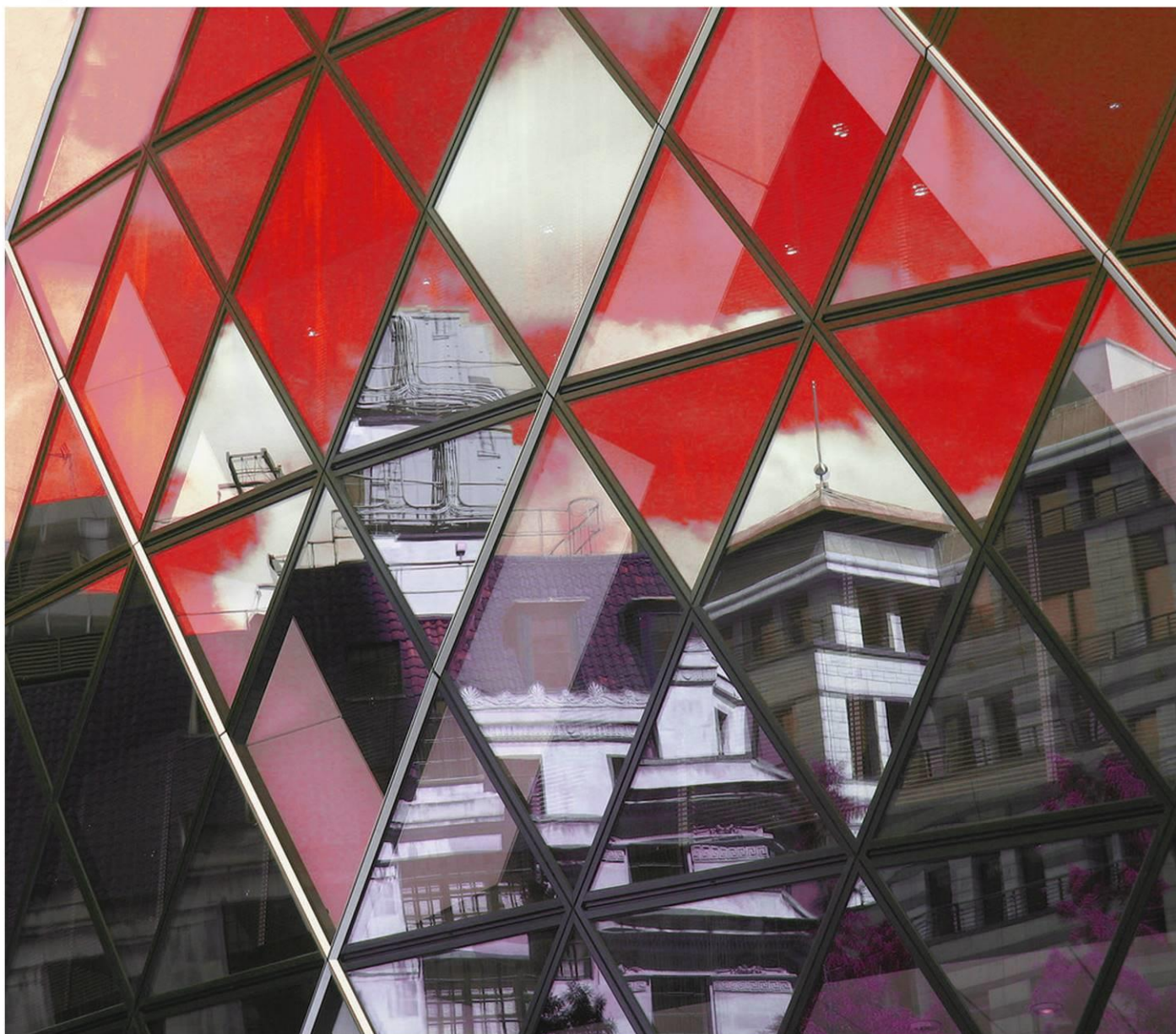


KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 4 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 袁夕雅 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.....	6
三、三水住宅市场分析.....	7
3.1 三水区月度运行态势.....	7
3.2 本月销售金额排名.....	8
3.3 本月新增供应.....	9
3.4 本月楼盘动态.....	10
3.5 本月开卖情况.....	11
3.5.1 三水开卖货量及推售率.....	11
3.5.2 三水开卖项目汇总.....	11
四、未来市场供应情况预测.....	12
4.1 即将开卖项目.....	12

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

(本月暂无相关重大资讯)

1.2 城市规划与建设资讯

■ 三水云东海学校动工 将提供 2520 个学位

来源：澎湃新闻 2017-3-4

昨日上午，三水云东海学校正式动工。这是一所义务教育九年一贯制学校，明年 9 月投入使用后，学校将设置 54 个班，其中小学 1620 人，初中 900 人。

云东海学校选址于云东海街道临江路与桃园路交界的东南地块，规划用地面积 71026 平方米，估算总投资 2.9 亿元，其中建设费 2.4 亿元。学校按照广东省义务教育规范化学校标准设置 54 个班，提供 2520 个学位。其中小学 36 个班，每班 45 人，共 1620 人；初中 18 个班，每班 50 人，共 900 人。

云东海学校是三水新城的重要教育配套，将被致力打造成三水的精品学校。这是三水区政府 2017 年民生十件实事之一，也是三水新城继三水新汽车客运站、区文化中心之后，又一个启动建设的公共配套项目，是三水新城建设三年行动计划的重头戏。

经纬点评：

三水新城作为旧城区往北扩容区，围绕三水荷花世界景观支撑核心，随着更多新开发房地产项目入市，对于周边城市基础设施将会衍生更多需求。相对于禅南顺三区来说，三水教育资源配套较为缺乏，云东海学校将会进一步拉升三水新城区域价值。

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㎡)	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2017/4/19	TD2017 (SS) WG0007	佛山市三水区芦苞镇公园南路 16 号	商住	2.11	5.28	12410	195%	2348	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司



分析：本次拍地，溢价超越早前地块以西地块，地块南边有优质的江景资源，本次如此高溢价拍出地块，未来预计有望拉动片区热度，恒福兴达再拿一地，成功连片开发。

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 ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/m ²)
2017/5/4	TD2017 (SS) WG0008	佛山市三水区白坭镇科技大道 4 号	商住	7.57	1.0 < FAR ≤ 2.3	17.40	31780	1826
2017/5/5	TD2017 (SS) WG0009	佛山市三水区白坭镇科技大道 3 号	商住	3.27	1.0 < FAR ≤ 2.3	7.53	44350	1827
2017/5/5	TD2017 (SS) WG0010	佛山市三水区白坭镇科技大道 5 号	商住	2.34	1.0 < FAR ≤ 2.3	5.39	9840	1827

三水白坭

朗月华庭
均价：8000-9000元/m²

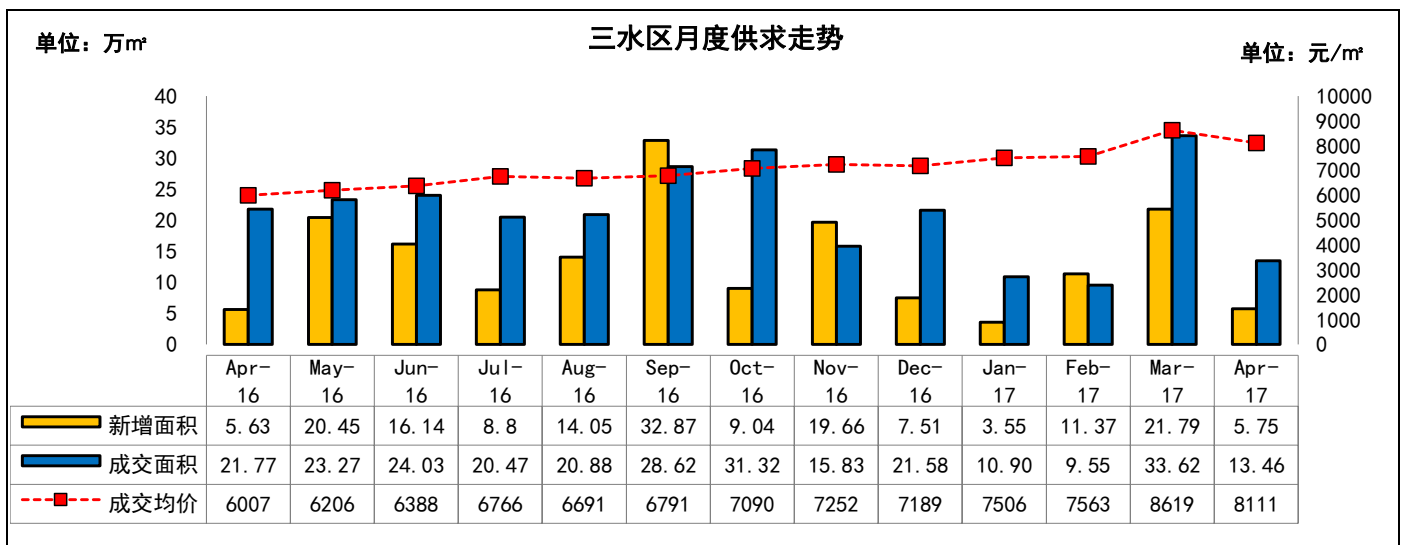


山水龙盘
洋房：8000-9000元/m²
别墅：10000-11000元/m²

分析：地块位于三水白坭镇，3 块地总体量超过 30 万 m²，一举拿下可以连片开发。

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 40.28 万 m^2 ，成交 67.53 万 m^2 ，均价 7949 元/ m^2 ）

4月份三水新增预售面积5.75万 m^2 ，环比减少74%，同比增加2%；成交面积13.46万 m^2 ，环比减少60%，同比减少38%；成交均价8111元/ m^2 ，环比下跌6%，同比上涨35%。

供应萎缩，成交量下跌明显。四月，三水成交量有明显的萎缩，主要原因是因为清明节放假期间成交量有非常明显的下跌，另外本月市场供应量也有明显下跌，市场供货量低，新鲜血液少，同时库存量不多。本月，三水新货推货量仅800多套，远低于上月的1400多套，市场活力较低，导致本月初5盘成交量破百。

芦苞镇地价破2000，白坭日挂3地。4月19日，三水拍地大战再度打响，经过长达1个小时的鏖战，芦苞地块被恒福兴达以超过2300元/ m^2 价格收入囊中，芦苞片区价值再度提升。另外，本月白坭镇再次挂出3块商住地，总体量超过30万 m^2 ，预计到时拍地又将会是一场恶战，白坭拍地大战值得关注。

3.2 本月销售金额排名

排序	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备注
1	河口片区	恒大御湖郡	322	32585	部分带装修
2	江南新区	御江南	133	14843	——
3	乐平镇	钜隆君玺花园	132	13832	——
4	河口片区	瀚洋居	115	9948	——
5	大塘镇	奥利花园	102	9358	——
6	三水新城	万景豪园	91	11188	——
7	西南中心区	博雅滨江	90	12510	——
8	三水新城	谊泰雅苑	48	5838	带装修
9	乐平镇	御澳湾豪庭	44	4159	——
10	南山镇	南山侨苑	25	2682	——
11	乐平镇	圆坊名荟	24	2215	——
12	西南中心区	恒达花园	22	2340	——
13	白坭镇	朗月华庭	15	1535	——
14	南山镇	茵茵花园	10	1030	——
15	三水新城	雅居乐雅湖半岛	10	1174	带装修
16	西南中心区	欧雅右岸春天	10	1496	——
17	西南中心区	三水帝景湾	9	1279	——
18	河口片区	汇信华府	7	663	——
19	河口片区	颐澳湾	6	927	——
20	三水新城	三水万达广场	6	816	——
合计			1221	130417	——

3.3 本月新增供应
新增供应项目

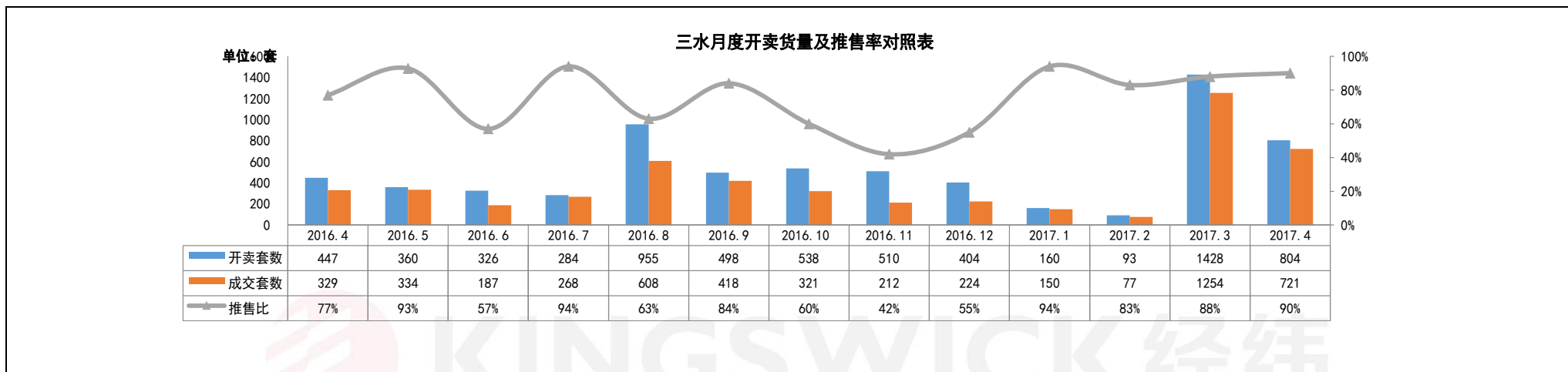
所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
河口片区	瀚洋居	2017/4/7	6座, 24层/2梯6户	三房/79-108	138	1.20
河口片区	恒大御湖郡	2017/4/21	9座, 31层/2梯4户	三房/96-105	240	2.37
乐平镇	钜隆君玺花园	2017/4/27	12-15座, 16层/2梯4户	三房/86-124 四房/135	210	2.18
合计			588套 5.75万m ²			

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	恒大御湖郡	活动消息	二期即将加推
		活动消息	参观样板房转发项目信息至朋友圈集印花, 可获哈根达斯雪糕一杯
		活动消息	二期9座开卖
		现场活动	Vr 体验之旅+油画 diy
	瀚洋居	现场活动	6座开卖
	鸿安御花园	活动消息	商铺热卖中
三水新城	谊泰雅苑	现场活动	6座开样板间&一口价开卖
	保利中央公园	现场活动	8座商铺开卖
		现场活动	来保利中央公园玩转 poly plus
		现场活动	速度与激情
	三水万达广场	活动消息	万达壹+SOHO VIP 火热登记中, 万达开业铺火爆热销中
		活动消息	中国新歌声试音赛
		活动消息	万达雀神公开赛
		现场活动	荧光夜跑+电音荧光 party
西南中心区	三水帝景湾	现场活动	美食节+车位体验+商铺一口价
	博雅滨江	现场活动	亲子风筝节+车位优惠价
	三水雅居乐花园	现场活动	雅居乐四盘联动“抢铺季”
云东海片区	碧桂园翡翠山	现场活动	五一亲子嘉年华

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)	价格升跌幅	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	瀚洋居	2017/4/15	6座	138	三房	79-108	6000-7000	1000	毛坯	登记享额外98折	55	40%
河口片区	恒大御湖郡	2017/4/23	9座	240	三房	95-105	8800-11000	持平	带装修	99*99折	240	100%
河口片区	时代南湾	2017/4/22	1-2座	372	三房 四房	92-110 118-121	9600-11000	—	带装修	98*99折	372	100%
三水新城	三水万达广场	2017/4/27	6座部分单位	54	三房	86-118	12000	3000	毛坯	一次性：98*98*98折 (认购后当天签	54	100%

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