

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

三水区 SAN SHUI





三水房地产市场监测报告

二〇一六年十一月



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)	楼面起拍价 (元/㎡)
2016/12/30	TD2016 (SS) WG0024	佛山市三水区云东海街道高丰村委会“高丰涌”(土名)以南	商服	0.91	1.0≤FAR ≤1.5	1.36	2050	1503

► 本宗地要求建设图书展览建筑面积不少于 4000 平方米。

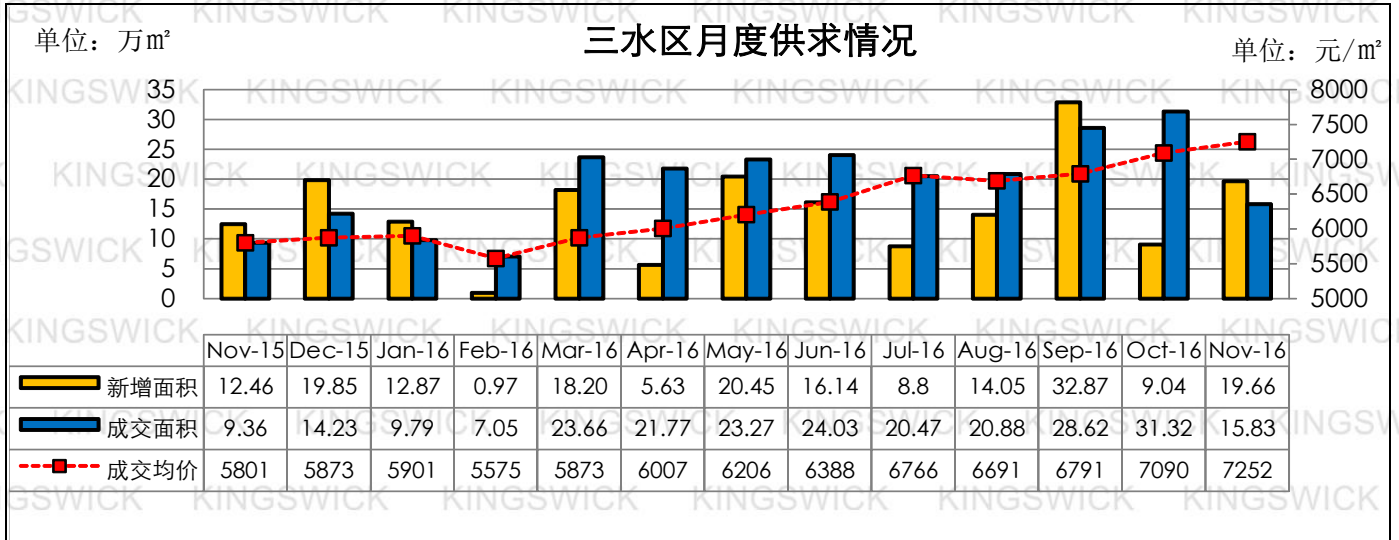


分析：该地块位于三水新城城央位置，周边配套成熟，有一定发展潜力。



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 158.63 万m², 累计成交面积 226.70 万m², 累计成交均价 5972 元/m²)

11月份三水新增预售面积19.66万m², 环比增加117%, 同比增加58%; 成交面积15.83万m², 环比减少49%, 同比增加69%; 成交均价7252元/m², 环比上涨2%, 同比上涨25%。

汇信华府成交量走低, 三水缺少强力支撑。本月河口片区、三水新城成交量分别为 2.17 万m²、3.32 万m², 环比上月分别减少达 76%, 59%, 汇信华府成交量萎缩使得河口片区跌幅为全区之最, 是大区成交量下跌的重要原因。本月碧桂园翡翠山首次开盘, 获得了不错了成绩, 网签 155 套, 带领云东海片区成交量环比上月上涨 206%, 上涨量为全区最高。云东海板块别墅项目保利雲上正式开始网签, 网签量达 19 套, 带动三水均价结构性上涨。11 月新增量再度超过成交量, 市场有新一轮的血液补充, 三水市场值得期待。

冬歇期, 三水将迎来多盘推新, 进入十二月, 三水市场将迎来鸿安御花园、三水万达广场和保利中央公园的推新, 另外早前热卖大盘欧雅右岸春天有望再度面市, 预期带动成交量走高。



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	江南新区	御江南	20595	254	27710	7432	含别墅
2	三水新城	三水万达广场	11467	107	14774	7762	---
3	云东海片区	碧桂园翡翠山	10131	155	16816	6024	带装修
4	白坭镇	山水龙盘	8522	44	7614	11192	含别墅
5	三水新城	恒福新里程	6766	114	7406	9135	---
6	乐平镇	圆坊名荟	5268	107	9564	5508	---
7	西南涌片区	三水雅居乐花园	4629	34	4590	10083	含别墅
8	河口片区	北江明珠	4270	52	7151	5971	带装修
9	三水新城	保利中央公园	3998	36	4843	8255	---
10	三水新城	万景豪园	3935	54	4894	8039	---
11	河口片区	鸿安御花园	3924	54	6101	6431	---
12	云东海片区	保利云上	3587	19	2902	12361	别墅(部分带装修)
13	西南中心区	三水帝景湾	3440	44	4911	7004	---
14	西南中心区	恒达花园	3342	36	4320	7735	---
15	西南中心区	兆丰豪庭	2321	38	3599	6450	---
16	河口片区	汇信华府	2189	32	3093	7076	---
17	西南中心区	博雅滨江	1617	15	2178	7422	---
18	云东海片区	全信·御景南湖	1248	5	1508	8280	别墅
19	大塘镇	莱福水岸城邦	1223	29	2523	4846	---
20	云东海片区	明智雅苑	1131	24	2075	5451	---
合计			103603	1253	138572	7476	---



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)
江南新区	御江南	2016/11/1	御江南国际社区十八区 41 座, 46 座	三房/95-143	496	5.66
		2016/11/8	御江南国际社区十八区 45 座	三房/95-144	248	2.71
		2016/11/18	御江南国际社区九区 2 座 108 等	别墅/	83	1.64
河口片区	汇信华府	2016/11/11	5 座, 30 层/2 梯 4 户	三房/86-90	230	1.99
云东海片区	万景豪园	2016/11/9	13 座, 14 座, 18 层/2 梯 4 户	三房/84-88	138	1.20
云东海片区	丽日天鹅湖	2016/11/14	丽日天鹅湖天泓苑 2 号 103 等	别墅	6	0.11
河口片区	鸿安御花园	2016/11/25	2 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/90-116	240	2.43
三水新城	三水万达广场	2016/11/9	三座 3-5 栋, 28 层/2 梯 4 户	三房/86-134	316	3.30
西南中心区	帝景湾	2016/11/9	8 座, 18 层/2 梯 4 户	三房/91	68	0.62
合计			1825 套 19.66 万m ²			



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	北江明珠	现场活动	北江明珠二期旺铺【U社区】，旺铺租售同步进行中
		现场活动	一荐万金，全城有赏
		现场活动	【8年庆典】新明珠地产业主摄影大赛征稿，定格最美时刻！
	鸿安御花园	活动消息	推售 80-113 m ² 两房至三房及临街旺铺
	汇信华府	现场活动	双11购铺节
		现场活动	推售一线临街旺铺
	颐澳湾	活动消息	四期车位 11.12 开卖
		现场活动	11.12 四期车位开卖
三水新城	保利中央公园	现场活动	双11推一口价单位
		现场活动	开业疯狂抽奖，每天抽 100 张电影票
	三水万达广场	现场活动	【万达开业前献礼】“情侣”IMAX 体验券免费送！
		现场活动	11.18 三水万达广场盛大开业
		现场活动	11.27 三水万达壹+SOHO 开盘
	捷和广场	现场活动	无人机&疯狂飙车双重刺激挑战
活动消息		周六日业主可以去物管中心领取礼品	
云东海片区	保利云上	活动消息	《我爱童话之小红帽和她的朋友们》终于在云上开演啦
西南中心区	三水帝景湾	活动消息	商铺即将开卖
	碧桂园三水华府	现场活动	11.11-11.13 碧桂园三水华府 1 周年庆疯狂购展览

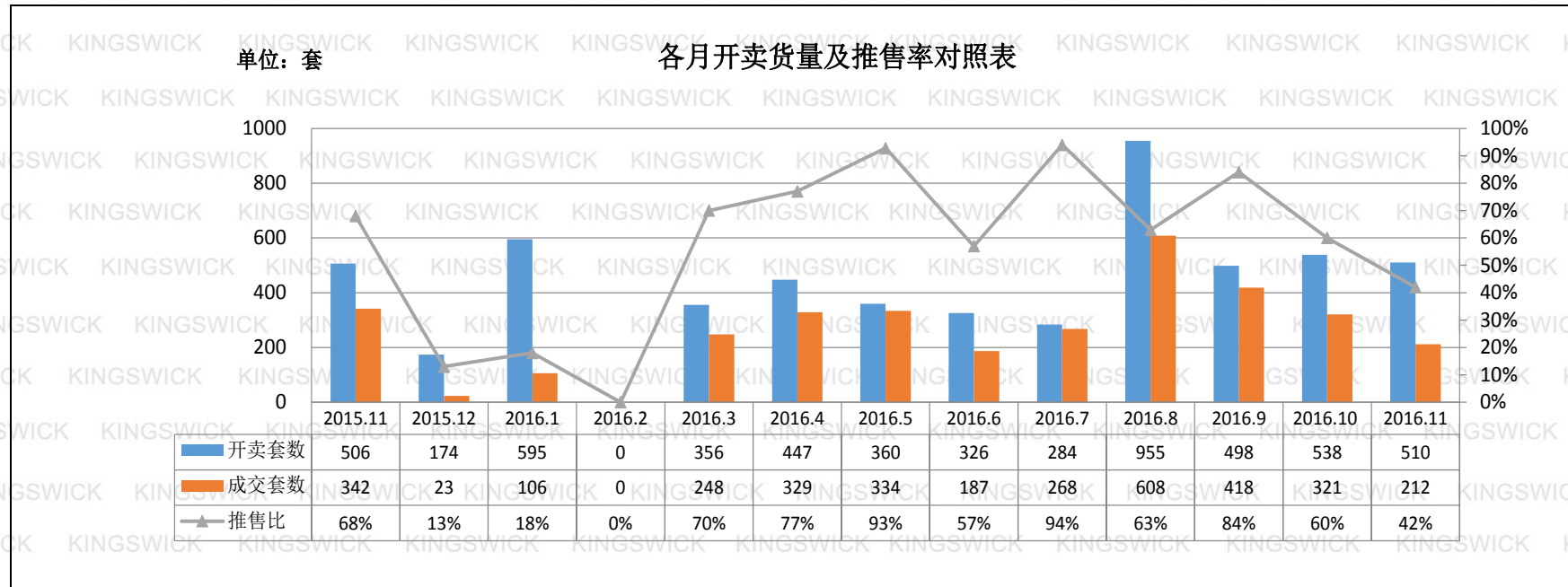
地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

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 (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
云东海片区	碧桂园翡翠山	2016/11/26	4-5座	270	三房 四房	90-105 153	7000-7500	—	带装修	—	100	37%
河口片区	鸿安御花园	2016/12/3	2座	240	两房 三房	90-116	6500-7000	1000	毛坯	登记享额外97折	112	47%
合计推货量：510套							合计成交量（开卖当日）：212套				推售率：42%	

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(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
河口片区	2016-12月	鸿安御花园	2座	248	90-118	6500-7000/毛坯	——
三水新城	2016-12月	三水万达广场	5、6、7座	384	86-135	7500-8000/毛坯	——
乐平镇	2016-12月	盛凯尚城	3期洋房	135	86-103	5000-5500/毛坯	——
三水新城	2016-12月	保利中央公园	新品洋房	93	140-167	8500-9000/毛坯	——
合计			约 860 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