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

二〇一六年一月

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 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
3.4 本月楼盘动态 8
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）

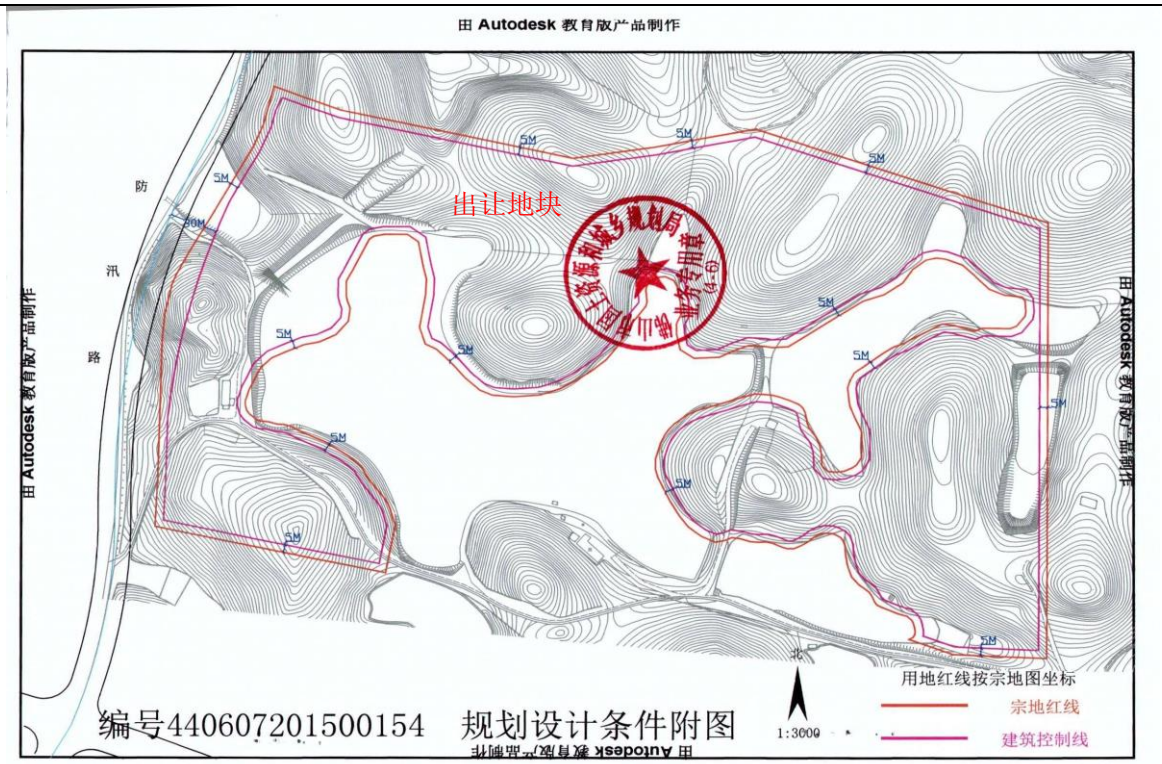
二、土地市场成交情况分析

2.1 本月土地市场成交情况

（本月暂无重点土地出让）

2.2 下月土地市场出让情况

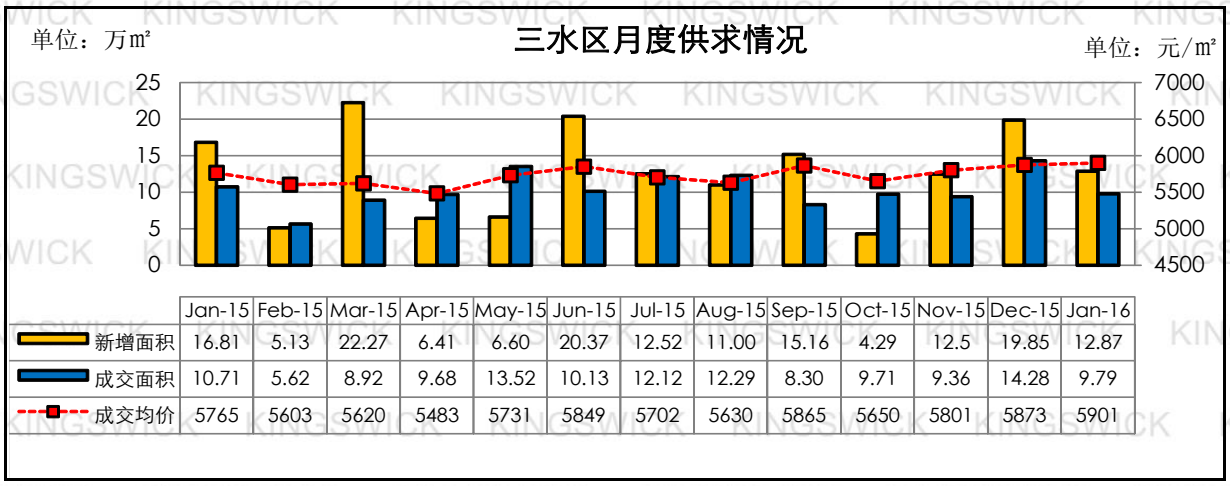
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地（万㎡）	容积率	建面（万㎡）	起拍总价（万元）	起拍楼面价（元/㎡）
云东海								
2016/2/24	TD2016(SS)WG0001	佛山市三水区云东海街道鹅影路西侧地块一	商服	10.61	0.5＜FAR≤2.0	21.21	13800	651
备注：需建设影视拍摄基地，其中拍摄基地应当包括 3 个场景的影视外景拍摄配套建筑物或场地，建筑面积不得少于 50000 平方米，基地用于电影制作及发行、影视城景区、酒店经营配套服务								



分析： 地块计划用于建设基地，具备一定的指向性，预计会有一定的溢价空间。

三、三水区住宅市场分析

3.1 三水区月度运行态势



	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15	Nov-15	Dec-15	Jan-16
新增面积	16.81	5.13	22.27	6.41	6.60	20.37	12.52	11.00	15.16	4.29	12.5	19.85	12.87
成交面积	10.71	5.62	8.92	9.68	13.52	10.13	12.12	12.29	8.30	9.71	9.36	14.28	9.79
成交均价	5765	5603	5620	5483	5731	5849	5702	5630	5865	5650	5801	5873	5901

（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）

1月三水新增预售面积为12.87万㎡，环比减少35.2%，同比减少23.4%；成交面积约为9.79万㎡，环比减少31.4%，同比减少8.6%；成交均价为5901元/㎡，环比上涨0.5%，同比上涨2.4%。

市场略显冷淡，三水新城现疲态。经过2015年12月的小高潮后，本月三水住宅市场略显冷淡，环比同比的成交面积均有下滑。一方面可能受到春节大量外来务工人员返乡潮影响，另一方面，本月项目推新不积极，市场缺乏刺激。全区成交则由两大品牌房企时代和万达领衔，三水新城本月没有项目推新，近期亦无新项目入市，缺乏供应刺激，板块未受激活，疲态出现。

农历新年，人气冷淡，下月无项目推新。下月即是春节，人流小，项目亦无在下月有推新计划，外来人口较多的三水显得格外冷淡。

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	河口片区	时代城	8168	160	14782	5526	带装修
2	三水新城	三水万达广场	4764	75	8353	5703	——
3	江南新区	御江南	4486	20	4232	10601	别墅
4	三水新城	保利中央公园	3598	57	5841	6161	——
5	河口片区	汇信华府	2985	71	6204	4812	部分带装修
6	白坭镇	山水龙盘	2794	13	2733	10224	别墅
7	西南涌片区	欧雅右岸春天	2626	55	5468	4803	——
8	河口片区	北江明珠	2522	42	4539	5556	带装修
9	三水新城	恒福新里程	2446	34	3536	6918	——
10	西南中心区	博雅滨江	2252	35	3914	5753	——
11	云东海片区	丽日天鹅湖	2184	4	1167	18713	别墅
12	西南中心区	恒达花园	1718	21	2659	6462	——
13	河口片区	御龙湾	1657	32	2969	5580	带装修
14	西南中心区	兆丰豪庭	1524	28	2719	5604	——
15	三水新城	万景豪园	1502	27	2484	6047	——
16	乐平镇	盛凯尚城	1159	30	2710	4278	——
17	云东海片区	绿湖爱伦堡	1020	28	2742	3720	——
18	乐平镇	融创南景湾	775	18	1784	4344	——
19	西南涌片区	三水雅居乐花园	770	7	835	9221	含别墅
20	芦苞镇	锦江豪庭	757	19	2066	3664	——

3.3 本月新增供应统计

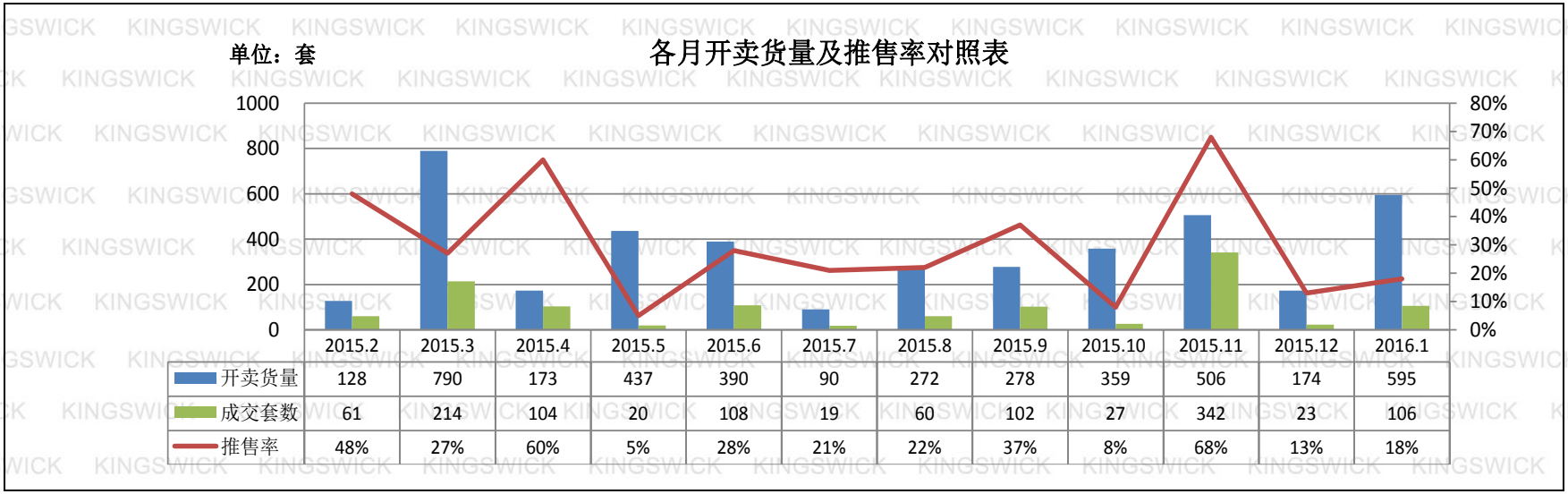
本月新增供应项目

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㎡）
白坭镇	山水龙盘	2016/1/8	芭莎丽舍 62、64、66、68、70、72、117、119、121、123、125、127、129、131 座/别墅	别墅/230-333	14	0.36
河口片区	时代城	2016/1/21	48 座，18 层/2 梯 4 户，49 座，53 座，53 座，18 层/2 梯 6 户	三房/80-96	558	4.80
乐平镇	盛凯尚城	2016/1/15	2 座，15 层/2 梯 4 户	三房/85-91	52	0.46
			3 座，15 层/2 梯 4 户	三房/84-91	54	0.48
西南涌片区	三水雅居乐花园	2016/1/15	5 座，6 座，29 层/2 梯 6 户	两房/83-87 三房/106 四房/124-126	116 116 114	3.67
西南中心区	博雅滨江	2016/1/15	32 座，31 层/2 梯 4 户	三房/93-112 四房/134-138	93 31	1.36
			33 座，31 层/2 梯 4 户	三房/93-112 四房/134-138	93 31	1.36
云东海片区	丽日天鹅湖	2016/1/8	天泓苑 6-13、15-18 号/别墅	别墅/297-355	12	0.37

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	汇信华府	现场活动	1.16 汇信歌皇总决赛
	颐澳湾	现场活动	1.1-3 元旦嘉年华
		现场活动	1.31 挑战最强大脑
三水新城	恒福新里程	现场活动	1.1-3 巴西美食节
	捷和广场	现场活动	1.2 捏传统泥人
	三水万达广场	优惠活动	1.23-3.3 凭 2 月返乡车票、机票认购享额外 99 折优惠，成功认购可参与砸金蛋赢家电；1.23-1.31 业主来访免费领取南海万达电影票兑换券，来访领取万达新春礼包一份
	万景豪园	现场活动	1.16-1.17 来访送挥春、挂历、利是封、大米
西南涌片区	欧雅右岸春天	优惠活动	1.1 20 套特惠单位一口价 4800 元/㎡起
		现场活动	1.1 冰雪嘉年华
	三水雅居乐花园	现场活动	1.17 中华金厨教你煮团年饭
		现场活动	1.30-31 英语外教课程，手指画及陶泥体验课
西南中心区	碧桂园三水华府	现场活动	1.1-3“环球旅游季”主题活动
		现场活动	1.23-24“0 元抽家电，1 元欢乐购”
		优惠活动	推出“10%首付”计划及购房“6 重大礼”，10 套 98-140 ㎡首付 4 万起
		优惠活动	春节来临之际，“返乡置业计划”，购房享“10%低首付”及“新春 6 重礼”
	博雅滨江	优惠活动	1.31 文舞艺术培训中心小朋友期末汇演
		优惠活动	1.22-31 现场可享受 98 折，成交可拥 8888 元新春旅游礼包，成交前 20 名可参与砸金蛋赢电器活动
	捷和广场	现场活动	1.31 迎春贺年活动
云东海片区	深业云东海	现场活动	1.23 业主高尔夫联谊赛举办
		现场活动	1.1 瑞雪深业，财神送福，DIY 涂色日历，淘米添福

3.5 本月开卖情况



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
河口片区	汇信华府	2016/1/1	2、5、7、13 座	432	三房 四房	80-90 115-127	5000-5600	持平	2/5 座带装修 7/13 座毛坯	1 万抵 98 折	71	16%
乐平镇	盛凯尚城	2016/1/1	二期 2 座	52	三房	85-91	4300	持平	毛坯	——	11	21%
河口片区	北江明珠	2016/1/1	31 座	111	三房	85-108	5700-6000	持平	带装修	购房享 98 折	24	22%
合计推货量：595 套							合计成交量（开卖当日）：106 套				推售率：18%	

四、未来市场供应情况预测

4.1 即将开卖项目

（暂无即将开卖的项目）

（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