





KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTSLTD.

SWICK KINGSWICK KINGSWICK

三水房地产市场监测报告

KINGSWICK KINGSWICK

二〇一五年五月

CK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK

VICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWIC

KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK

CK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK

WICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK

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

CK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK

WICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICI

KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK K

CK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK



KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTSLTD.

目录

WICK	KIN	<u>G</u> Ş\A	【域发展	逐资讯	GSW	ICK	KII	VGSV	VICK	K	ING	SWI	CK	KIN	GSV	/ICK		(ING	SWI	ICK
KIN	GSWI	1.1区 1.2城	【域经济 (市规划	及政策 与建设	资讯 资讯	KINC	38W	lek	KII	108	WIC	K	KING	98W	СК	- KI	.4G8 .4	SWIC	K	KIN
CK I	KINGS	WICH.	地市场	成交情	况分析	(K	ING	SW40		KING	SW	IGK.		VGS	WIC	4	KIN	GSW		
WICK	KIN	2.1 五 2.2 五	月土地 月土地	本市场成 本市场出	交情况 让情况	IGK	KII	VGSV	VICK	K	ING	SWI	SK	KIN	GSW	/ICK	.4 .5	(ING	SWI	ICK
KIN	GSWI	三、三 3.1三	水区伯 水区月	三宅市场 度运行	分析 态势	KING	3SW	ICK	KII	VGS	WICI	K	KING	SW	ICK	6	NGS	SWIC	K	KIN
CK	KINGS	3.2本3.3本	月销售	排名 供应统	态势 计 记.预测	K K	ING	SWIC	K	KINC	ssw	ICK	KI	VGS	WIC	K	.7 .8	GSV		
WICK	KIN	3.4 本 3.5 本 m、±	月开或	说心… 情况 	·····································	ick	KII	4 0 87	VICK	К	ING	SWI(ЭK	KIN	GSV	HOK	10	(ING	SWI	ICK
KIN	GSWI				17761火火火															KIN
CK	KINGS	WIC	K K	INGS	WICH	K	ING	SWIC	K	KINC	SSW	ICK		VGS	WIC	K	KIN	GSW		
WICK	KIN	GSW	/ICK	KIN	GSW	ICK	KII	VGSV	VICK		ING	SWI	CK	KIN	GSV			(ING	SWI	ICK
KIN	GSWI	CK	KINC	SSWI	CK	KING	GSW	ICK	KII	IGS'	WIC	K	KING	SW	CK		NGS	SWIC	K	KIN
CK	KINGS	WIC	K K	INGS	WICH	K	ING	SWIC	K	KINC	3SW	ICK		NGS	WIC	K	KIN	GSW	/ICK	
WICK	KIN	GSW	/ICK	KIN	IGSW	ICK	KII	VGSV	VICK	K	ING	SWI	CK	KIN	GSV			KING	SWI	ICK
KIN	GSWI	CK	KING	SWI	CK	KING	GSW	ICK	KII	(GS	WIC	K	KING	SW	CK	KI	NGS	SWIC	K	KIN
CK	KINGS	WIC	K K	INGS	WICH	K K	ING	SWIC	K	KINC	SSW	ICK		NGS	WIC	K	KIN	GSW	/ICK	
WICK	KIN	GSV	/ICK	KIN	GSW	ICK		VGSV	VICK		ING	SWI	CK	KIN	GSV			KING	SWI	ICK
KIN	GSWI	CK	KINC	SSWI	CK	KING	GSW	ICK	KII	IGS'	WIC	K	KING	SW	CK	KI	NGS	SWIC	K	KIN
CK	KINGS	WIC	K K	INGS	WICH	K K	ING	SWIC	K	KINC	SSW	ICK		NGS	WIC	K	KIN	GSW	/ICK	
WICK	KIN	GSW	/ICK	KIN	GSW	ICK	KII	VGSV	VICK		ING	SWI	CK	KIN	GSV	/ICK		KING	SWI	ICK
KIN	GSWI	CK	KINC	SSWI	CK	KING	GSW	ICK	KII	IGS'	WIC	K	KING	SW	CK	KI	NGS	SWIC	K	KIN
CK	KINGS	WICI		INGS	WICH		ING	SWIC	K	KINO	GSW				WIC		KIN	GSW		



KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTSLTD.

·、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

KING(本月暂无相关重大资讯) KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK

KINGS 二、土地市场成交情况分析 K

2.1 五月土地市场成交情况

ŀ	交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡) 三水西南街道	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
/ICK	2015-5-21	TD2015(SS) XG013	广东佛山三水工 业园区大塘园 A 区 26-2号	商服地	WICK KIN	4.67	1580	IGSWIC	338	宏信置业

该项目允许设置地下室,建筑面积≤12003,地下室只能作为停车场,人防工程和各种设备用房使用。



分析:该地块靠近工业园区,地块入市将填补片区商业消费的空白,然而人流少、片区居住及商业氛围不足将较大程度影响地块的商业价值

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



KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTSLTD.

2.2 五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/㎡)	CK
				三水西南街道		();;;;;)	()1)11)	()[/111]	ZIN
2015-6-24	TD2015 (SS) XG016	广东佛山三水」 业园区西南园 1 区 106-27 号		3.65 VICK KIN	1.0 <far≤3.5< th=""><th>9.14</th><th>13700</th><th>1499</th><th>IXII</th></far≤3.5<>	9.14	13700	1499	IXII
1) 商业计容别	建面≤总计容面₹	识的 10%(9137 n	î)	•					
VICK KIN	IGSWICK	K	-1		7	I NG	SWICK	KINGSWI	CK
KINGSWI	CK KING	SV *		西南园B区106~28号地块		VIC	CK KINC	SSWICK	KIN
K KINGS	SWICK K	ING 255228	4 <u>97</u>	10.1	2855227, 62 483258, 585	SV	VICK KI	NGSWICK	
VICK KIN	IGSWICK	KI ,				NG	SWICK	KINGSWI	CK
KINGSWI	CK KING		4	-	Sm	40m ///	CK KINC	GSWICK	KII
K KINGS	SWICK K	ING			+	全森 大道	VICK KI	NGSWICK	
VICK KIN	IGSWICK	255008T 483105.4			2555083 085 ⁷ 48338 1		SWICK	KINGSWI	CK
1/11/10/01/4/1/	01/ 1/11/0	014	西南	BB区106-26号地块		规:		0014/1014	1211

WICK KINGSWICK K



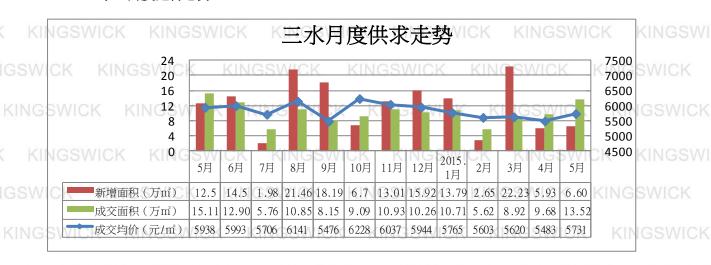
KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTSLTD.

三、三水区住宅市场分析

市场整体分析

- 本月楼市迎来传统五一节点且"全面取消限购"正式实施,三水取得了2015年以来最高的 KINGSWIC成交量。具体而言,去年"保利中央公园"首度亮相引发抢购,然而今年三水市场不再是 GSWICK "一盘独大"的局面,多盘割据分薄了各盘的市场占有额,整体市场同比回落。
 - 新增预售方面,今年五月新增环比增长平稳,同比往年降幅较大,新开卖货源也较少,市场以去余货为主,预计在没有新货刺激的情况下,未来市场将呈现相对平稳的增长。
- 本月别墅市场回暖,网签27套,支撑整体市场价格上涨,另一方面,较多项目推出形式各 异的优惠活动,如"博雅滨江"推出特价单位、"保利中央公园"推出"保利5月超级GO活 动"等,对成交有一定的促进作用,使别墅对整体市场网签均价的拉升作用减弱。

3.1 三水区月度运行态势



(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5月份新增预售套数635套,环比增长18%,同比去年减少53%,同比2013年减少31%;新增预售面积为6.6万㎡,环比增长11%,同比去年减少47%,同比2013年减少22%;签约成交套数1222套,环比增加32%,同比去年下降9%,同比2013年增长109%;签约成交面积约为13.52万㎡,环比增加40%,同比去年下降11%,同比2013年增长116%;成交均价为5731元/㎡,环比增加5%,同比去年下降3%,同比2013年下降4%。

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



KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTSLTD.

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
swick	西南中心区	博雅滨江	8764	112 5	14797	5923	KINGSWIG
2	西南街道	雅居乐雅湖半岛	7626	149	14006	5445	K KINGSV
3	三水新城	保利中央公园	7012	117	12027	5830	
KINGS	三水新城	恒福新里程	5894	ICK ₇₂ KI	8137	7243	/ICKKING
SW5CK	河口片区	北江明珠	4356	KINGSV	7664	5684	部分带装修
vg6w	白坭镇	山水龙盘	3768	55 NG	6373	5913	含别墅, 洋房带装修
7	江南新区	御江南	3652	28	5109	7149	含别墅
KINGS	河口片区	时代城	3214	ICK ₅₇ KI	5875	5470	带装修
SW9CK	云东海片区	丽日天鹅湖	3129	KIN8GSV	// C 2174 KI	14390	含别墅
10 VGSWI	河口片区	颐澳湾	3109	64	6958	4468	K KINGS\
11	西南涌片区	欧雅右岸春天	2977	56	5522	5391	
KINGS 12	西南中心区	山水一品	2959	56	5090	5813	/ICK KING
SW ₁₃ CK	河口片区	御龙湾	2722	KIN529SV	//C/4781 KI	5694	带装修
iG ¹⁴ Wi	云东海片区	深业云东海	2341	(l ⁷ ing	3722	6289	含别墅
15	西南中心区	恒达花园	1877	24	3108	6040	
16	西南中心区	三水帝景湾	1719	32	3221	5336	/ICK KING
W ₁₇ CK	云东海片区	全信·御景南湖	1561	KINGSV	1693	9221	含别墅
18W	白坭镇	山水凯旋	1546 C	34NG	3941	3922	K KINGS
19	云东海片区	绿湖爱伦堡	1515	41	4089	3705	ALCIX INTO
20	乐平镇	融创南景湾	1105	28	2575	4290	HON KINK

KINGSWICK KINGSWICK



KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTSLTD.

3.3 本月新增供应统计

本月新增供应项目

				平 月新增快巡坝日	INICOMICK KIN					
	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㎡)	WICK KI	NGSWICK F	
(IN	西南中心	博雅滨江	2015/5/13	17座,31层/2梯3户	四房/141-159	93 WICK KING	1.38	GSWICK		
	河口片区	时代廊桥(时代城)	2015/5/21	6座,18层/4梯8户 (INGSWICK	三房/88-92 四房/117	68 GSW 68 KII	1.41 IGSWICK K	UNGSWICK		
	WIC南山镇ING	SWI南山侨苑NGS	2015/5/28 G	4、5座,18层/2梯6户 6座,18层/2梯4户 7座16层/2梯6户	两房/61-62 三房/81-108	58 GSW 348	ICK 3.82NGS	MICK KI	NGSWICK F	
	MINOOVION	KINOOWICK	AINOOVIOIX.	合计	AIN MOUNTER KIN	635	6.61	UNGSWICK		

3.4本月楼盘动态

KING	区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣	NGSWICK KI
	IGSWICK K	深夜云东海	28///面拉注4///08	5.3 举办 "走进未来全智能生活"的展会	KINGSWICK
		深仪 公 乐 冯	SW 现场活动 VGS	5.9-5.10 举办"母亲节"换一种方式说我爱你活动	KINGSVICK
	云东海片区	绿湖・爱伦堡	现场活动	举办 5.1 嘉年华。 KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK	GSWICK KING
KING	SWICK KIN		观场活动 SW	5.30-5.31 举办捕鱼达人活动。WICK KINGSWICK K	INGSWICK KI
		博雅滨江	优惠活动	5.1 开卖特卖单位。	
	NGSWICK K	INGSWICK KING	现场活动	举办 5.1 畅享好莱坞亲子购房季,10 座现房 5 字头 WICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK	KINGSWICK
	CK KINGS	NICK KINGSWI	现场活动	举办砸金蛋,买房一送一活动(仅20套)。WICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK	GSWICK KING
	亚帝中 7 区	山水一品	优惠活动	5.23-5.24 举办内部员工价,44 万起抢购活动	
KING	西南中心区	SSWICK KINGS	现场活动	5.30-5.31 举办一品冰室,清凉一夏活动 NGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK	NGSWICK KI
	NGSWICK K	INGSWICK KING	优惠活动	6.1 购房钜惠提前享,3 房总价仅 44 万起 KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK	KINGSWICK
	100771011	++: 1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-	现场活动	5.9-5.10 举办"母亲节" 送复仇者联盟 2 电影票	KIITOOTTIOK
NGSW	CK KINGS	捷和广场	现场活动	5.30-6.7 举办抽取宝宝萌宝照片获得长隆水上乐园门票的活动 // CK KINGSWICK KINGSWICK KIN	GSWICK KING
	西南涌片区	欧雅·右岸春天	//CK 优惠活动 SW//	5.9-5.10 举办"母亲节"美丽妈妈为爱行动活动,推30 套一口价房,3 千抵2万,送一年物业费,砸金蛋等	INGSWICK KI



KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTSLTD.

	KING	区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
	KING	WION RING	JOWIOR KINGO	现场活动	5.9-5.10 举办 "母亲节" 彩绘美甲活动
	K KII	IGSWICK K		现场活动	举办五一欢乐购活动,全线9折,3 千抵2万,2围私人定制酒席、2 年物业费、韩国五日游、砸金蛋、业主幸福传递活动。
SWICK KIN	IGSW	CK KINGS	VICK KINGSWI	优惠活动 C K	5.20 举办 520 五重优惠活动,3 千抵一口价或 2 万优惠;1 年管理费;2 围酒席,5 千元礼物;业主幸福传递:1+1" No SWICK KING
	KINGS	SWICK KING	SWICK KINGS	优惠活动	5.30-5.31 成交客户有砸金蛋活动。 KINGSWICK KIN
	14110		雅居乐雅湖半岛	现场活动	5.1 举办置业大抽奖活动,现场有各种小游戏。
	(KII	IGSWICK K	保利中央公园	SW 优惠信息NGS	保利 5 月超级 GO 活动。 KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK
SWICK KIN	IGSWI	三水新城	MAITAAM	现场活动	5.1 举办免费下午茶活动。
	NGOVVI	CK KINGS	三水万达广场	开放样板房	5.1 开放 11、12 栋 90-138 ㎡样板房。
	KINGS	WICK KING	GSWICK KINGS	//CK现场活动SWI	5.23 举办众》"筹第一拍" 活动 WICK KINGSWICK K
	z 1211	IOOWIOK I	INIOOWIOK IZINK	现场活动	5.1-5.3 举办奔跑吧三水活动。
KINGSWICK	KIII	IGSWICK K	NGS 时代城	现场活动	5.17 举办国际领先幼教理念大型讲座 KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK
	IGSWI	CK KINGS		X 现场活动//CK	5.23-5.24 举办西瓜冰爽一夏活动 KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KING
	KINC	河口片区	SSWICK KINGS	现场活动	5.1-5.2 举办 7D 电影免费看活动。
	KING	SWICK KING	颐 澳湾	现场活动	5.9-5.10 举办母亲节主题活动,DIY 香水、插花。
	KII	IGSWICK K	W <i>澳湾</i> INGSWICK KIN(3 // 现场活动 // (3	5.23-5.24 举办沙雕展活动(INGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK
NAME OF THE	10011	OIZ IZINIOON	MION KINIOSSE	现场活动	5.31 现场举办抽取 SUV 的活动
	NG5WI	CK KINGS	WICK KINGSWI	OK KINGSWICK	RINGSWICK KINGSWICK KINGSW

GSWICK KINGSWICK KINGSWICK



KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTSLTD.

3.5 本月开卖情况



NG	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 (m²)	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	İ
ICI SV	KINGSWI	OK KINGS 时代城 WICK KIN	MICK KIN 2015年5月 SSWICK K	GSWICK KING 6座 INGSWICK KIN	136 GSWIC	三房 四房	88-92 SV 117	5500-6000	/ICK KIN 100 SSWICK	GSWICK 1500 KINGSWICK	KINGSWICK KINGSV	13(网签数)	10%	NG KII
NG	河口片区	北江明珠	2015/5/1	KINC27座CK	KIN ⁹¹ SV	/ICI四房 _{KIN}	gswi <mark>137</mark> kii	4600 - 5600	ING ²⁰⁰ ICK	K毛坯SWI	ck kin ⁹⁶ 折/ick ki	3 (网签)	KING3%VICK	
CI	KINGSWI	御龙湾	2015/5/1	GSWICK 16座 KING	210	K三房。W 四房	CK 85NGSV 89-120	/ICK 5800 GSV	/ICK ₁₀₀ KIN	GSV ₁₅₀₀	KINGSWICK KINGSV	4 (网签)	2%	NG
SV			合计	· 十推货量:437 套					合计成交	量(开卖当日)	:20套	推售率	: 5%	KIN

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



KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTSLTD.

。四、未来市场供应情况预测ck kingswick kingswick

KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK

ICK KIN	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	GSWICK K
(K	三水新城	2015-6 月	保利中央公园	WICK K ²⁵ 座WICK K	INGS ¹²⁸ CK	90-126	5800-6200/毛坯 _{NGS}	wick 诚意金2万98折	WICK KING
ICK	河口片区	2015-6 月	御龙湾	15座A梯	103	82-120	5500-5800/毛坯	诚意金5千抵3万	CSWICK K
KINIC	白坭镇	2015-6 月	山水龙盘	定山湖 7、8 座	140	89-135	4500/毛坯	冻结1万98折	BOWION N
MINE	白坭镇	2015-6 月	山水凯旋	22、23座	114	79-103	4000/毛坯	KINGSWICK KINGSWI	CK KINGS
	INTO OWN OL	TVINGAW/JOK V	合计套数	Lancario Izani Calendario Izani		I KIN O OWNOY	485 套	**************************************	VICK KING

KINGSWICK KINGSW

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



KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTSLTD.

总公司(广州)_{INGSWICK}

经纬物业(中国)有限公司 KINGSWICK KINGSWICK

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

/ICK KINGSWICK KINGSWICK KINGSWI**供**山 KINGSWICK KINGSWICK KINGSWICK

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

KINGS 电话:(0757) 8321 8338 传真:(0757) 8321 8138 WICK KINGS WICK KINGS WICK

上海经纬行物业顾问有限公司

KINGSWICK KINGSWICK KINGS上海K

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

/ICK KINGSWICK KINGSWICK 南宁经纬行房地产咨询有限公司 KINGSWICK KINGSWICK

KINGSWICK KINGS

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