

# 佛山

# 月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

三水区 SAN SHUI



三水区

南海区

禅城区

高明区

顺德区



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

二〇一七年一月



## 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

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



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

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.....	5
1.1 区域经济及政策资讯.....	5
1.2 城市规划与建设资讯.....	5
二、土地市场成交情况分析.....	5
2.1 本月土地市场成交情况.....	5
2.2 下月土地市场出让情况.....	5
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m <sup>2</sup> )	容积率	建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/m <sup>2</sup> )
2017/2/16	TD2016(SS)WG0029	佛山市三水区乐平镇竹山村委会大有岗村“上牛路”	商住	3.06	1.0 < FAR ≤ 4.0	9.18	5740	625



分析：地块位于乐平镇，周边住宅项目有南景湾花园，配套有幼儿园、小学等。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/m <sup>2</sup> )
------	------	------	------	------------------------	-----	-----------------------	-----------	---------------------------

2017/2/16	TD2016(SS) WG0031	佛山市三水区乐平镇 新城区 D 区 7 号	商住	4.70	1.0 < FAR ≤2.5	11.75	8680	739
-----------	----------------------	--------------------------	----	------	-------------------	-------	------	-----



分析：地块位于乐平镇，周边配套齐全。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/m <sup>2</sup> )
2017/1/20	TD2016(SS) WG0033	佛山市三水区芦苞镇 公园南路 33 号	商住	1.88	1.0 ≤ FAR ≤2.7	5.08	3100	610



分析：地块位于芦苞涌旁边，有一定风景资源，周边有恒福水岸等项目。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/m <sup>2</sup> )
2017/2/23	TD2017(SS)WG0001	佛山市三水区西南街道西河路北侧地块二	商住	8.99	1.0 < FAR ≤ 3.0	26.98	74190	2750

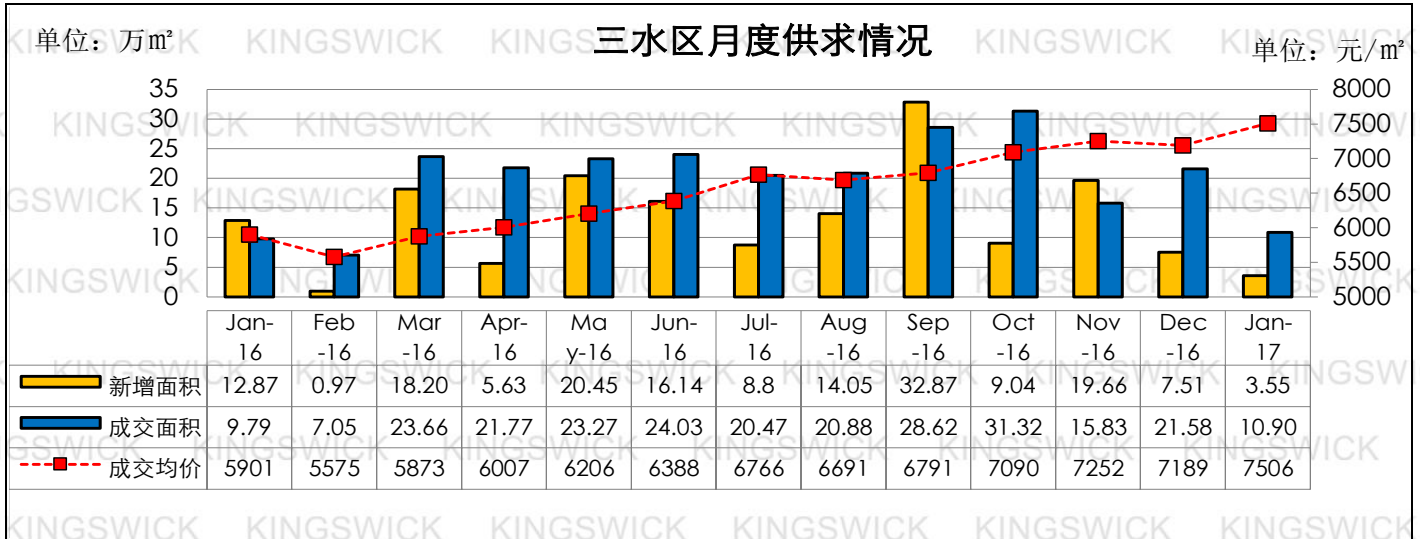


分析：地块位于河口片区，配套成熟，升值空间大。



## 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)

(2017年三水累计新增面积 3.55 万m<sup>2</sup>, 累计成交面积 10.90 万m<sup>2</sup>, 累计成交均价 7506 元/m<sup>2</sup>)

1月份三水新增预售面积3.55万m<sup>2</sup>, 环比减少53%, 同比减少72%; 成交面积10.90万m<sup>2</sup>, 环比减少49%, 同比增加11%; 成交均价7506元/m<sup>2</sup>, 环比上涨4%, 同比上涨27%。

1月楼市量跌价升, 成交量稍显冷淡。河口片区仅成交1.51万m<sup>2</sup>, 成交量环比上月减少69%, 三水新城虽然依靠谊泰雅苑1.38万m<sup>2</sup>的高成交量拉动成交量上涨, 但仍然难阻大区成交量下跌的颓势, 均价方面, 目前三水市场已基本企稳7000大关, 本月三水市场均价继续上涨, 供不应求拉动三水市场均价上涨的一大主要因素。

恒大入市, 保利推新, 三水市场有望再度迎来成交小高潮。2月, 三水保利中央公园即将推新, 相信三水市场又会有波价格和上涨, 另外, 恒大在三水第一个项目——恒大御湖郡即将入市, 三水市场有望借助保利、恒大效应再次迎来小高潮。





### 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	谊泰雅苑	11824	156	13829	8550	带装修
2	江南新区	御江南	9226	110	11965	7710	含别墅, 住宅公寓(带装修)
3	西南中心区	博雅滨江	6820	80	9260	7364	—
4	西南中心区	三水帝景湾	6485	89	9135	7098	—
5	西南中心区	恒达花园	5947	56	7343	8099	—
6	云东海片区	保利云上	4633	19	3393	13655	别墅
7	河口片区	汇信华府	4532	55	5796	7819	—
8	河口片区	鸿安御花园	2950	37	4467	6603	—
9	三水新城	三水万达广场	2668	28	3243	8227	—
10	西南中心区	兆丰豪庭	2653	43	4040	6566	—
11	三水新城	捷和广场	2485	15	2837	8758	—
12	乐平镇	圆坊名荟	2414	49	4352	5547	—
13	白坭镇	山水龙盘	2220	7	2172	10220	含别墅
14	河口片区	北江明珠	1767	22	2994	5902	带装修
15	三水新城	恒福新里程	1637	17	1814	9026	—
16	西南涌片区	欧雅右岸春天	1422	13	1919	7412	—
17	三水新城	万景豪园	1319	19	1669	7902	—
18	白坭镇	朗月华庭	1299	26	2398	5417	—
19	乐平镇	钜隆君玺花园	1111	23	2073	5361	—
20	云东海片区	明智雅苑	821	18	1490	5512	—
合计			74233	882	96187	7718	—



### 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> )
西南中心区	帝景湾花园	2017/1/12	1-3 座, 18 层/2 梯 4 户	三房/77-88	204	1.69
三水新城	恒福新里程	2017/1/12	27-28 座, 18 层/2 梯 4 户	三房/88	136	1.21
西南涌片区	雅居乐雅湖半岛	2017/1/27	19 座, 32 层/2 梯 2 户	四房/175	62	1.08
合计			402 套, 3.98 万m <sup>2</sup>			



## 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	恒大御湖郡	活动消息	广州白云万达展厅解开面纱
		活动消息	金鸡献瑞，“御”见财神
	鸿安御花园	活动消息	糖画制作、手工剪纸活动
		现场活动	与您寻找记忆中的年味
三水新城	保利中央公园	活动消息	春节有趣互动活动
	恒福新里程	现场活动	一跃千金元旦等你来战
		现场活动	一跃千金第二季元旦等你来战
	三水万达广场	现场活动	三水的第一个万达圣诞节！千份礼品大派送
		现场活动	三水万达业主答谢晚宴
	谊泰雅苑	现场活动	01.01 开放样板间
		现场活动	【谊泰雅苑】VIP 购房专场
西南中心区	三水帝景湾	活动消息	1月21日帝景湾循众加推
	博雅滨江	现场活动	心归三水，情定博雅，新春返乡特惠专场
云东海片区	深业云东海	活动消息	“辞旧岁·迎新年”元旦活动喜庆迎接2017年
	保利云上	现场活动	新春礼包大派送，业主专享
	碧桂园翡翠山	现场活动	碧桂园翡翠山首届年货大街

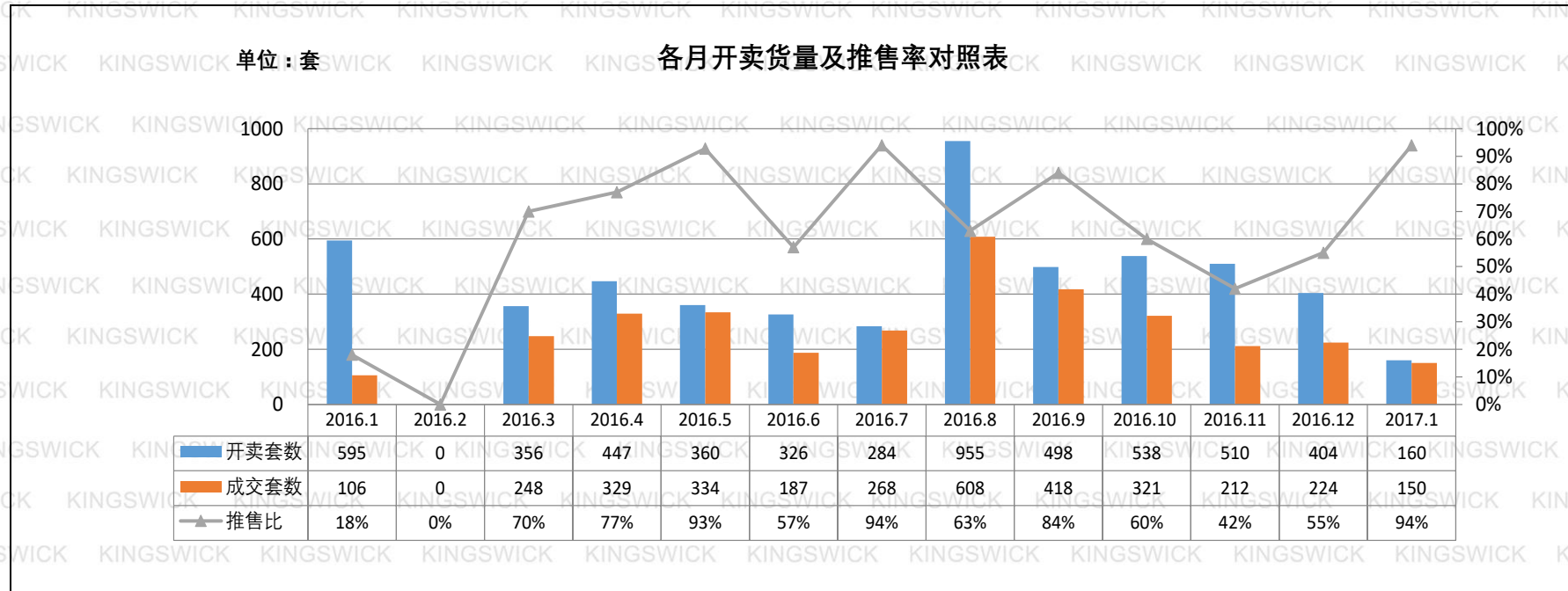
地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

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



### 3.5 本月开卖情况

#### 3.5.1 三水每月开卖货量及推售率



#### 3.5.2 三水本月开盘项目汇总

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 涨跌幅	装修标准 (元/㎡)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
三水新城	谊泰雅苑	2016/1/8	1、4座	160	三房	88-89	9000-10000	—	带装修	—	150	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



合计推货量：160套

合计成交量（开卖当日）：150套

推售率：94%

## 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
三水新城	2017.2月	万景豪园	新品洋房	124	105-133	9000-9300	毛坯
三水新城	2017.2月	保利中央公园	6座	93	140-167	10000-11000	毛坯
西南涌片区	2017.2月	雅居乐雅湖半岛	19座	62	170-175	9000-10000	毛坯
合计			约 279 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