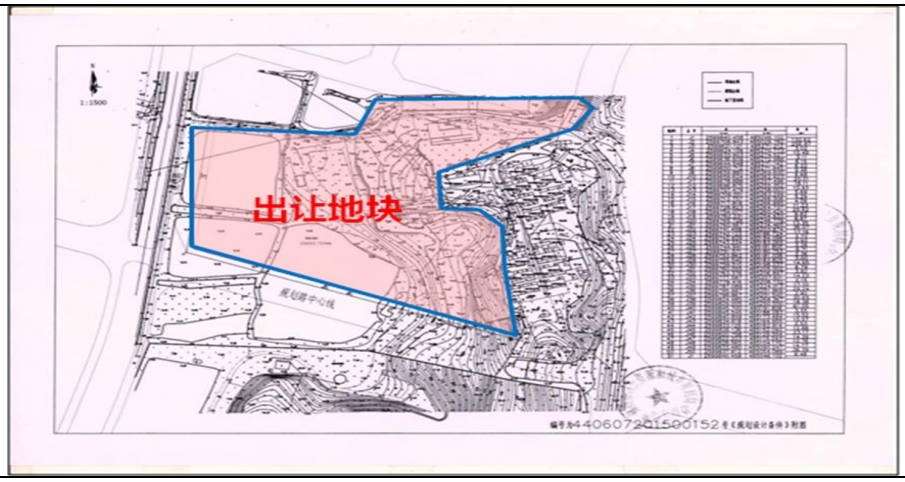
（1） 配建新汽车客运站综合体



分析： 地块位于三水新城三水大道沿线，项目本身体量庞大，其中需要配建三水信汽车客运站，作为新城基础设施补充，混合住宅类产品，需要较大的资金支持以及基础设施投入。

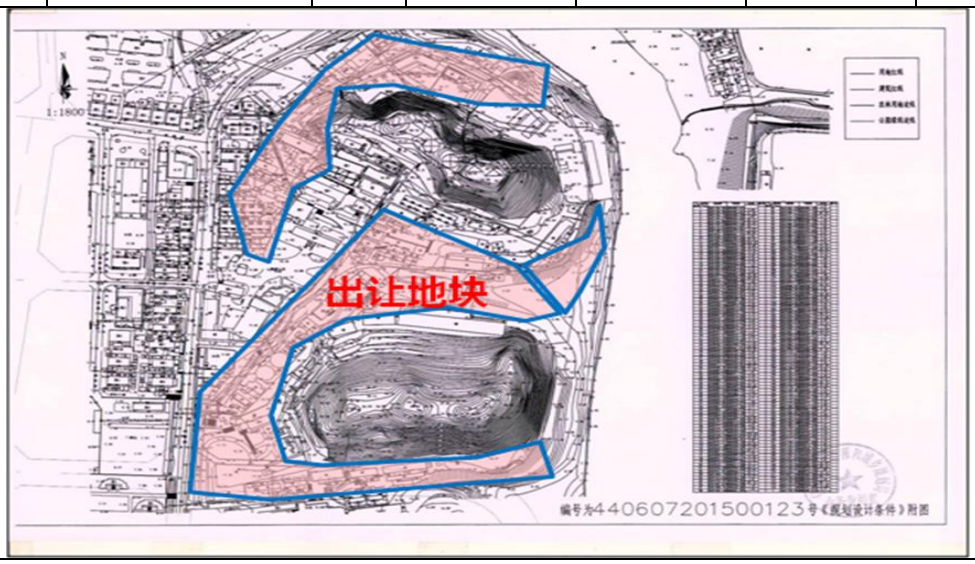
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地（万㎡）	容积率	建面（万㎡）	起拍总价（万元）	起拍楼面价（元/㎡）
南山镇								
2015/12/30	TD2015(SS)WG026	南山镇沿涌东路以东、中山大学附属中学以北之一	商住	3.57	1.0＜FAR≤2.5	8.92	3220	361

（1） 商业计容面积不大于总计容面积的 40%；



分析： 地块位于南山镇中大附中附近，周边配套相对比较落后，而且本身项目体量不大，周边景观欠缺，溢价空间不大。

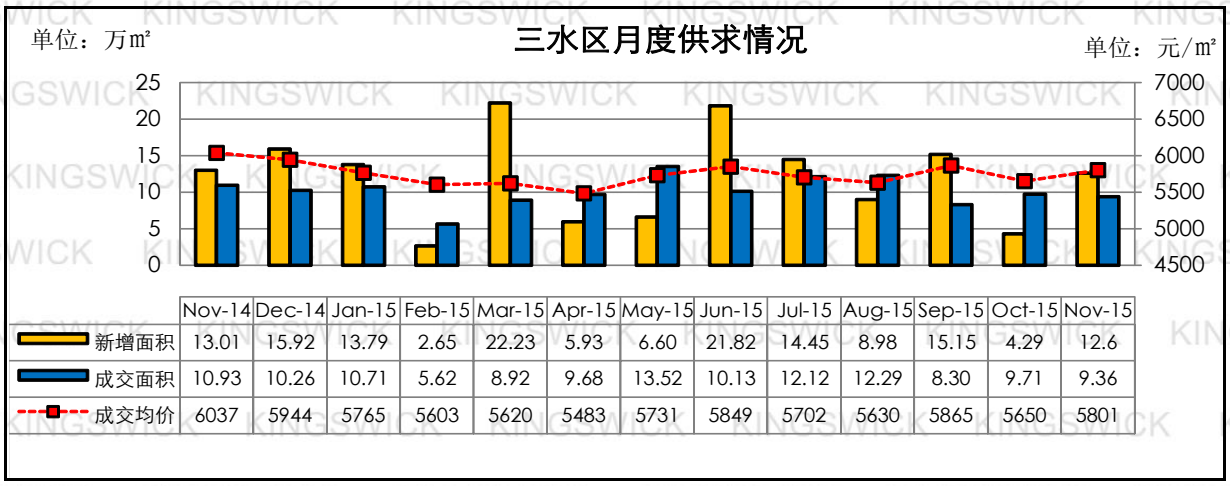
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地（万㎡）	容积率	建面（万㎡）	起拍总价（万元）	起拍楼面价（元/㎡）
南山镇								
2015/12/30	TD2015(SS)WG027	迳口知青路（地块二）	住宅	3.65	1.0＜FAR≤3.5	12.78	7950	622



分析： 地块位于南山镇，有一定的山体景观环绕，但周边配套相对比较落后，溢价空间不大。

三、三水区住宅市场分析

3.1 三水区月度运行态势



	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15	Nov-15
新增面积	13.01	15.92	13.79	2.65	22.23	5.93	6.60	21.82	14.45	8.98	15.15	4.29	12.6
成交面积	10.93	10.26	10.71	5.62	8.92	9.68	13.52	10.13	12.12	12.29	8.30	9.71	9.36
成交均价	6037	5944	5765	5603	5620	5483	5731	5849	5702	5630	5865	5650	5801

（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）

11月三水新增预售面积为12.6万㎡，环比增加193%，同比减少3%；成交面积约为9.36万㎡，环比减少4%，同比减少14%；成交均价为5801元/㎡，环比下降3%，同比下降4%。

碧桂园三水华府入市，成绩亮眼。11月三水总体成交稍差于“银十”，从区域上看，三水新城因缺乏供应，整体成交套数仅103套；而河口片区时代城五期入市后依然热销，成交192套拔得头筹。而11月迎来碧桂园入市，激活了三水楼市现状，成绩亮眼。而均价方面，得益于丽日天鹅湖别墅促销，均价9220元/㎡，成交10套，拉高了三水整体均价。

2015年尾声，万达抢闸推货冲击年度目标。2015年即将结束，各房企均为冲击年度目标整装待发，西南中心区博雅滨江、三水新城保利中央公园将于12月推货；而三水雅居乐花园以及御江南亦将推出全新别墅组团。

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	西南	时代城	9600	192	18096	5305	带装修
2	白坭	山水龙盘	5557	37	7626	7286	含别墅
3	西南	博雅滨江	3807	45	6274	6067	——
4	西南	御江南	3776	26	4316	8747	——
5	云东海	丽日天鹅湖	3320	10	3601	9220	别墅
6	西南	北江明珠	3277	57	5844	5608	带装修
7	云东海	恒福新里程	2629	36	3758	6996	——
8	西南	欧雅右岸春天	2007	30	3105	6464	——
9	西南	御龙湾	1916	35	3373	5681	带装修
10	西南	山水一品	1609	33	3064	5252	——
11	云东海	万景豪园	1575	30	2702	5828	——
12	云东海	绿湖爱伦堡	1196	30	3201	3734	——
13	云东海	三水万达广场	1174	18	2025	5799	——
14	西南	恒达花园	1072	11	1478	7255	——
15	西南	颐澳湾	997	18	2081	4790	——
16	乐平	融创南景湾	742	19	1685	4405	——
17	西南	三水帝景湾	657	15	1355	4851	——
18	乐平	圆坊都荟	614	13	1278	4802	——
19	云东海	全信·御景南湖	595	2	675	8813	别墅
20	云东海	三水·深业云东海	560	3	714	7846	别墅

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㎡）
芦苞镇	山水龙盘	2015/11/2	芭莎丽舍 47-49/别墅	别墅/232-322	4	0.11
		2015/11/2	芭莎丽舍 32-39 座/别墅	别墅/232-321	8	0.20
		2015/11/2	芭莎丽舍 17-23 座/别墅	别墅/232-322	7	0.18
		2015/11/2	芭莎丽舍 9-16 座/别墅	别墅/230-333	8	0.21
		2015/11/2	芭莎丽舍 1-8 座/别墅	别墅/232-321	8	0.20
		2015/11/2	芭莎丽舍 40-45 座/别墅	别墅/230-333	6	0.16
		2015/11/2	芭莎丽舍 24-31 座/别墅	别墅/230-333	8	0.21
河口片区	时代城	2015/11/11	南区 30 座,南区 31 座，27 层/2 梯 4 户	三房/90-98	208	1.96
西南中心区	碧桂园三水华府	2015/11/20	7 座,17 层/2 梯 4 户，8 座	三房/98-102	124	1.25
三水新城	保利中央公园	2015/11/26	中韵花园 16-18 座，32 层/2 梯 4 户，19 座，32 层/2 梯 3 户	三房/89-115 四房/126-167	241 215	5.32

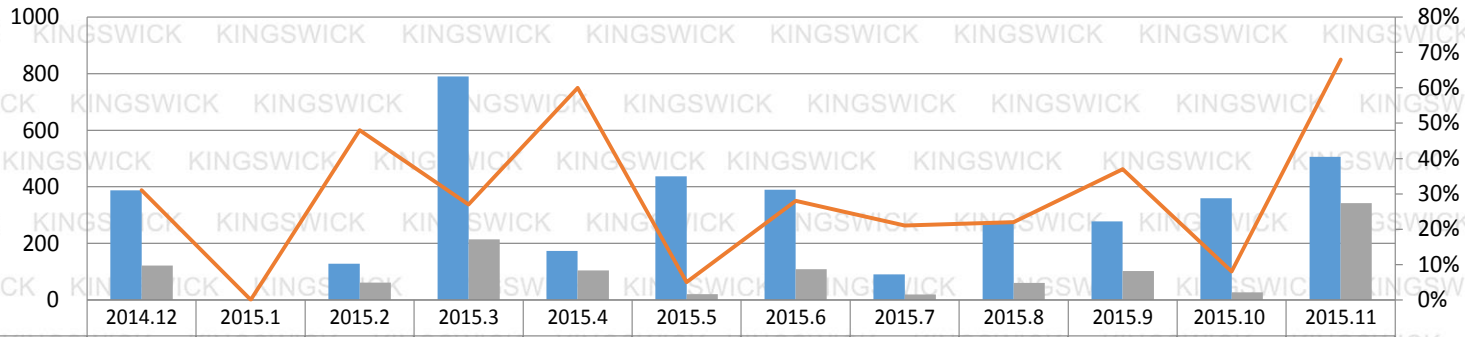
3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
云东海片区	深业云东海	现场活动	11.14 深业云东海公益健康跑
西南中心区	汇信华府	现场活动	11.7-11.15 于三水广场举行外展活动，预计 11 月下旬开放销售中心及样板房
	博雅滨江	现场活动	11.7 举行博雅咖啡文化节，推出 20 套特价单位，10 万元起拍
			11.21-11.22 周末寻宝总动员，赢 8888 元家电大奖
三水新城	三水万达广场	现场活动	11.21 举办开业倒计时一周年宣誓仪式
	捷和广场	优惠活动	11.21-11.22 感恩节特惠单位，最低 6 字头
	碧桂园三水华府	现场活动	11.7 举行产品发布会暨“商家进驻”签约仪式
			11.14 黎耀祥见面会&开放示范区、样板房
	保利中央公园	优惠活动	11 月购房享三重豪礼，成交一口价再减 11111 元
			11.28-11.29“0”元家电拍卖会，周末尖叫开拍
西南涌片区	三水雅居乐花园	现场活动	11.14 三水首届国际灯光节暨别墅盛大开园仪式
			11.28-11.29 三水首届国际灯光节现已开幕 市民逛灯景还可叹别墅
河口片区	时代城	现场活动	11.7 举行 1 元起拍活动，“同居时代购房节”推出四重豪礼
	广佛新动力广场	现场活动	11.21-11.22“机器人家族”空降三水新动力广场

3.5 本月开卖情况

单位：套

各月开卖货量及推售率对照表



	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.7	2015.8	2015.9	2015.10	2015.11
开卖货量	387	0	128	790	173	437	390	90	272	278	359	506
成交套数	121	0	61	214	104	20	108	19	60	102	27	342
推售率	31%	0%	48%	27%	60%	5%	28%	21%	22%	37%	8%	68%

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	碧桂园三水华府	2015/11/28	5、6、7、9 座	386	一房 三房 四房	49-50 98-102 140	7600-7800	持平	带装修	开盘 99*98*99-2 万	300	80%
三水新城	三水万达广场	2015/11/28	28 座	120	三房 四房	89-115 134	5300-6500	持平	毛坯	——	42	35%
合计推货量：506 套							合计成交量（开卖当日）：342 套				推售率：68%	

四、未来市场供应情况预测

4.1 即将开卖项目

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
乐平	2015-12 月	盛凯尚城	——	56	85-125	4000-4500	诚意登记 99 折
西南涌片区	2015-12 月	三水雅居乐花园	峰墅	66	140-190	16000-18000	预存两万抵 95 折
江南新区	2015-12 月	御江南	【欣园】二期台地别墅	——	170-330	7000-9000	——
西南中心区	2015-12 月	博雅滨江	31、32 座	248	95-136	5300-5800	预存 1 万抵 5 万
三水新城	2015-12 月	保利中央公园	二期 18 座	120	140	6500-6800	预存 1 万抵 98 折
合计套数				490 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