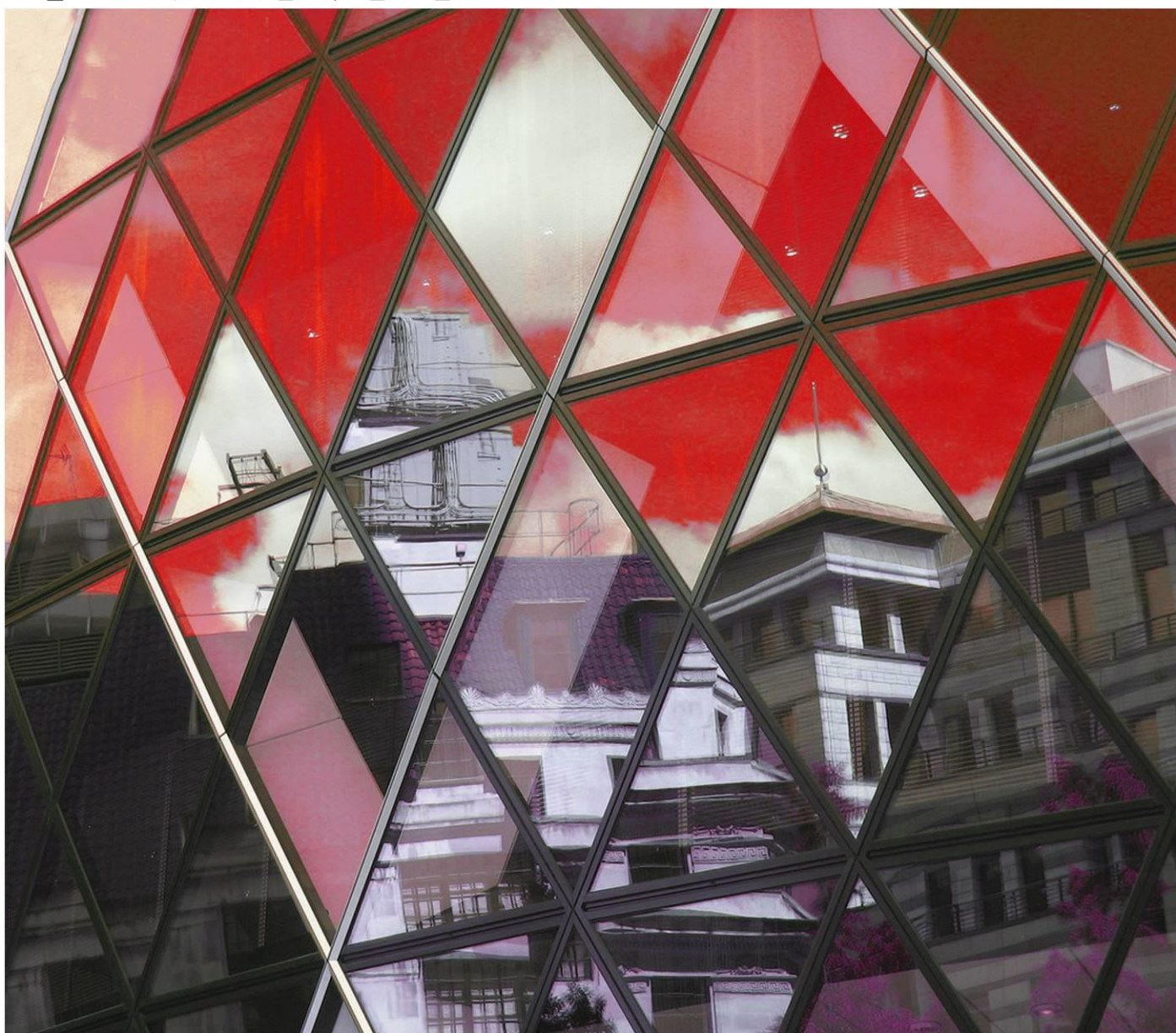


KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 9 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.....	5
二、土地市场成交情况分析.....	7
2.1 本月重点商住地块成交情况.....	7
2.2 下月重点商住地块出让情况.....	9
三、三水住宅市场分析.....	11
3.1 三水区月度运行态势.....	11
3.2 本月销售金额排名.....	12
3.3 本月新增供应.....	13
3.4 本月楼盘动态.....	14
3.5 本月开卖情况.....	15
3.5.1 三水开卖货量及推售率.....	15
3.5.2 三水开卖项目汇总.....	15
四、未来市场供应情况预测.....	17
4.1 即将开卖项目.....	17

一、区域发展资讯

1.1 区域经济与政策资讯

■ 广佛同城的新定位 三水或将起飞

来源：搜狐 2017-9-29

9月28日，广州市人民政府办公厅、佛山市人民政府办公室联合印发了《广佛同城化“十三五”发展规划（2016—2020年）》，明确了广佛同城的发展目标、战略布局和重点任务。规划是指导“十三五”时期广佛同城化建设的纲领性文件，是编制相关专项规划及年度工作计划的基本依据。

本规划范围包括广州、佛山两市，面积11232平方公里，2015年常住人口2093.17万人，地区生产总值2.6万亿元。规划期至2020年，远期展望至2030年。

本规划重点推进三大同城化合作示范区，分别为荔湾&南海、花都&三水、番禺&顺德。

其中，花都—三水部分将全面提升两者间同城化合作水平，促进两区更加深入的融入广佛同城化战略，着力打造珠三角北部先进制造业基地。



三水交通规划图

1 交通基础：

① 推动佛清从高速南段建设，加快推进山前大道、三花公路、芦苞大道、西乐路等接驳道路的互联互通，构建两区间“一纵四横”的交通网络格局。

② 推动三水区西乐路对接花都区炭步镇 Y731 线、三水区高尔夫大道对接赤坭东环线，并连通三花公路。

2 产业转型：

① 充分发挥两区以整车和汽配为代表的先进制造业优势，在各相关领域开展合作。

② 依托广州白云国际机场和白云机场综合保税区，推进两区现代物流、跨境电子商务、融资租赁产业一体化发展。

3 平台及示范片区共建：

①发挥花都经济技术开发区、中国汽车零部件（三水）产业基地的产业联动作用，打造珠三角北部重要的先进制造业基地。

②推进花都区炭步镇、赤坭镇分别与三水区乐平镇、大塘镇结对共建，强化结对镇在传统产业转型升级、新兴产业培育、现代农业发展和生态旅游对接等方面的交流合作。

对外广佛同城将“东联西进、南融北拓”，紧密联系“一带一路”、自贸区建设、泛珠三角合作、粤港澳大湾区建设等重大国家战略，积极拓展发展腹地，加强对周边地区的辐射带动和共融发展。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 三水中心西南的五年进阶之路

来源：佛山日报 2017-10-9

从有到优，产业发展量质并举。一直以来，西南街道是三水饮料食品产业发展的“主阵地”。数据显示，水都基地平均工业产值已达 1054 万元/亩，平均创税超过 100 万元/亩，产出效益在三水主要产业园区中独占鳌头。在饮料业进入增长拐点、国内消费疲软的背景下，水都基地展现出品牌集聚、产能可观的专业园区应对市场变化的牢固根基，食品饮料这一支柱产业也正在西南街道华丽转身。产业发展从量到质的转变，并不囿于一个工业园区。在产业发展路径上，西南正在走出一条含金量更高、速度与质量并举之路。

今年以来，扎根发展近 20 年的好帮手公司携手三水区政府、广东工业大学，共建汽车智能电子集成创新产业园；9 月中旬，意向投资总额超过 155 亿元的一批优质项目集中签约西南，涵盖涉及特色小镇、科技合作、食品饮料产业群等……一个个以“新”为关键字、极具含金量的项目，让西南屡屡成为各界关注焦点。

党的十八大以来的五年来，西南开拓创新，砥砺前行。从地区生产总值跨越两个百亿元大关，到城市价值的显著提升；从国际饮料巨头在水都基地不断集聚，到食品饮料产业的补链、强链；从“民生微实事”的立行立办，到“红色核动力”党建项目遍地开花……作为三水的中心和门面，西南经济社会各项事业进阶发展，市民获得感节节攀升。

再观民生，过去五年，西南累计投入 15 亿元落实城市升级三年行动计划和两年延伸计划，并顺利通过验收。城市发展的红利，更不断延伸至西南的“神经末梢”。在西南，随着水都小镇和五顶岗、江根、青岐、木棉 4 个美丽文明村居示范点启动规划建设，将有越来越多居民分享到现代城市服务和宜人生活环境。“加快完善北江新区建设，推进城市更新，焕发老城区发展活力，实现城市精明增长。”正如三水第十三次党代会报告所言，西南人深知，越是发展关键时期，越要当好标兵，乘势而上。溯北江而上，曾有“小广州”美名的河口老城也将迎来新生。北江新区将随着河口老城活化“西进”，并且借助即将启动的花果山棚户区改造加速“东拓”，带动西南老城更新。

经纬点评：

三水西南地理位置得天独厚，交通路网发达，地处珠三角腹地，距广州市及佛山市中心城区不足 1 小时车程。经济发展实现地区生产总值五年实现跨越两个百亿元大关，GDP、工业生产总值、财政税收全部实现增长超过六成，综合实力在三水保持同级领先地位。2016 年，西南以占三水五分之一的土地面积，实现地区生产总值约占全区三分之一。西南街道是中心镇街，是经济发展的主力军、主战场和主平台。在三水抢抓新机遇、实现新发展的过程中，西南都是冲在最前面的主攻手。

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㎡)	建面(万㎡)	配建(万㎡)	成交总价(万元)	溢价率	剔除后楼面地价(元/㎡)	竞得者
2017/9/14	TD2017(S S)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	11.35	0.39	20430	50%	1971	佛山市南海南力房地产开发有限公司(中国恒大)

备注：竞得方须于地块内建设城乡社区配套公共服务用房，建筑面积原则上不低于住宅总建筑面积的1%，不小于600平且不大于2500平。此外，场地内靠西面南山大道一侧预留港湾式公交停靠站用地。



分析：地块周边暂无在售新房，商业气氛也相对欠缺，隔壁规划有南山大道经过，是三水区规划公路网主骨架“五纵九横一环”中的纵一公路干线，具备一定交通优势。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万㎡)	建面(万㎡)	配建	成交总价(万元)	溢价率	楼面地价(元/㎡)	竞得者
2017/9/29	TD2017(S S)WG0026	佛山市三水区大塘镇中心城区	商住	5.09	12.73	—	44720	41%	3513	佛山市金地房地产开发有限公司

备注：当土地竞买价格达到最高限制地价后，竞地价阶段转为竞配建人才住房，竞配建人才住房面积阶梯为300平方米及300平方米整数倍建筑面积的住房

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)	配建 (万m ²)	成交总价 (万元)	溢价率	剔除后楼面地价 (元/m ²)	竞得者
------	------	------	------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------	-----	-----------------------------	-----



分析: 地块位于大塘镇中心, 距离大塘镇政府约 450 米, 大塘实验幼儿园、大塘镇文化广场、邮局等日常生活配套主要集中在距离地块北侧 0.4-1 公里范围内, 生活配套相对集中。

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/㎡)
2017/10/11	TD2017(SS)WG0040	佛山市三水区乐平镇中心城区9号	商住	5.64	1.0<FAR≤2.5	14.11	51000	3615

备注：采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行，配建竞价增幅为 300 ㎡。



分析：地块位于乐平中心区域，基本配套齐全，但周边仍有较多厂房与田地，居住环境一般，未来乐平加快规划发展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/㎡)
2017/10/19 (周四)	TD2017(SS)WG0049	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

备注：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 ㎡。

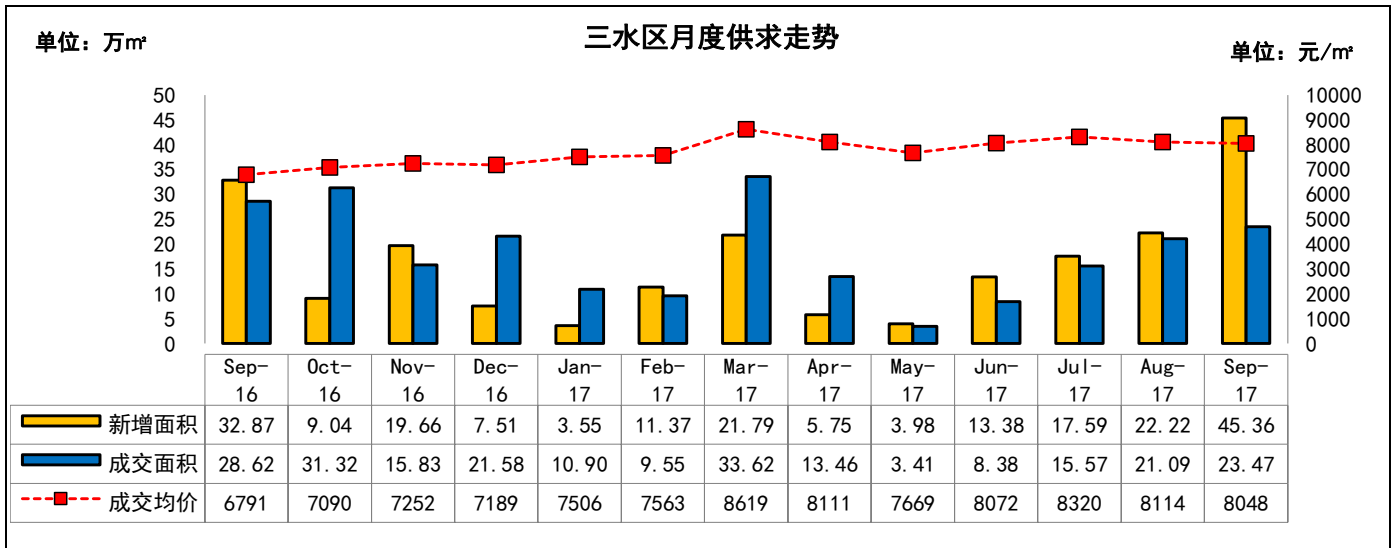
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/m ²)
------	------	------	------	-----------------------	-----	-----------------------	-----------	---------------------------



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。

三、三水住宅市场分析

3.1 三水区月度运行态势



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，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144.99万 m^2 ，成交139.45万 m^2 ，均价8114元/ m^2 ）

9月份三水新增预售面积45.36万 m^2 ，环比增加104%，同比增加40%；成交面积23.47万 m^2 ，环比增加11%，同比减少20%；成交均价8048元/ m^2 ，环比下跌1%，同比上涨19%。

成交梯形走高，供货爆发创年内新高。九月新增面增爆发性增长，环比翻倍，创出本年度最高峰。而本区销售金额排名前三由时代南湾以5.29亿，恒大三水龙盘以4.92亿，恒大郗湖城以3.6亿占据，其出色的市场表现令三水在佛山独占鳌头，3盘成交套数达到300-500套之间。本月有恒大山水龙盘、恒大御湖城、三水冠军城、观景豪园、旭辉城、鸿安御花园六盘推新，新货量充足，五盘消化率达到八成以上，其中三水冠军城、观景豪园当日售罄，市场气氛火爆。均价方面出现小幅收窄，但走势仍然平稳，坚守在8000元/ m^2 之上，预计未来均价将在此位置趋于稳定，价格波动缩小，等待下一轮市场购房热情。

恒大加码三水，夺得三水南山地块。9月14日，恒大以20430万元+3900平米配建竞得三水南山富硒小镇逾4.5万平地块，这是恒大继三水大塘、顺德杏坛拿地后，年内于佛山夺下的第三宗地块，预示着品牌开发商的囤地类型也更加丰富，板块选择也更加广泛，呈现多样化的趋势。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)
西南	河口片区	时代南湾	41992	487	52901	7937
白坭	白坭镇	恒大山水龙盘	36827	452	49150	7492
西南	河口片区	恒大郦湖城	26090	345	35550	7339
云东海	三水新城	保利中央公园	10337	112	11733	8810
西南	西南中心区	三水冠军城	10254	125	12246	8373
西南	西南中心区	观景豪园	9119	106	11080	8230
乐平	乐平镇	雍翠新城	7880	115	10566	7458
西南	河口片区	恒大御湖郡	7846	68	7547	10397
云东海	三水新城	雅居乐雅湖半岛	7434	63	7217	10300
云东海	云东海片区	保利雲上	5826	11	4327	13464
西南	西南中心区	欧雅右岸春天	4831	56	5413	8925
乐平	乐平镇	融创南景湾	4185	54	6164	6789
云东海	三水新城	三水万达广场	2490	22	2271	10966
云东海	三水新城	恒福新里程	1708	17	1809	9441
西南	河口片区	汇信华府	1631	14	1820	8960
西南	河口片区	鸿安御花园	1425	17	1701	8379
江南新区	江南新区	御江南	1403	14	1347	10415
西南	西南中心区	博雅滨江	1227	10	1384	8867
南山	南山镇	南山侨苑	1111	45	4656	2385
西南	河口片区	北江明珠	1033	8	1147	9004
总计	——	——	184650	2141	230029	8027

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

3.3 本月新增供应

新增供应项目

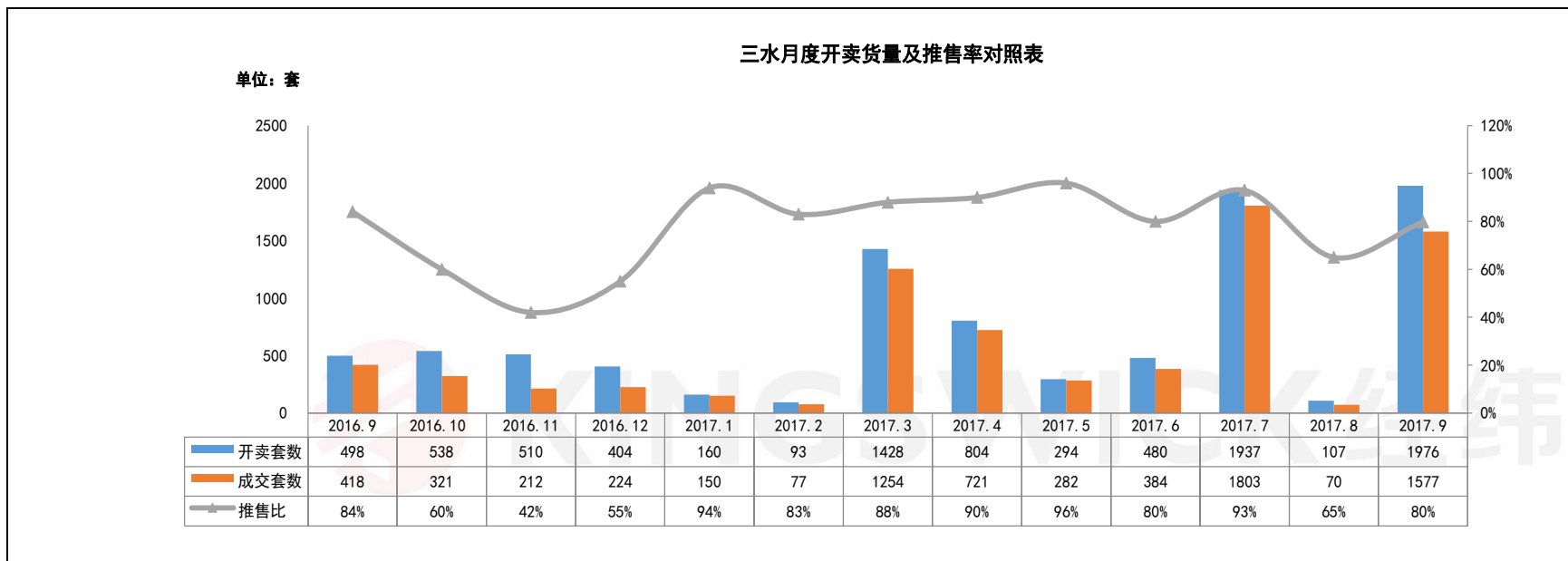
所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
河口片区	时代南湾	2017/9/12	13 座, 15 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/112 四房/138	248	3.10
		2017/9/28	2, 3, 4, 5, 7, 14 座, 32 层/2 梯 6 户	三房/77 四房/96	1048	10.75
	鸿安御花园	2017/9/21	8 座, 33 层/2 梯 8 户	三房/93-105 四房/129-141	256	2.82
	恒大酃湖城	2017/9/29	20, 33 座, 30 层/2 梯 4 户	三房/76-100	348	3.80
三水新城	保利中央公园	2017/9/21	39 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/116-127	128	1.35
	旭辉城	2017/9/28	2, 3, 9, 10, 11 座, 5 层/2 梯 4 户	四房/125-133	130	1.77
西南中心区	观景豪园	2017/9/19	18 座, 32 层, 19 座, 27 层/2 梯 4 户	三房/95-103 四房/114-127	228	2.44
	三水冠军城	2017/9/25	2 座, 3 座, 18 层/2 梯 5 户	三房/83-89 四房/119-121	248	2.47
白坭镇	恒大山水龙盘	2017/9/11	20 座, 21 座, 32 层/2 梯 8 户	三房/95-113 四房/124	248	2.65
		2017/9/21	14 座, 32 层, 15 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/105-112 五房/146	248	2.90
			11 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/94 四房/124	124	1.36
			18 座, 23 层, 19 座, 21 层/2 梯 4 户	三房/94-111 五房/160	168	1.88
			16 座, 23 层, 17 座, 21 层/2 梯 4 户	三房/96-114 四房/125	168	1.84
乐平镇	雍翠新城	2017/9/6	20, 21 座, 16 层/2 梯 4 户 17, 18, 19 座, 16 层/2 梯 4 户	三房/75 四房/109	300	2.97
	融创南景湾	2017/9/6	18 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/100-109 四房/125	124	1.46
	岭南澳苑	2017/9/27	11 座, 17 层/2 梯 8 户	"三房/79-102	131	1.23
大塘镇	奥利花园	2017/9/6	20 栋, 17 层/2 梯 8 户	两房/73 三房/87-92	150	1.29
合计			4295 套 45.36 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
西南中心区	三水冠军城	活动消息	开启“捕鱼达人”活动
	博雅滨江	活动消息	第三届中秋晚会
		活动消息	中秋晚会预告
三水新城	三水万达广场	活动消息	“倾教师看电影”活动
		活动消息	海鲜美食节
		活动消息	千人广场舞大赛接受报名
河口片区	恒大郦湖城	活动消息	梦幻童趣世界主题乐园缤纷绽放
		活动消息	盛启全新三期洋房
		活动消息	中秋活动预告
白坭镇	恒大山水龙盘	活动消息	“恒大奇幻音乐”活动
		活动消息	恒大狂欢汇

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
河口片区	恒大郦湖城	2017/9/2	32座, 34座	332	三房 四房	96-104 123	7900-9700	持平	带装修	恒房通 98折	332	100%
白坭镇	恒大山水龙盘	2017/9/23	11, 14-21座	956	三房 四房 五房	95 125 160	9000-10000	2500	带装修	恒房通 98折, 现场 97折	600	63%

西南中心区	观景豪园	2017/9/24	19 座	104	四房	89-117	7000-8000	—	毛坯	一口价	104	100%
西南中心区	三水冠军城	2017/9/28	2/3 座	248	三房 四房	83-104 119	11000-13000	—	带装修	一口价	248	100%
三水新城	旭辉城	2017/9/29	3/9/10/11 栋	80	四房	125-131	11000-12000	—	带装修	一口价	72	90%
河口片区	鸿安御花园	2017/9/30	8 座	256	三房 四房	93-119 141	9000	1500	毛坯	一口价	221	86%
合计推货量：1976 套							合计成交量（开卖当日）：1577 套				推售率：80%	

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
西南中心区	2017年10月	三水冠军城	新品洋房	248	83-136	11000-13000/带装修	
西南中心区	2017年10月	观景豪园	15, 16座	208	96-127	8000-9000/带装修	——
三水新城	2017年10月	保利中央公园	40座	128	89-140	11000-12000/带装修	——
云东海片区	2017年10月	保利云上	二期别墅	30	120-500	150000/带装修	——
乐平	2017年10月	盛凯尚城	新品洋房	68	94-120	9200/毛坯	——
乐平	2017年10月	乐平碧桂园	2, 10座	248	89-124	9000-10000/带装修	——
合计			930套				

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