

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

三水区 SAN SHUI





佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

三水房地产市场监测报告

二〇一六年七月



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 麦少庄 13630126603

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



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.....	7
3.1 三水区月度运行态势.....	7
3.2 本月销售排名.....	8
3.3 本月新增供应统计.....	9
3.4 本月楼盘动态.....	10
3.5 本月开卖情况.....	10
四、未来市场供应情况预测.....	12



一、区域发展资讯

1.1 区域经济与政策资讯

(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

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/㎡)
西江新城								
2016.8.3	TD2016(SS)WG0005	佛山市三水区南山镇六和禾生新街之一	商住	1.09	1.0< FAR≤ 3.0	3.29	1120	340
<p>➤ 商业计容建筑面积≤总计容建筑面积的 10%;</p> <p>➤ 允许设置地下室, 建筑面积≤8804 m², 地下室只能作为停车场、人防工程和各种设备房使用。</p>								



分析：出让地块位于南山，地块方正，靠近公路周边有公园等配套。

2016.8.24	TD2016(SS) WG0010	佛山市三水区西南街 道广海大道东丁字基 地块	商住	6.46	1.0< FAR≤ 3.5	22.61	30530	1350
-----------	----------------------	------------------------------	----	------	---------------------	-------	-------	------

- 商业计容建筑面积≤总计容建筑面积的 30%，可设置地下室，建筑面积≤ 72000 m²，地下室只能作为地下停车场、人防工程和各种设备用房使用；室外小汽车停车位占小汽车停车位总数的比例不大于 10%。
- 建设一个非独立设置的建筑面积不少于 3000 平方米的肉菜市场（可设于超市内）；设置物业管理用房、垃圾收集站（建筑面积不少于 110 平方米）、公厕（建筑面积不少于 60 平方米）、配电房、消防控制室及通信设备用房。
- 需提供配建 30 套安置房和 2 间安置商业铺位，安置房的回购单价为套内面积 6913 元/m²，安置商业铺位的回购单价为套内面积 25000 元/m²。
- 预留公共自行车场地。



分析：出让地块位于西南涌片区，该地段目前周边配套较为完善，交通方便，该地块发展潜力大。

2016.8.31	TD2016(SS) WG0012	佛山市三水区云东海 街道鹤影路西侧地块	商服	10.61	0.5< FAR≤ 2.0	21.21	13600	641
-----------	----------------------	------------------------	----	-------	---------------------	-------	-------	-----

- 地上可建建筑面积≤159100.65 平方米;
- 该项目可建地下室, 其用途可用作停车场、人防工程、各种设备用房, 总建筑面积≤45000 平方米;
- 建筑高度≤35 米, 且建筑物最高点高程不得超过 65 米。

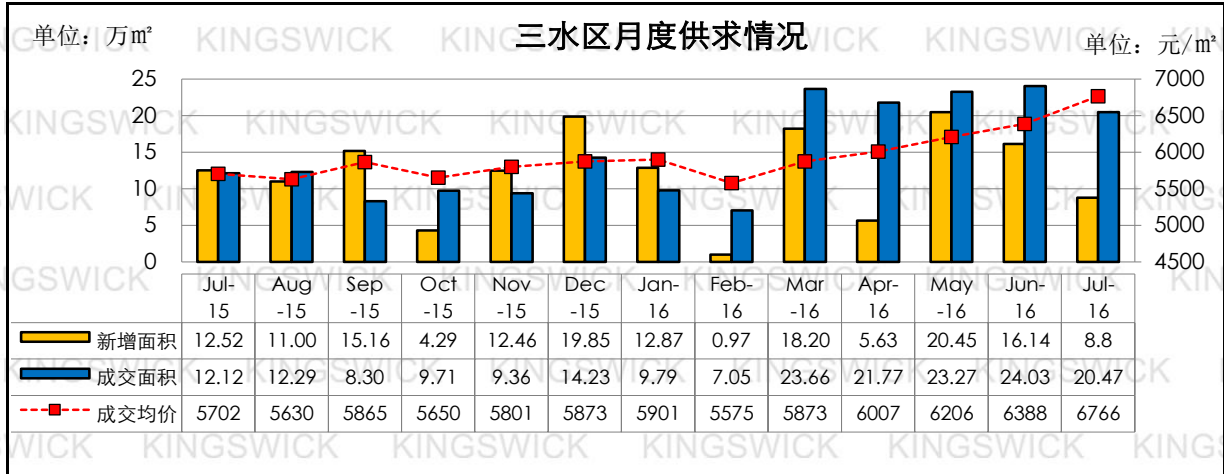


分析: 出让地块位于云东海片区, 周边主要以别墅区为主, 生态环境较好。



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 83.02 万m², 累计成交面积 130.05 万m², 累计成交均价 5253 元/m²)

7 月份三水新增预售面积 8.8 万m², 环比减少 45%, 同比减少 30%; 成交面积 20.47 万m², 环比减少 15%, 同比增加 69%; 成交均价 6766 元/m², 环比上涨 6%, 同比上涨 19%。



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	三水新城	恒福新里程	21618	282	26551	8142	—
2	西南涌片区	三水雅居乐花园	17989	204	25235	7128	—
3	三水新城	保利中央公园	14471	178	20862	6937	—
4	河口片区	时代城	11227	179	16946	6625	带装修
5	河口片区	汇信华府	9978	206	13187	7566	部分带装修
6	西南中心区	山水一品	8164	147	14004	5830	—
7	河口片区	北江明珠	6579	99	11345	5798	带装修
8	白坭镇	山水龙盘	5392	32	6570	8206	含别墅
9	西南中心区	博雅滨江	5289	65	7838	6747	—
10	三水新城	三水万达广场	4578	62	6825	6707	—
11	西南中心区	恒达花园	4068	47	5865	6936	—
12	河口片区	颐澳湾	3701	45	6306	5869	—
13	河口片区	御龙湾	2724	37	4115	6619	带装修
14	云东海片区	丽日天鹅湖	2643	7	1831	14436	别墅
15	西南中心区	兆丰豪庭	2346	43	4081	5749	—
16	三水新城	华茂大厦	2130	43	2929	7271	—
17	三水新城	万景豪园	2092	30	3292	6354	—
18	云东海片区	深业云东海	1812	7	2325	7790	别墅
19	乐平镇	融创南景湾	1735	38	3586	4837	—
20	河口片区	广佛新动力广场	1714	34	2725	6291	带装修
合计			130249	1785	186415	7027	—



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 ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
云东海片区	丽日坚美森林湖	2016/7/1	25号, 11层/2梯6户	三房/121-122 四房/164-245	2 32	0.75
白坭镇	山水龙盘	2016/7/5	山水龙盘花园芭莎丽舍 105座、69座、50座、77座、81座、109座、79座、111座、80座、115座、103座、58座、56座、78座、113座、101座、82座、74座、54座、73座、76座、60座、107座、83座、71座、84座、52座	别墅/230-333	28	0.73
西南中心区	山水一品	2016/7/6	15座, 26层/2梯4户 16座, 18层/2梯3户	两房/74.68 三房/90-127	17 85	1.47
河口片区	时代城	2016/7/7	1座, 26层/2梯8户	三房/92-101	194	1.87
河口片区	鸿安御花园	2016/7/29	7座, 33层/2梯8户	两房/89 三房/103-113 四房/131-135	66 99 97	2.93
河口片区	汇信华府	2016/7/26	15座, 30层/2梯4户	三房/87-90	112	0.99
合计			781套, 8.75万m ²			

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

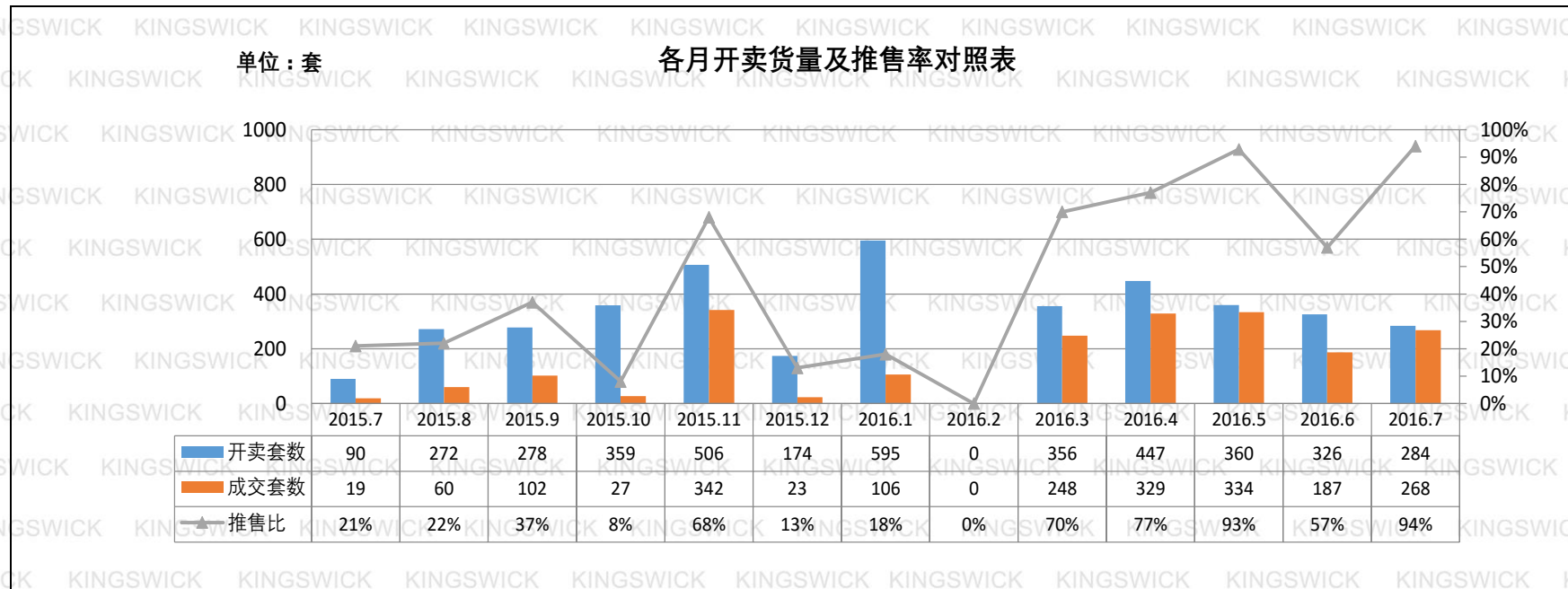
区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
三水新城	捷和广场	微信活动	疯狂抢 logo, 开心赢大奖
		现场活动	梦幻糖果节, 甜蜜“一夏”
河口片区	北江明珠	活动信息	买房送车位 (送车位单元仅限一期现房)
	鸿安御花园	现场活动	7.10 7 座开启登记
		现场活动	7 月 10 日鸿安御花园 7 座开启预订
		现场活动	7.24 暑期夏令营
汇信华府	现场活动	首批独栋楼王卖完, 应急加推	
西南中心区	碧桂园三水华府	现场活动	碧桂园三水华府首届饮料节
	博雅滨江	活动信息	你家有个小画家 创艺盛夏·零基础油画课堂
		现场活动	7.24 零基础油画课第二场
现场活动	我家有个小画家第三场		
江南新区	御江南	现场活动	7.9-7.10 开放全新欣园二期板房
		现场活动	二期销售中心开业
白坭镇	山水龙盘	现场活动	芭莎丽舍精装别墅推荐会
乐平镇	融创南景湾	现场活动	7.8 新推 4 座
云东海片区	保利雲上	现场活动	7.9 开放销售中心

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 ²)	折后单价 (元/m ²)	价格涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
西南中心区	保利中央公园	2016/7/14	中韵 8 座	124	三房	89-140	6800-7000	持平	毛坯	—	124	100%
	碧桂园三水华府	2016/7/23	3 座偶数层单位	160	三房 四房	94-112 129	6800-7800	—	带装修	2 万抵 3 万	144	90%
合计推货量：284 套							合计成交量 (开卖当日)：268 套				推售率：94%	

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 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
河口片区	2016-8月	鸿安御花园	7栋	262	89-135	5300-5500/毛坯	2万抵96折
江南新区	2016-8月中旬	御江南	42-43栋	496	96-126	6500-7000/毛坯	—
三水新城	2016-8月中旬	保利中央公园	21座	96	140	7800-8300/毛坯	2万抵98折
大塘镇	2016年-8月底	莱福水岸城邦	3座	85	86-110	3300-4500/毛坯	—
合计			约 939 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



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.



<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