

# 佛山

# 月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

三水区 SAN SHUI





# 三水房地产市场监测报告

二〇一六年五月



## 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 麦少莊 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

(本月暂无相关土地成交)

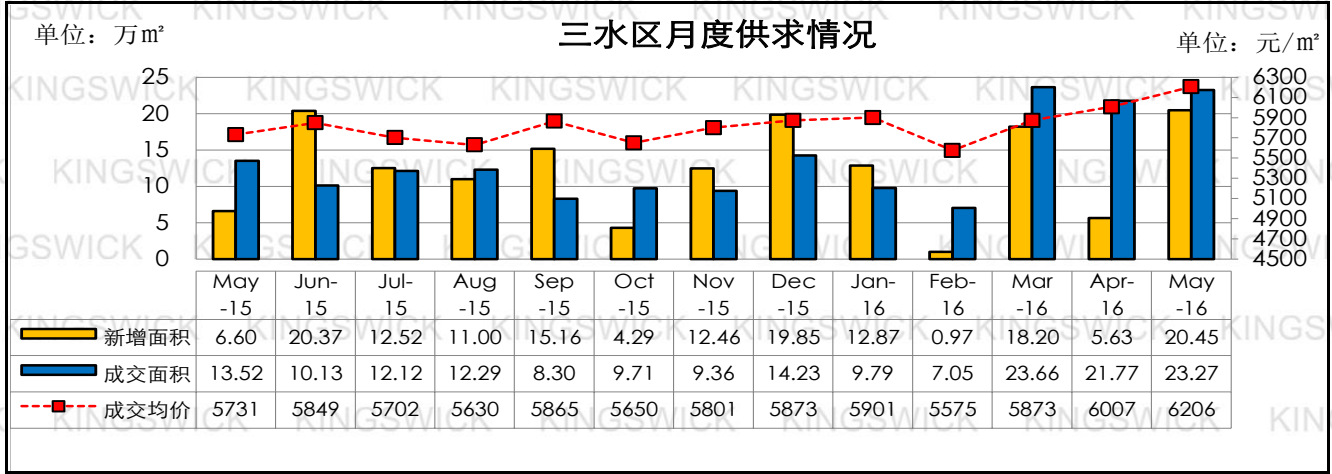
### 2.2 下月土地市场出让情况

(本月暂无相关土地出让)



## 三、三水区住宅市场分析

### 3.1 三水区月度运行态势



(备注: 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)

(2016年三水累计新增面积 58.13 万m<sup>2</sup>, 累计成交面积 86.36 万m<sup>2</sup>, 累计成交均价 5965 元/m<sup>2</sup>)

5月三水新增预售面积为20.45万m<sup>2</sup>, 环比增加263%, 同比增加210%; 成交面积为23.27万m<sup>2</sup>, 环比增加6.9%, 同比增加72%; 成交均价为6206元/m<sup>2</sup>, 环比上涨3.3%, 同比上涨8.3%。

楼市持续爆发, 价格突破6200元/m<sup>2</sup>。本月仅三水万达广场和保利中央公园开卖, 但两盘凭借政策持续利好的“天时”、三水新城的优质环境和交通便捷的“地利”、品牌云集及广州客户西进的“人和”赢得高成交量, 其中万达更是开盘当天两百多套房源即告售罄, 保利开卖推售八成, 加上时代城、恒福新里程、三水雅居乐花园等明星楼盘的持续发力, 全区成交飘红。库存持续减少, 价格呈现了整体上涨的趋势, 尤其是河口片区、三水新城两大热销区域, 均价环比上涨7%、4%, 同比上涨13%、10%, 与环比增加29%、78%和同比增加180%、82%的成交量同步走高。

莱福水岸城邦即将入市, 万达6月有望延续5月开盘传奇。纯新楼盘大塘的莱福水岸城邦即将在6月入市, 但限于其所在区位相对不利, 6月的亮眼楼盘仍是计划6月推新的万达广场, 其品牌效应加上区位优势, 以及5月开盘的后劲将是其爆发的强力后盾。





## 3.2 本月销售排名

| 排序 | 区域    | 项目名称    | 签约金额<br>(万元) | 签约套数<br>(套) | 签约面积<br>(㎡) | 签约均价<br>(元/㎡) | 备注             |
|----|-------|---------|--------------|-------------|-------------|---------------|----------------|
| 1  | 河口片区  | 时代城     | 17434        | 318         | 26908       | 6479          | 带装修            |
| 2  | 三水新城  | 保利中央公园  | 15266        | 224         | 24004       | 6360          | ---            |
| 3  | 三水新城  | 三水万达广场  | 11091        | 166         | 17458       | 6353          | ---            |
| 4  | 三水新城  | 恒福新里程   | 10987        | 143         | 14429       | 7614          | ---            |
| 5  | 河口片区  | 汇信华府    | 10256        | 188         | 16053       | 6388          | 部分带装修          |
| 6  | 西南涌片区 | 三水雅居乐花园 | 9864         | 144         | 15537       | 6348          | 含别墅            |
| 7  | 西南中心区 | 博雅滨江    | 8939         | 108         | 13195       | 6774          | ---            |
| 8  | 河口片区  | 鸿安御花园   | 7543         | 146         | 14892       | 5065          | ---            |
| 9  | 江南新区  | 御江南     | 7098         | 107         | 10105       | 7024          | 含别墅，含住宅公寓（带装修） |
| 10 | 河口片区  | 北江明珠    | 4936         | 84          | 8640        | 5712          | 带装修            |
| 11 | 三水新城  | 万景豪园    | 4415         | 73          | 6999        | 6307          | ---            |
| 12 | 西南中心区 | 山水一品    | 3890         | 72          | 6828        | 5698          | ---            |
| 13 | 河口片区  | 御龙湾     | 3442         | 56          | 5645        | 6096          | 带装修            |
| 14 | 白坭镇   | 山水龙盘    | 2974         | 31          | 4857        | 6123          | 含别墅            |
| 15 | 云东海片区 | 绿湖爱伦堡   | 2699         | 55          | 5594        | 4825          | ---            |
| 16 | 西南中心区 | 兆丰豪庭    | 2480         | 46          | 4413        | 5619          | ---            |
| 17 | 西南中心区 | 恒达花园    | 2374         | 30          | 3633        | 6534          | ---            |
| 18 | 西南中心区 | 碧桂园三水华府 | 2346         | 27          | 3244        | 7231          | 带装修            |
| 19 | 云东海片区 | 丽日天鹅湖   | 1920         | 7           | 1467        | 13090         | 别墅             |
| 20 | 西南涌片区 | 欧雅右岸春天  | 1557         | 24          | 2450        | 6353          | ---            |
| 合计 |       |         | 131512       | 2049        | 206351      | 6373          | ---            |



## 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 (m <sup>2</sup> )  | 套数 (套)     | 新增面积 (万m <sup>2</sup> ) |
|-------|---------|-----------|--|--------------------------|------------|-------------------------|
| 三水新城  | 三水万达广场  | 2016/5/6  | 一座1幢, 31层/2梯4户   | 三房/87-115                | 116        | 1.18                    |
|       |         |           | 一座2幢, 31层/2梯4户   | 三房/86-114<br>四房/138      | 87<br>29   | 1.24                    |
|       | 保利中央公园  | 2016/5/18 | 保利中韵花园12座、13座, 32层/2梯4户  | 三房/88-106<br>四房/114-140  | 130<br>126 | 2.76                    |
|       | 恒福新里程   | 2016/5/20 | 二区13座、14座, 18层/2梯4户  | 三房/88-89                 | 136        | 1.21                    |
|       |         |           | 二区15座, 31层/2梯3户  | 四房/156-164<br>五房/252-268 | 87<br>3    | 1.49                    |
| 河口片区  | 汇信华府    | 2016/5/5  | 4座, 30层/4梯20户/住宅公寓   | 单间/38-40<br>一房/49-57     | 224<br>336 | 2.61                    |
|       | 广佛新动力广场 | 2016/5/26 | 3座, 31层/2梯5户   | 两房/77-81                 | 145        | 1.15                    |
| 西南中心区 | 山水一品    | 2016/5/5  | 12座, 26层/2梯4户  | 三房/90-91                 | 100        | 0.91                    |
|       | 博雅滨江    | 2016/5/20 | 35座, 31层/2梯4户  | 三房/106-134               | 123        | 1.42                    |
|       |         |           | 30座, 32层/2梯2户  | 四房/141-172               | 62         | 0.98                    |
|       |         |           | 34座, 31层/2梯4户  | 三房/106-134               | 123        | 1.42                    |
| 大塘镇   | 莱福水岸城邦  | 2016/5/26 | 1座, 15层/2梯4户   | 三房/79-85<br>四房/107       | 43<br>14   | 0.51                    |
|       |         |           | 2座, 15层/2梯4户   | 三房/79-85<br>四房/107       | 43<br>14   | 0.51                    |
| 白坭镇   | 山水龙盘    | 2016/5/27 | 山水龙盘花园芭莎丽舍51座, 53座, 55座, 57座, 59座, 61座, 63座, 65座, 67座, 85-100座, 102座, 104座, 106座, 108座, 110座, 112座, 114座, 116座, 118座, 120座, 122座, 124座 | 别墅/230-333               | 37         | 0.97                    |
|       |         |           | 山水龙盘花园芭莎丽舍138座, 140座, 142座, 144座, 146座, 148-155座, 157座, 159座, 161座, 163座, 165座   | 别墅/230-333               | 18         | 0.46                    |
| 合计    |         |           | 2160套, 20.45万m <sup>2</sup>  |                          |            |                         |

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



## 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  |
|-------|---------|------|--|
| 佛山    | 碧桂园     | 现场活动 | 5.20-22 “520 凭着爱” 活动，“爱+FUN” 大礼包折扣                           |
| 三水新城  | 捷和广场    | 现场活动 | 5.8 到访女士可领取康乃馨鲜花和巧克力   |
|       |         | 现场活动 | 5.28-6.9 免费送粽子   |
|       | 三水万达广场  | 认筹登记 | 17、18 栋 87-138 m <sup>2</sup> 认筹中                            |
|       |         | 现场活动 | 5.28 2016 中国好声音佛山赛区半决赛                                       |
| 河口片区  | 鸿安御花园   | 现场活动 | 5.8-9 亲手制作纽扣画  |
|       |         | 现场活动 | 5.28-29 卡通涂鸦+桌上足球+水果点心                                       |
|       | 颐澳湾     | 优惠活动 | 5.7-8 推出 5 套团购价 4 字头江墅                                       |
|       |         | 开放板房 | 5.28 全新【江墅】113-161 m <sup>2</sup> 样板房开放并开始内部认购               |
| 西南涌片区 | 三水雅居乐花园 | 现场活动 | 5.7-8DIY 芬芳礼盒；5.7 体验 RFID 移动智能图书馆                            |
|       |         | 优惠活动 | 5 月，10 套 89-105 m <sup>2</sup> 江景洋房封顶价 5388 元/m <sup>2</sup> |
|       |         | 现场活动 | 5.20-31 购房即享 95 折，前 5 名额外享受 99 折，到访可获精美礼品一份，老业主介绍享物管费，成交可抽家电 |
| 西南中心区 | 碧桂园三水华府 | 现场活动 | 5.7-8 康乃馨花盒 DIY；为爱表白赢礼品活动；来访幸运大抽奖；成交送好礼；美食供应                 |
|       |         | 现场活动 | 5.22 三水首个“工地开放日”开幕   |
|       |         | 现场活动 | 5.28-29 销售中心现场提前玩转六一   |
|       |         | 现场活动 | 5.30 举办一路一带企业管理之“人力资源策略性管理”专题讲座活动                            |
|       | 博雅滨江    | 现场活动 | 5.21 三水青少年才艺大赛第三场海选  |
|       |         | 现场活动 | 5.28 博雅滨江 2016 三水青少年才艺大赛晋级赛                                  |
|       |         | 优惠活动 | 5.7-8 74-123 m <sup>2</sup> 园景现楼 5200 元/m <sup>2</sup> 起     |
| 云东海片区 | 深业云东海   | 现场活动 | 5.7 精美点心品尝，植物 DIY，沙画 DIY；植树活动                                |

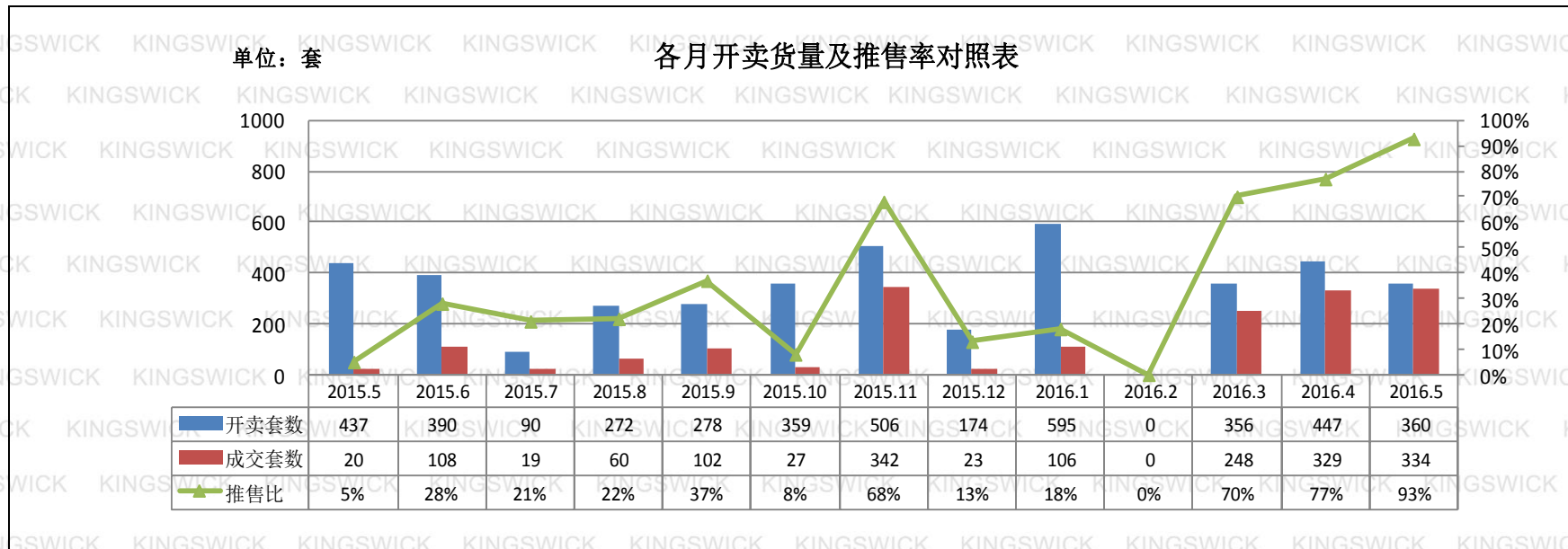
地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138





### 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 (m <sup>2</sup> ) | 折后单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 价格升跌幅 | 装修标准 (元/m <sup>2</sup> ) | 开盘当天成交折扣        | 当日成交 (套) | 消化率  |
|------------|--------|-----------|--------|------|----------|------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|-----------------|----------|------|
| 三水新城       | 三水万达广场 | 2016/5/14 | 17、18栋 | 232  | 三房<br>四房 | 86-115<br>138          | 6500-7000                | 1200  | 毛坯                       | 2万抵5万*97折       | 232      | 100% |
| 三水新城       | 保利中央公园 | 2016/5/21 | 中韵13座  | 128  | 三房<br>四房 | 88<br>125-140          | 6200-6600                | 持平    | 毛坯                       | 98*99*99*99*99折 | 102      | 80%  |
| 合计推货量：360套 |        |           |        |      |          |                        | 合计成交量（开卖当日）：334套         |       |                          |                 | 推售率：93%  |      |

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



## 四、未来市场供应情况预测

### 4.1 即将开卖项目

| 镇街   | 推售时间    | 楼盘名称   | 推售范围  | 套数<br>(套) | 单元面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 预计均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注    |
|------|---------|--------|-------|-----------|---------------------------|-----------------------------|-------|
| 三水新城 | 2016-6月 | 三水万达广场 | 19座   | 124       | 88-138                    | 6500-7400/毛坯                | ——    |
| 大塘镇  | 2016-6月 | 莱福水岸城邦 | 1-4座  | 296       | 86-110                    | 3300-4000/毛坯                | 1万抵2万 |
| 合计   |         |        | 约420套 |           |                           |                             |       |

(完)



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

## 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>

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