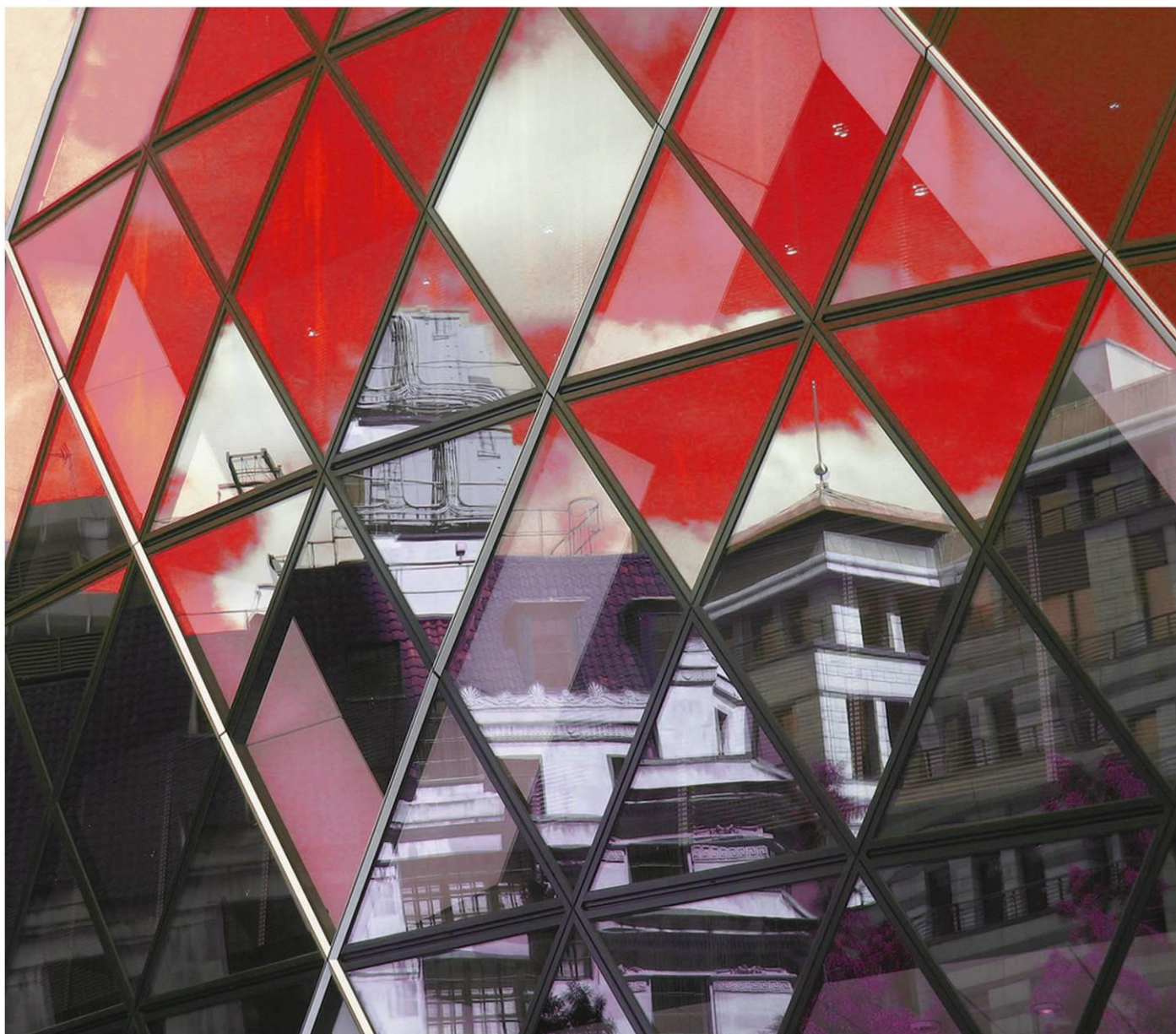


KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 8 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 李志聪 林露芝 付承武 麦少庄 罗靖
何婉仪 梁德权 何昕伦 区嘉健 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.....	6
2.1 本月重点商住地块成交情况.....	6
2.2 下月重点商住地块出让情况.....	7
三、三水住宅市场分析.....	9
3.1 三水区月度运行态势.....	9
3.2 本月销售金额排名.....	10
3.3 本月新增供应.....	11
3.4 本月楼盘动态.....	12
3.5 本月开卖情况.....	13
3.5.1 三水开卖货量及推售率.....	13
3.5.2 三水开卖项目汇总.....	13
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

■ 芦苞绿色发展引领 “一涌两镇” 建设

来源：南方日报 2017-8-16

三水区芦苞镇公布上半年经济数据。上半年，芦苞实现地区生产总值 40.54 亿元，同比增长 8.2%；规模以上工业总产值 155.91 亿元，同比增长 8.3%；税收入库 2.05 亿元，同比增长 26.9%，招商引资 15.39 亿元，超进度完成年度目标。其中，税收入库有望首次突破 4 亿元。

近年来，芦苞坚持以增量带动结构优化，以创新促进产业升级，同步做好增量拓展和存量优化两篇文章。截至 7 月，芦苞共引进恒程新电力设备、中南铝轮毂等 11 个项目，涉及先进装备制造、电子信息、智能家居等产业，协议投资总额约 15.39 亿元。随着东百睿信电商物流、中南铝轮毂、华兴玻璃（二期）等 13 个项目集中动工投产，预计将直接带来新增年产值约 23.78 亿元，纳税总额约 1.11 亿元。整体产业经济呈现出蓄势待发的发展态势。

园区“散乱小”、缺乏发展载体等问题一直是芦苞的发展瓶颈。面对日趋严峻的环保形势，近年来，芦苞以问题为导向，借力环保工作倒逼产业转型升级，通过关停一批、嫁接一批、转移一批等有效措施推动“腾笼换鸟”，带动芦苞产业由原来的建材、陶瓷等传统产业，逐步向包装材料、机械设备、电商物流等先进制造产业过渡。在过去的一年，芦苞狠下决心关停取缔低效落后企业 25 家，直接减税近千万元，“腾笼换鸟”带动产业转型升级，随之带来的不是产业增速的下降，而是经济发展提速提质，实现生态环境与经济社会协调发展。数据显示，芦苞先进装备制造业税收占比由 2014 年的 11.56% 提升至今年 6 月的 24.86%，建材陶瓷等传统行业则由 52.74% 压缩至今年 6 月的 41.25%。

产业转型带来了经济效益，也保护了环境。据统计，上半年，芦苞全镇空气质量指数（AQI）优良天数达 81 天，优良天数比例 88.8%。截至 7 月，空气质量在全区排名第二，仅次于南山镇。在第二季度全区环保责任制考核中更排列全区第一。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 打造珠西粤港经济合作示范区，抢占大湾区里的三水机遇。

来源：南方日报 2017-8-2

8 月 1 日，三水乐平镇举办“粤港澳大湾区添百亿活力，一环创新圈铸智慧新走廊”——佛山高新区三水**园项目签约暨金科产服务区动工、清华创新创业大赛启动仪式，9 个智能产业项目与 1 个开放型科技平台项目总投资超 100 亿。其中，恒洁卫浴集团总部、青岛海尔智能电子产品项目、台湾贝豪高端面膜等产业项目签约落户。

区委全会上明确，三水将继续以创新为引领，以供给侧结构性改革为主线，推动产业发展迈向中高端。在上半年招商引资创新高的基础上，将继续大力实施招商引资三年行动计划，精准出招、精准发力，全力攻坚龙头项

目，在引进大项目上不断突破。同时，三水加快推动经济发展从要素驱动向创新驱动转变，引进中科院兰化所、航天五院等一批高水平研究院所，申报高企数超 200 家，为全年存量翻番打下良好基础。

此外，三水大力实施载体提升三年行动计划，将资金资源优先用于保障载体提升和产业发展上，与南海推进共建万亩产业园，进一步提高承载高端产业和大项目的能力。接下来三水将充分发挥招商队伍力量，形成区镇合力的拳头，突出专业招商、精准招商和以商招商，进一步深入到资本和产业密集的地方去抢抓项目。

三水新城作为三水的城市“新核”，也是佛山规划建设的珠西粤港合作示范区。因此，三水提出全力借助“香港+佛山”合作机遇，发挥香港“超级联系人”作用借船出海，充分利用三水邻近广州白云机场、佛山西站和珠三角新干线机场三大枢纽中心的优势区位，以三水新城为主体，围绕云东海湖周边优质载体，大力对接香港资源，共同打造以大健康产业、生物医药、跨境电商以及科技创新成果转化、生产性服务业等为主题的粤港合作示范区。

经纬点评：

目前，三水发展正处于传统制造向智能制造、旧模式向新模式的关键阶段，在广佛等区域是相对的价值洼地，其中心区域城市乃至节点城市发展潜力不容小觑。在新的发展格局之下，三水也必须拉开城市发展格局，大力引进优质外资项目，推动三水制造迈向三水创造、三水质量、三水品牌，提升三水产业竞争力。同时发挥三水在粤港澳大湾区中作为港珠澳发展桥头堡的优势，进一步推进“东进西联”发展。在城市建设上，三水提出在打造大湾区优质生活圈的更高层次去规划城市发展，全力抓好区域对接重大基础设施建设，抢抓粤港澳大湾区科技创新产业资源外溢、珠三角国家自主创新示范区和‘一环创新圈’建设机遇。

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 ²)	建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
2017/8/16	TD2017 (SS) W G0021	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块	商住	5.76	17.28	117500	25%	8660	金融街广州置业有限公司
<p>分析：地块位置位于佛山三水新城轻轨站北侧，交通优势强，也是竞得人金融街首次进驻佛山，板块吸引力大。</p>									

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㎡)	容积率	建面(万㎡)	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/㎡)
2017/9/13	TD2017(SS)WG0025	佛山市三水区乐平镇新城区C区14号	商住	6.58	1.0<FAR≤2.7	17.77	57300	3224

1) 采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行，最高限制地价为 85800 万元，折合楼面地价为 4827 元/㎡，配建竞价增幅为 300 ㎡。



分析：地块位于乐平中心区域，周边基本配套成熟，但地块南面土地仍多为厂区，居住环境稍有不足，但可通过后期开发时的园林设计、墙面设计等技术解决相关噪音等问题，地块整体仍有较大的吸引力。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万㎡)	容积率	建面(万㎡)	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/㎡)
2017/9/14	TD2017(SS)WG0026	佛山市三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南	商住	4.54	1.0<FAR≤2.5	11.35	13620	1200

1) 采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行，最高限制地价为 20430 万元，折合楼面地价为 1800 元/㎡，配建竞价增幅为 300 ㎡。
2) 建筑控高 100m 。



分析：地块位置位于南山镇中心地段，周边无一手在售项目，东面临江靠山，可谓有山有水，基本配套也基本有，南山镇向来非兵家必争之地，但三水今年土地市场火遍镇街，所以本宗地也有望引起多番竞争。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m²)	容积率	建面 (万m²)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/m²)
2017/9/29	TD2017(SS)WG0037	佛山市三水区大塘镇中心城区“大岗”	商住	5.09	1.0 < FAR ≤ 2.5	12.73	31820	2500

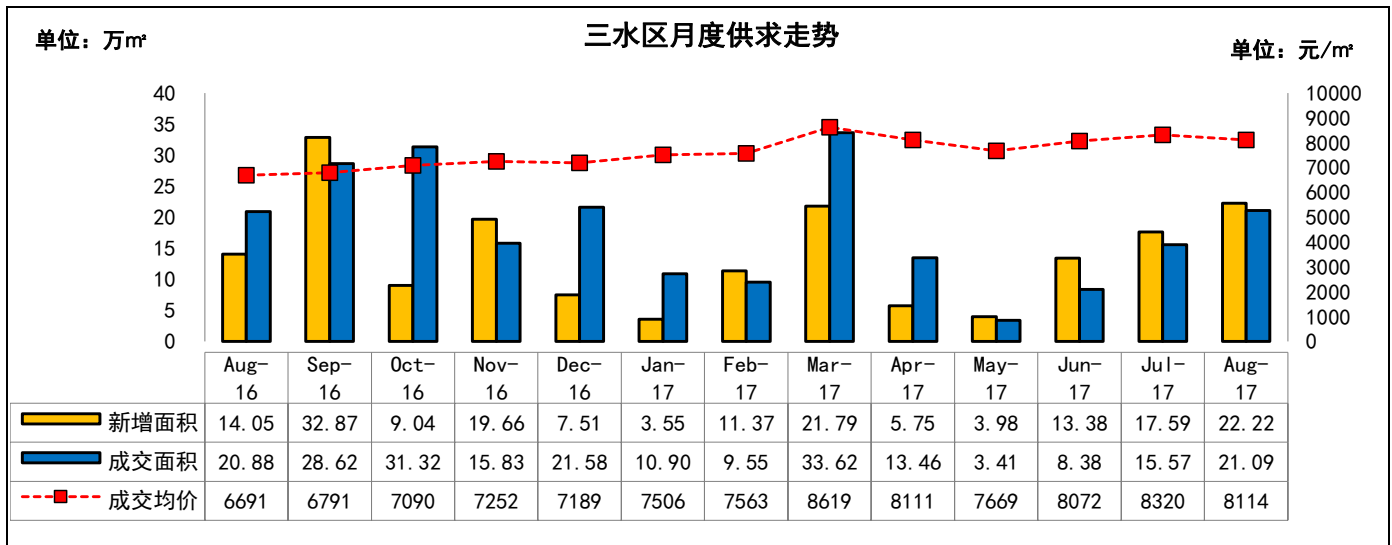
1) 采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行，最高限制地价为 45822 万元，折合楼面地价为 3600 元/m²，配建竞价增幅为 300 m²。



分析：地块周边围绕了大塘镇的基本配套，包括小学、幼儿园、文化广场，亦是镇政府的所在地，北面是在售项目来福水岸城邦，南面即为 7 月下旬恒大竞得的地块，地块前景依然可期。

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 99.63 万㎡，成交 115.98 万㎡，均价 8127 元/㎡)

8月份三水新增预售面积22.22万㎡，环比增加26%，同比增加58%；成交面积21.09万㎡，环比增加35%，同比增加1%；成交均价8114元/㎡，环比下跌2%，同比上涨21%。

成交稳步上扬，逼近半年高峰。八月，三水地产新增面增梯级回升，创出本年度次高峰，而本区销售金额排名前三由时代南湾以 4.8 亿，恒大郦湖城以 4.1 亿，雅居乐雅湖半岛以 3 亿占据，其出色的市场表现支撑三水成交稳步上升。本月仅博雅滨江一盘新推，消化率为 65%，新盘供给有所放缓。均价方面出现小幅回调，但仍然企稳 8000 元/㎡之上，预计未来均价将在此位置趋于稳定，价格波动收窄，等待新一轮市场购房热情。

金融街首进佛山，夺得三水新城中心旺地。8月16日，三水新城热地开拍，广州金融街以8660元/㎡的楼面地价成功从各大开发商中突围，竞得三水新城中心商住地，在保利、万达、雅居乐、旭辉、万达已经率先进驻后，首次强势插足佛山，争得另一块“肥猪肉”。而乐平、南山、大塘相继出让土地出让，供应充足。

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 ²)	签约均价 (元/m ²)
1	河口片区	时代南湾	43767	523	55057	7949
2	河口片区	恒大郦湖城	41264	524	57419	7186
3	三水新城	雅居乐雅湖半岛	30487	310	34195	8915
4	西南中心区	博雅滨江	18293	183	21658	8446
5	三水新城	保利中央公园	11657	153	13242	8802
6	河口片区	汇信华府	8137	78	9016	9025
7	西南中心区	明智大厦	4769	49	5748	8296
8	三水新城	恒福新里程	2707	25	2749	9848
9	三水新城	三水万达广场	2609	27	2610	9999
10	乐平镇	钜隆君玺花园	1311	19	1798	7294
11	三水新城	谊泰雅苑	891	9	978	9111
12	江南新区	御江南	858	9	988	8680
13	河口片区	恒大御湖郡	693	9	859	8070
14	河口片区	瀚洋居	664	10	912	7281
15	河口片区	北江明珠	357	3	476	7497
16	云东海片区	丽日坚美森林湖	335	3	331	10123
17	西南中心区	欧雅右岸春天	331	4	359	9207
18	西南中心区	恒达花园	302	2	296	10199
19	云东海片区	山水庄园	227	1	306	7419
20	三水新城	万景豪园	219	2	237	9218
总计	—	—	169878	1943	209232	8119

(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

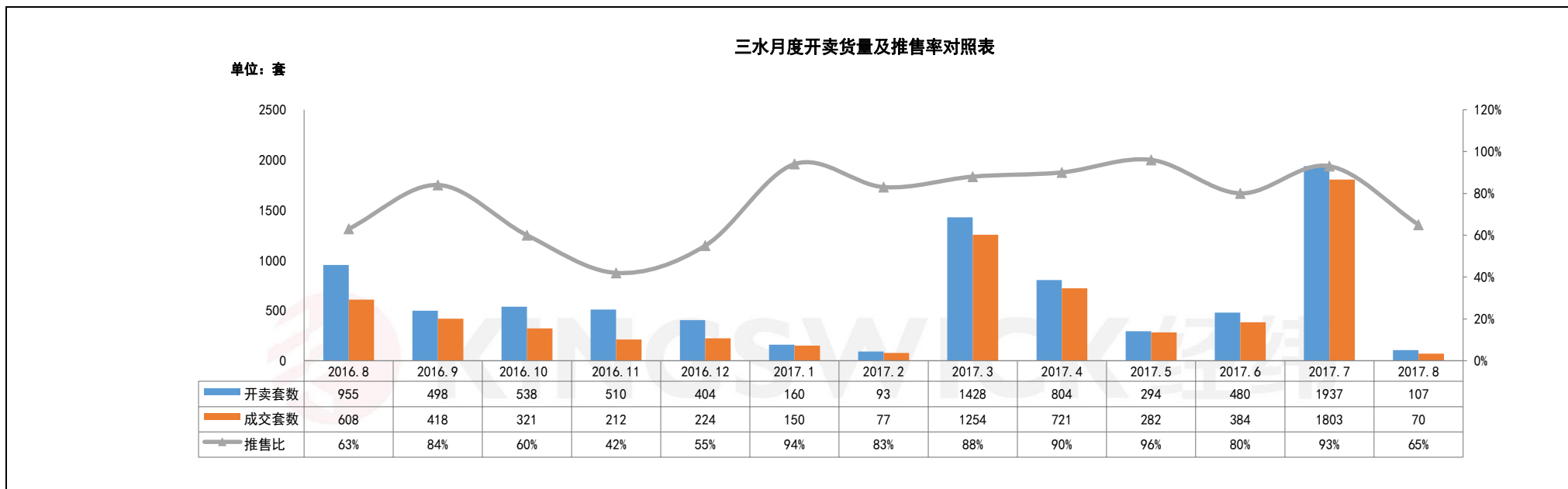
所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m²)	套数 (套)	新增面积 (万m²)
河口片区	恒大湖城	2017/8/24	32 座, 26 层/2 梯 4 户 34 座, 30 层/2 梯 8 户	三房/94-104 四房/112	332	3.40
	时代南湾	2017/8/18	11 座, 32 层/2 梯 6 户 12 座, 32 层/2 梯 4 户 17 座, 32 层/2 梯 6 户 19 座, 32 层/2 梯 6 户	两房/72 三房/91-112 四房/116-138	682	7.41
		2017/8/15	20 座, 21 座/2 梯 6 户	三房/92-110 四房/119-120	366	3.90
		2017/8/31	16 座, 32 层/2 梯 6 户 18 座, 32 层/2 梯 6 户	三房/95 四房/114	372	3.87
西南中心区	欧雅右岸春天	2017/8/25	13 座, 32 层/2 梯 4 户 14 座, 32 层/2 梯 3 户	三房/88-108 四房/128 五房/170	219	2.47
	博雅滨江	2017/8/8	51 座, 27 层/2 梯 4 户	四房/98-121	107	1.18
合计			2078 套 22.23 万m²			

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	恒大郦湖城	现场活动	乐队表演、“肉肉”DIY等
		活动消息	海洋许愿瓶DIY, 美食专区, 亲自互动投篮区, 外籍乐队表演等
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
		活动消息	8月6日中国舞、拉丁舞授课
		活动消息	开启“保利带你游世界”活动
	三水万达广场	活动消息	Kiss Box•爱的剪影
		活动消息	万达夏日西瓜冰霜趴
		活动消息	玩游戏, 赢品牌家电
		现场活动	3V3 夜光篮球挑战赛
西南中心区	博雅滨江	现场活动	开放29座样板房
白坭镇	恒大山水龙盘	活动消息	相约萌宠季 乐在恒大山水龙盘
		活动消息	萌宠乐园, 喵星人总动员周末欢乐上演
		活动消息	8月26日认筹盛启
		现场活动	大型机器人嘉年华
		现场活动	开放样板房, 8月内启动登记

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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
西南中心区	博雅滨江	2017/8/9	51座	107	四房	98-121	8300	持平	毛坯	一口价	70	65%
合计推货量：107套						合计成交量（开卖当日）：70套				推售率：65%		

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
云东海片区	2017-9月	保利云上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
乐平镇	2017-9月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
西南中心区	2017-9月	博雅滨江	29座	58	206	9000-10000/毛坯	——
西南中心区	2017-9月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	9000-10000/毛坯	——
西南中心区	2017-9月	三水冠军城	1座、3座	279	83-119	9000-10000/带装修	——
河口片区	2017-9月	恒大郦湖城	32、34座	332	94-112	9000-10000/带装修	——
三水新城	2017-9月	保利中央公园	39座	128	89-125	11000-12000/带装修	——
白坭镇	2017-9月	恒大山水龙盘	16-21座	408	95-121	9000-10000/带装修	已开启认筹
合计			1407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