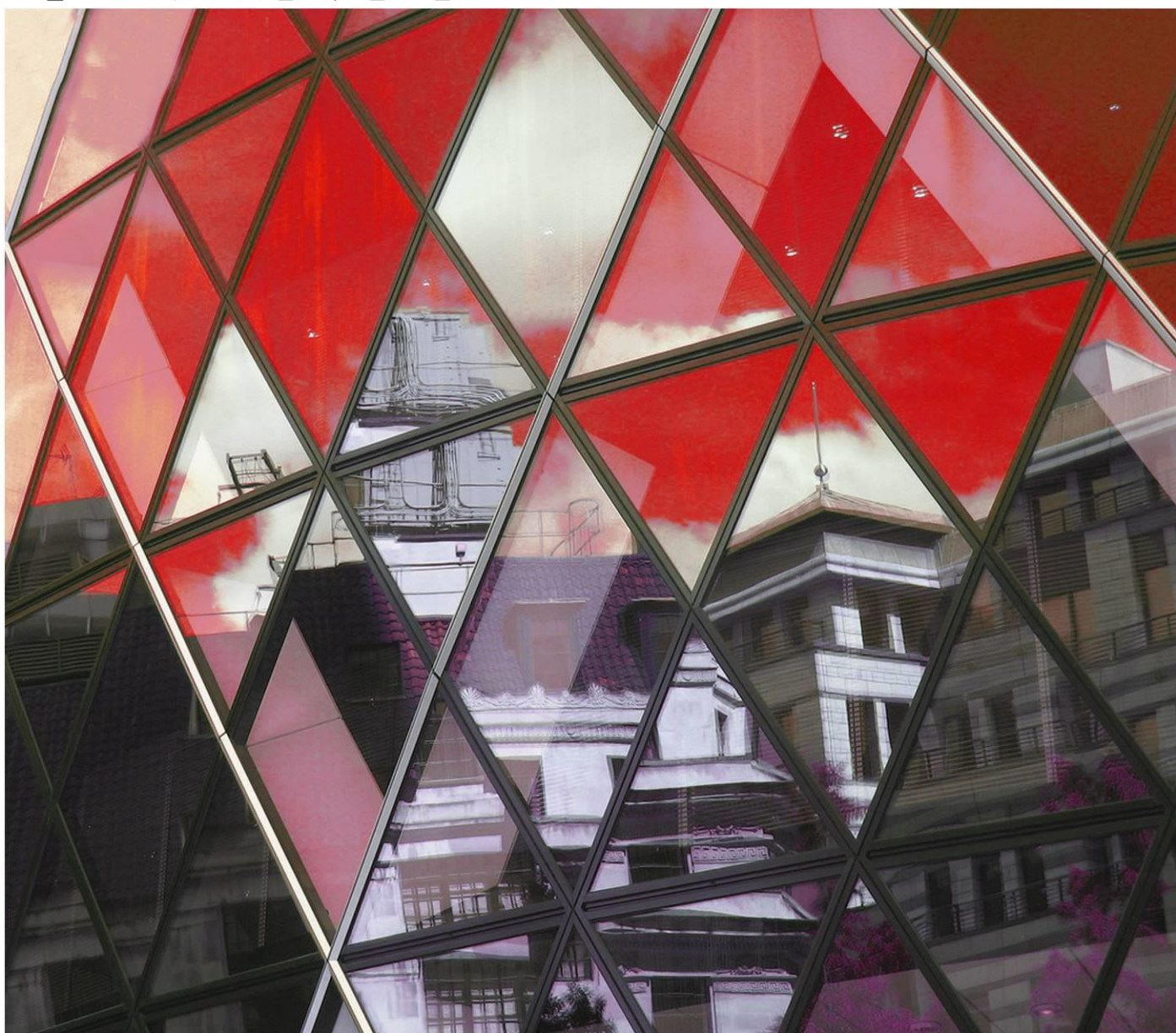


# KINGSWICK

## 三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2017 年 7 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 林露芝 付承武 麦少庄 罗靖

何婉仪 陈昕健 梁德权 何昕伦 郭恺明 梁敏成



## 特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

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：市场研究中心 黄小姐 13711441135 麦小姐 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.....	5
2.1 本月重点商住地块成交情况.....	5
2.2 下月重点商住地块出让情况.....	7
三、三水住宅市场分析.....	8
3.1 三水区月度运行态势.....	8
3.2 本月销售金额排名.....	9
3.3 本月新增供应.....	10
3.4 本月楼盘动态.....	11
3.5 本月开卖情况.....	12
3.5.1 三水开卖货量及推售率.....	12
3.5.2 三水开卖项目汇总.....	12
四、未来市场供应情况预测.....	14
4.1 即将开卖项目.....	14

# 一、区域发展资讯

## 1.1 区域经济及政策资讯

（本月暂无区域经济及政策资讯）

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 南海三水共建万亩产业合作园

来源：佛山日报 2017-7-11

7月10日，南海区、三水区签订了《区域合作框架协议》（以下简称《协议》）。根据《协议》，两地将以佛山高新区南海园和三水园为主体，共建万亩产业合作园。

记者了解到，两区将在产业协作、规划衔接融合、基础设施直通、公共服务共建共享、生态环境共治、社会管理联动等六大方面开展33项合作，其中共建国家制造业创新中心新增长极成为区域合作重头戏。

两地计划以佛山高新区南海园和三水园为主体，在两区接壤地区规划面积为1.2万亩的产业合作区，其中乐平6200余亩、狮山5800余亩，**双方将在土地利用、产业布局、交通路网、科技融合、金融服务、人才共享等方面统一规划建设**，相互衔接融合。万亩产业合作区将以大空间承载大项目，重点推进**智能制造、装备制造和生物医药**等产业发展，实现平台共建、项目共引、收益共享，共同打造先进制造业集聚高地。

#### 经纬点评：

佛山国家高新区是佛山最重要的制造业创新发展平台，南海中部片区与三水乐平园区紧密相连，是佛山高新区核心区所在。两地合作就是要进一步强化产业协作和创新驱动，优化布局，促进产业对接，完善产业配套，促进科技、人才、金融等各领域的资源流动和资源共享，携手打造佛山制造业的新增长极，从而进一步增强佛山高新区各分园之间协调联动，加快佛山高新区进入全国20强的步伐。

## 二、土地市场成交情况分析

### 2.1 本月重点商住地块成交情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m <sup>2</sup> )	建面 (万m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
2017/7/12	TD2017(SS)W G0016	佛山市三水区西南街道建设一路东 (地块一)	商住	1.24	3.99	25360	109%	6356	深圳市颐盛投资有限公司



分析：地块位置位于北江新区，颐盛投资首进三水。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m <sup>2</sup> )	建面 (万m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
2017/7/13	TD2017(SS)W G0017	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区1号	商服	4.09	8.17	10180	36%	1246	佛山佳明投资有限公司等2个主体组成的竞买联合体



分析：地块位置位于乐平，目前商业配套欠缺，该地块有望为乐平增加商业体。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m <sup>2</sup> )	建面 (万m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
2017/7/20	TD2017(SS)W G0019	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区1号	商住用地	9.54	23.84	90990	154%	3813	恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司



分析：地块位置位于大塘，恒大布局三水第五盘。

2.2 下月重点商住地块出让情况

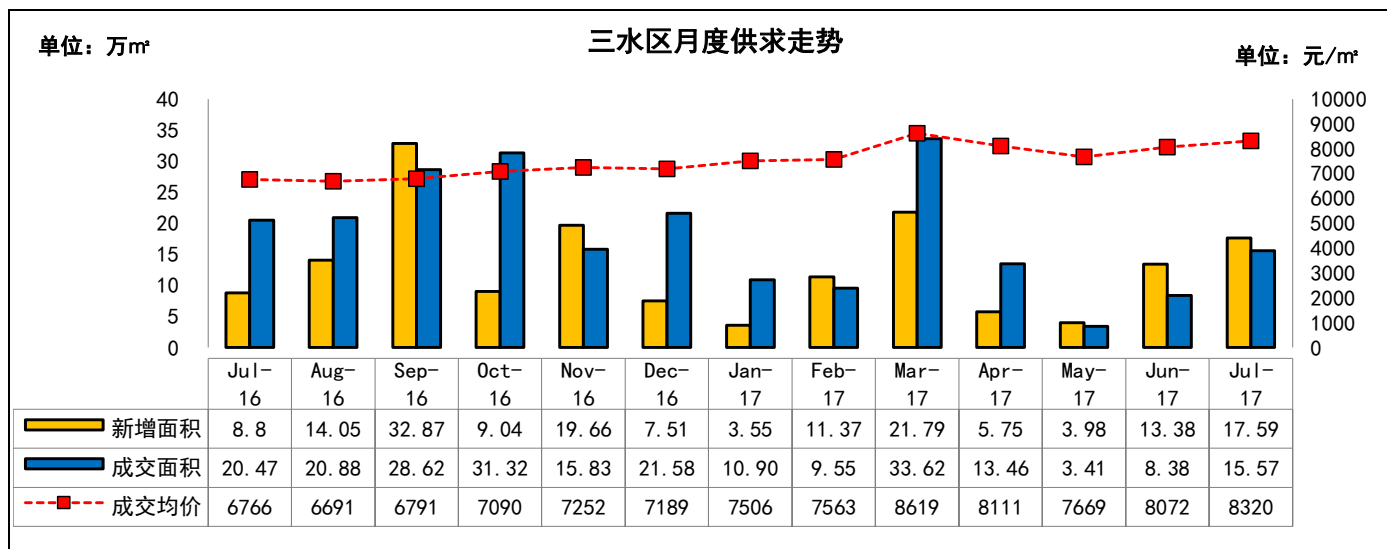
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万m <sup>2</sup> )	容积率	建面(万m <sup>2</sup> )	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/m <sup>2</sup> )
2017/8/16	TD2017(SS)WG0021	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块七	商住	5.76	1.0<FAR≤3.0	17.28	95000	5496



分析：地块位置位于三水新城，地理位置优越，将受到各大房地产商争相竞逐。

## 三、三水住宅市场分析

### 3.1 三水区月度运行态势



数据来源：佛山权威房地产网、佛山房地产信息网 4.0.，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2017年累计：新增 77.41 万 $m^2$ ，成交 94.89 万 $m^2$ ，均价 8130 元/ $m^2$ ）

7月份三水新增预售面积17.59万 $m^2$ ，环比增加31%，同比增加99%；成交面积15.57万 $m^2$ ，环比增加86%，同比减少24%；成交均价8320元/ $m^2$ ，环比上涨3%，同比上涨23%。

**五盘开卖整体推售率高达九成。**七月，大区有恒大、雅居乐、博雅等5盘推新，推新货近2000套，总体推售率达93%，其中恒大御湖郡成交539套，是三水成交上升的主力，三水新城方面，保利中央公园及雅居乐雅湖半岛本月均有新楼栋集中推售，两盘成交355套，亦成功带动片区成交量大涨。本月，北江新区新盘恒大酃湖城已拿预售证，首批736套产品已于月底推售，并成功清货，预计将于8月集中网签。

**颐盛投资夺得三水河口商住地，恒大继续深耕三水，三水新城一年后首挂商住地。**7月12日，三水河口再拍地，颐盛投资以6355元/ $m^2$ 的楼面地价成功从各大开发商中突围，竞得三水河口商住地；恒大则继续深耕三水市场，以3813元/ $m^2$ 竞得三水大塘商住地。8月，三水新城时隔两年后再度挂出新地块，三水新城是目前三水区一大热门板块，预计到时又是一番龙争虎斗。



## 3.2 本月销售金额排名

排名	区域	项目名称	签约总金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	河口片区	恒大御湖郡	43557	539	52967	8223
2	三水新城	雅居乐雅湖半岛	20780	210	23866	8706
3	西南中心区	博雅滨江	14839	179	18027	8231
4	西南中心区	明智大厦	12919	137	16028	8060
5	三水新城	保利中央公园	11052	145	12570	8792
6	三水新城	谊泰雅苑	8666	95	9806	8838
7	河口片区	汇信华府	4207	42	4677	8994
8	乐平镇	钜隆君玺花园	4125	60	5470	7541
9	乐平镇	融创南景湾	4051	54	5637	7185
10	三水新城	恒福新里程	2116	24	2180	9706
11	江南新区	御江南	749	6	836	8965
12	西南中心区	三水帝景湾	489	3	632	7737
13	河口片区	北江明珠	467	4	660	7074
14	乐平镇	雍翠新城	259	1	331	7842
15	河口片区	瀚洋居	258	4	372	6933
16	西南中心区	美尚轩	208	3	211	9822
17	南山镇	萌茵花园	206	4	470	4377
18	乐平镇	御澳湾豪庭	164	3	258	6353
19	云东海片区	丽日坚美森林湖	147	1	166	8851
20	西南中心区	日美名轩	110	1	110	9987
总计	——	——	129370	1515	155275	8331

(备注: 部分楼盘带装修发售, 具体售价按楼盘现场公布为准)  
(数据来源: 佛山权威房地产网、佛山房地产信息网 4.0, 由【经纬】中国研究中心摘录统计所得, 合并单位为合并前套数)

**3.3 本月新增供应**
**新增供应项目**

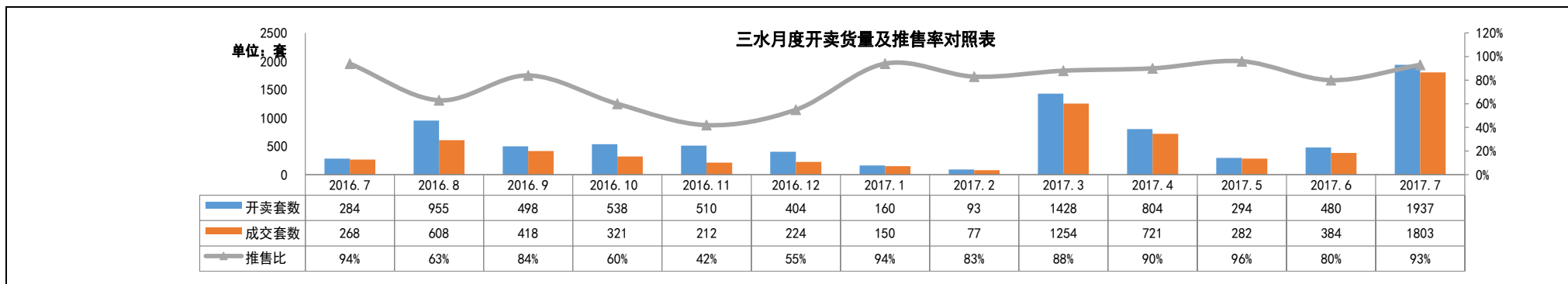
所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
三水新城	谊泰雅苑	2017/7/6	6座, 25层/2梯4户	三房/86-122	96	1.00
	雅居乐雅湖半岛	2017/7/7	20、21、23座, 33层/2梯4户	三房/94-129	384	4.29
河口片区	恒大御湖郡	2017/7/6	6座, 25层/2梯4户	三房/96-97	100	0.97
	恒大郦湖城	2017/7/14	28座, 30层/2梯4户 29座, 30层/2梯3户	三房/90-110 四房120-130	319	3.55
		2017/7/27	21座, 30层/2梯5户 30座, 30层/2梯3户 31座, 26层/2梯4户	三房/90-110 四房120-130	417	4.54
西南中心区	时代南湾	2017/7/18	1座, 32层/2梯6户	三房/94-116	186	1.89
	博雅滨江	2017/7/13	49座, 31层/2梯4户	四房/98-121	123	1.35
合计			1625套 17.59万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	旺铺热销中
	恒大酃湖城	现场活动	海洋生物展&开放销售中心及示范区
		活动消息	洋房即将发售, 7688 元/m <sup>2</sup> 起
		活动消息	首波开卖
	时代南湾	现场活动	开放销售中心
三水新城	保利中央公园	活动消息	8月6日青少年舞蹈艺术节
	三水万达广场	活动消息	商铺团购会, 带租约商铺出售
		活动消息	开放新营销中心
		活动消息	7.22 神秘大咖登录万达广场
		现场活动	大咖驾到三水万达
西南中心区	博雅滨江	现场活动	100 m <sup>2</sup> 即将加推
白坭镇	恒大山水龙盘	活动消息	艺墅园林即将开放
		活动消息	南海万达展厅即将开放
		现场活动	相约萌宠季 乐在恒大山水龙盘

### 3.5 本月开卖情况

#### 3.5.1 三水开卖货量及推售率



数据来源：【经纬】中国研究中心

#### 3.5.2 三水开卖项目汇总

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 <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格涨跌幅	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
河口片区	恒大御湖郡	2017/7/1	5/8 座	464	三房	96-106	9900-11000	持平	带装修	—	464	100%
三水新城	保利中央公园	2017/7/8	36-37 座	150	三房	71-95	9000-11000	-1000	带装修	—	148	99%
河口片区	恒大御湖郡	2017/7/9	6 座	100	三房	96-97	9900-11000	持平	带装修	一口价	100	100%
西南中心区	博雅滨江	2017/7/14	49 座	123	四房	98-121	7900-8500	100	毛坯	一口价	121	98%
三水新城	雅居乐雅湖半岛	2017/7/15	20-21 座	256	三房 四房	94-109 128-138	10460-11400	500	带装修	一口价	223	91%

西南中心区	明智大厦	2017/7/15	3座 01、03、04 单位	108	三房	107-138	7900-8300	50	毛坯	一口价	45	43%
河口片区	恒大酃湖城	2017/7/29	21/28/29/30/31 座	736	三房 四房	95-111 122	8000-10000	—	带装修	开盘折扣 98 折(认筹客户) 送 3 年物业管理费(前期 VIP 登记客户) 装修款 1500 元/m <sup>2</sup>	702	95%
<b>合计推货量：1937 套</b>							<b>合计成交量（开卖当日）：1803 套</b>				<b>推售率：93%</b>	

## 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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
云东海片区	2017-8月	保利云上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
西南中心区	2017-8月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	8000-9000/毛坯	——
乐平镇	2017-8月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
河口片区	2017-8月	时代南湾	1座	186	95-115	10000-11000/带装修	——
合计			388套				

(完)

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 江门 · 清远 · 韶关 · 上海 · 山西 · 广西 · 马来西亚 · 澳大利亚

# KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室