

# KINGSWICK

## 三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2018 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 李志聪 林露芝 郑善忠 麦少庄 罗靖  
何婉仪 梁德权 何昕伦 吴泳瑶 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.....	6
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.....	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

（本月暂无区域经济及政策资讯）

### 1.2 城市规划与建设资讯

#### ■ 三水打造“三水中心环”形成“强中心”

来源：佛山日报 2018-04-11

三水将构建“五纵四横”的交通主干道让“强中心”三大板块无缝对接；而规划中的“三水中心环”则从外围把三板块串联起来，形成三位一体的城市格局。

目前连接三水新城与老城之间的交通主干道已有4条，分别为云东海大道、三达路北延线、南丰大道和河西路。正在建设中的塘西三期也将成为沟通新城与老城的重要交通“主动脉”。四条已经建成的主干道加上塘西大道，形成五条纵向交通“主动脉”，让新城与老城无缝对接。

西南大道通车后成为北江新区最重要的交通主干道。据悉，西南大道起于西南街道红城路，终点连接锦江路，设计标准为双向六车道，按省二级公路兼城市道路标准实施建设，建成通车后将把西南城区、北江新区和河口片区连成一体。除了西南大道，连接新区、旧区的主干道还有广海大道、西青大道和西河路，四条横向的道路构建起沟通新区、旧区的主通道。近段时间，有关方面还对西青大道新动力广场段进行改造提升，防止车辆随意调头和行人乱穿马路，方便车辆分流。

“三水中心环”是未来三水交通重点工程之一。根据初步设想，项目东至塘西大道、北至西乐路和兴云路、西至防汛路和一环西拓、南连进港路，形成高等级环形公路。

中心环路将西南、云东海两个新、旧中心城区，水都工业园、三水中心科技园两个工业园区囊括在内，环绕在三水经济、制造业最为发达的几个板块周边，并可辐射周边镇街，因此建设“中心环路”对于促进三水经济、城市发展具有重要意义。

目前，“三水中心环”项目正处于前期研究阶段。



### ■ 三水：拟建跨江通道 连接两个火车站

来源：佛山日报 2018-4-28

4月26日，三水交通运输部门举行的新闻发布会上透露，2018年，三水区交通发展将围绕“粤港澳大湾区城市群”以及市“一环创新圈”发展规划，构建更为高效、便捷的大交通格局，加强区域内部的对接融合，为三水融入粤港澳大湾区城市群以及市“一环创新圈”打通交通脉络。

佛山一环西线进行高速化改造后，大量过境交通流将分散到周边地方路网，对地方路网交通流形成较大冲击。为降低过境车流对三水中心城区的交通组织造成的影响，可依托现有塘西大道，将其向南延伸至进港路，谋划建设跨江通道。据介绍，该通道可有效串联广佛肇城际轨道三水北站和贵广(南广)高铁三水南站，促进西南街道、云东海街道新旧城区融合。同时，还可与西乐路以及正在筹备建设的兴云路、广佛肇高速云东海至国道321连接线和现有三水大道南一部分形成高等级环形公路，承担起分流佛山西部片区及三水中心城区过境交通的功能。整个环形公路可将西南街道、云东海街道两个新、旧中心城区，水都工业园、三水中心科技园两个工业园区囊括在内，环绕在三水经济、制造业最为发达的几个板块周边，对于促进三水融入“一环创新圈”接受粤港澳大湾区辐射具有重要的意义。

## 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	折合楼面价 (元/ $m^2$ )	竞得者
2018/4/28	TD2018(SS)WG0005	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块三	商住	7.90	25.28	152100	16%	6016	佛山市美的房地产发展有限公司

- 1) 先竞地价，达到最高限价后，再竞自持 70 年租赁住房建筑面积（计容建筑面积）；
- 2) 商服计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 20%；
- 3) 地块内须设置一所 15 个班幼儿园，用地面积 $\geq 7875$  平 $m^2$ ，计容建筑面积大于等于 5250  $m^2$ 。



分析：地块位于北江新城，周边已有多品牌发展商进驻，在售项目较多，生活配套完善、居住气氛浓郁；地块东至规划道路，南至广三铁路(公园绿地)，西至建设一路，北至建设大道，并且佛山地铁 4 号线有望在今年下半年动工，在西青大道上设有 2 个站点。交通较便利。

## 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> )
2018/5/16	TD2018(SS)WG0006	佛山市三水区南山镇双汇广场以南, 东排渠以西	商住	4.87	1.0<FAR≤2.5	11.10	25415	2290

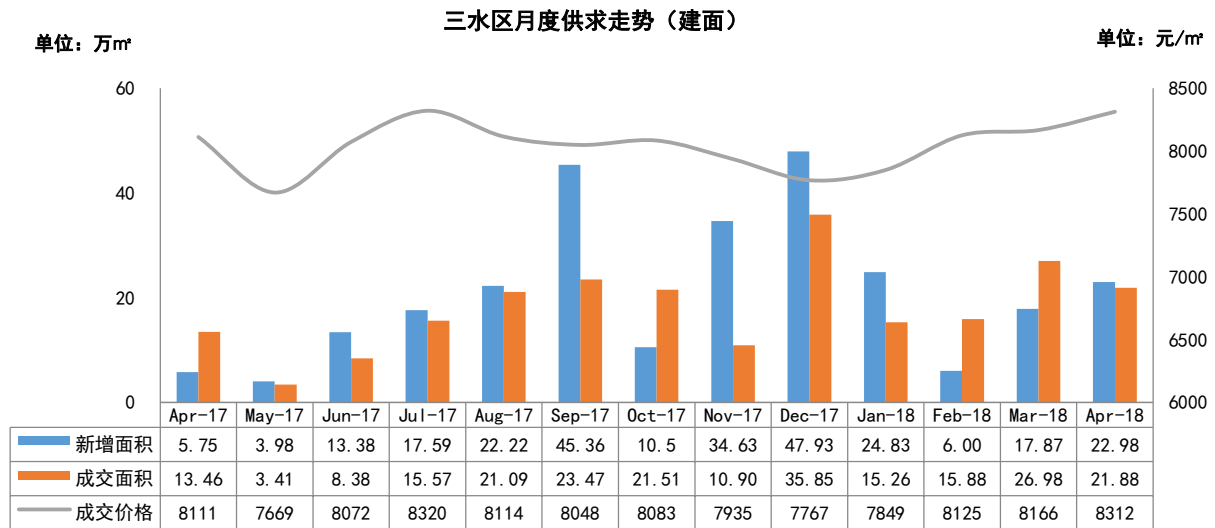
1) 地块设置最高限价, 当达到最高限价后, 转为竞租赁住房面积, 租赁住房面积上限为 110980.45 m<sup>2</sup>



分析: 地块位于南山镇, 周边有南山镇政府、南山实验幼儿园等, 具有一定的居住氛围。周边以恒大、时代两大地产商进驻, 未来表现值得期待。

## 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（2018年累计：新增71.69万㎡，成交80万㎡，均价8138元/㎡）

4月份三水新增预售面积22.98万㎡，环比增加43%，同比增加300%；成交面积21.88万㎡，环比减少19%，同比增加63%；成交均价8312元/㎡，环比增加2%，同比增加2%。

**五一“黄金周”市场热度回升，三水冠军城去化表现亮眼。**本月上旬推货节奏缓慢，市场较为平淡，月末由于五一“黄金周”，多盘进行加推及暖场活动，市场热度有所回升；本月八盘进行加推，平均当日去化超五成，由于推售方式及节奏有所不同，部分楼盘去化率较低；三水冠军城作为西南中心城区少有的新盘，价格较上期上升1500元/㎡，仍然受到购房者的青睐，销售情况亮眼。

**新增供应持续上升，美的夺北江新区商住地。**本月新增供应量持续上升，环比增加43%，同比增加300%，为市场提供充足补给；五月下旬，预计发展商推货节奏加快，较多纯新盘进行活动；美的以楼面价6015元/㎡夺下北江新区7.9万㎡商住地块，目前该地块周边以汇集碧桂园、时代、恒大、新城、招商、美的等多个品牌地产商，片区居住气氛逐渐成熟，市场竞争较为激烈。



## 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	三水新城	旭辉城	19122	208	21501	8893
2	河口片区	时代南湾	18374	202	21848	8410
3	三水新城	保利中央公园	17352	180	19546	8878
4	云东海片区	恒大云东海	16347	149	16796	9733
5	西南中心区	三水冠军城	11613	142	14394	8068
6	河口片区	汇信华府	8590	113	10392	8266
7	芦苞	恒福水岸	8586	131	12730	6744
8	河口片区	鸿安御花园	8052	90	9730	8276
9	江南新区	御江南	7967	104	9742	8178
10	三水新城	旭辉江山	7620	71	9024	8444
11	大塘	月亮湖颐景园	7133	104	10814	6596
12	乐平	雍翠新城	5827	82	8013	7271
13	三水新城	恒福新里程	5686	52	6020	9444
14	河口片区	恒大郦湖城	5437	65	7257	7492
15	白坭	恒大山水龙盘	5210	64	6884	7568
16	河口片区	碧桂园奥斯汀	4657	57	5420	8593
17	河口片区	新城招商·誉府	4034	44	4653	8670
18	西南中心区	观景豪园	3505	36	4177	8391
19	白坭	中昂翠屿湖	3044	38	3941	7726
20	大塘	景秀南湾	1870	35	2901	6447
合计			170026	1967	205785	8262

(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

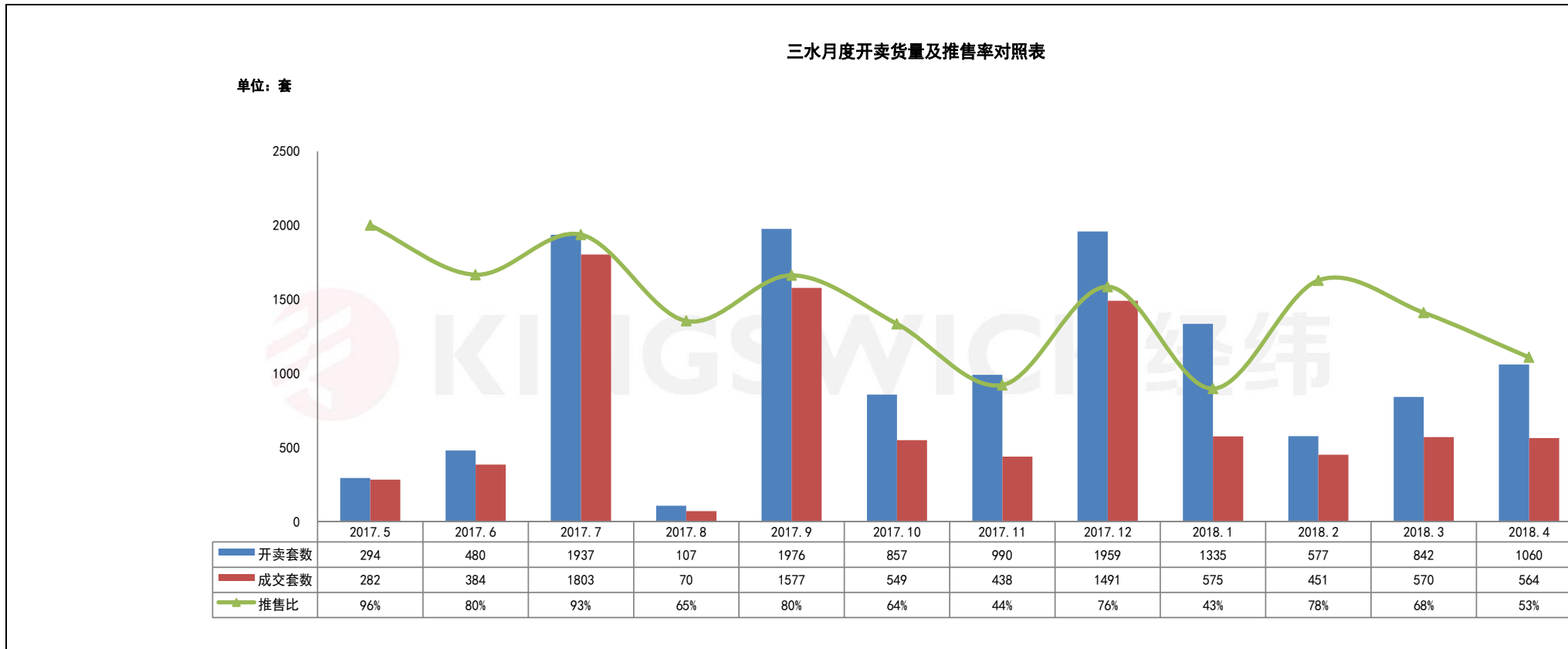
所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
西南中心区	三水冠军城	2018/4/3	8座, 33层/2梯4户	三房/86-107 四房/136-139	284	3.03
	观景豪园	2018/4/19	7座, 28层/2梯4户	三房/95-104 四房/116	108	1.11
河口片区	汇信华府	2018/4/4	22座, 30层/2梯4户	三房/87-90	112	1.00
	新城招商·誉府	2018/4/12	5座, 29层/2梯4户	三房/96 四房/113	112	1.17
	恒大郦湖城	2018/4/28	44座, 30层/2梯4户	三房	232	2.22
三水新城	保利中央公园	2018/4/12	32座, 33座, 32层/2梯4户	三房/90 四房/116-128	248	2.64
	旭辉江山	2018/4/25	8座、9座、10座, 5层/2梯6户, 4座、7座、5层/2梯4户	三房/124-132	130	1.66
云东海	恒大云东海	2018/4/26	6座, 11层/2梯4户	三房/88-101	88	0.81
江南新区	御江南	2018/4/25	十六区 18座、20座, 27层/2梯6户	三房/80-100	312	2.77
乐平	雍翠新城	2018/4/25	1座、2座、3座、4座, 4层/别墅, 24座, 14层/2梯4户	三房/89-97 四房/130 别墅/224-617	76	1.24
芦苞	恒福水岸南苑	2018/4/3	3座, 33层/2梯4户	三房/136-139	128	1.20
	万科魅力之城	2018/4/28	22座、23座、24座、25座, 别墅	三房/82-91 四房/120	55	0.68
			4座、5座, 34层/2梯6户	四房/114-135	372	3.44
合计			257套			22.98万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
西南中心区	三水冠军城	活动信息	4.6-4.7 亲子活动“愤怒的小鸟”“趣味高尔夫”“小丑折气球”
		活动信息	4.14-4.15 “牵手爱丽丝”漫游冠军城”
		开放样板房	4.29 开放样板房、实体园林、哈利波特魔法学校主题活动
博雅滨江	活动信息	4.21 小种子故事绘本阅读	
河口片区	招商樾园	发布会	4.29 三盘星耀佛山 招商联合发布会
	新城招商誉府	活动信息	4.5-4.7 “淡雅茶韵·FUN享时光”
		活动信息	4.21-4.22 VR 赛车体验
	鸿安御花园	活动信息	4.5-4.7 ”创意绿植园“
		活动信息	4.14-4.15 “香薰蜡烛工坊”
	恒大酩湖城	活动信息	4.14-4.15 “FUN享初春嘉年华”
		活动信息	4.29-5.1 冰雪世界主题活动
	碧桂园奥斯汀	开放样板房	4.15 开放 3D 艺术样板房
活动信息		4.13-4.15 “为艺术发烧”	
活动信息		4.30-5.1 ”碧府盛宴，荣耀不止“	
云东海	恒大云东海	活动信息	4.5-4.7 “云海寻宝 熊猫驾到”
		开放样板房	4.14 开放定制别墅样板房
		活动信息	4.21 初夏奇趣乐高趴
		活动信息	4.29-5.1 浪漫升空之旅
乐平	龙光玖誉府	活动信息	4.14 “龙光双层花车巡游”
		活动信息	4.21-4.22 寻找无人机活动
		活动信息	4.29 乐平华盛广场、狮山和信广场 “奇幻魔术秀”
乐平碧桂园	开放展厅	4.12 开放白云万达广场展厅	
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	4.5-4.7 "惊天魔道团，奇幻 SHOW"
		活动信息	4.14-4.15 “踏春游园，夺宝嘉年华”
		活动信息	4.21-4.22 “乐 8 小镇欢乐嘉年华”
美的峯境	开放营销中心	5.1 开放营销中心	
芦苞	万科魅力之城	开放营销中心及样板房	4.29 开放营销中心及样板房

### 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
三水新城	保利中央公园	2018/4/20	32 座	124	三房 四房	91 117-128	11500-12500	持平	带装修	一口价	90	73%
西南中心区	三水冠军城	2018/4/28	9 座	160	三房 四房	89-107 136	13500-14500	500	带装修	一口价	124	78%
	观景豪园	2018/4/29	7 座	108	三房 四房	95-104 116	11000-12000	持平	带装修	一口价	52	48%
河口片区	汇信华府	2018/4/9	22 座	112	三房	87-90	9000-10000	500	毛坯	一口价	52	43%
	新城招商誉府	2018/4/13	5 座	112	三房 四房	95 113	11000-12000	持平	带装修	一口价	18	16%
	鸿安御花园	2018/4/21	15、17 座部分 洋房新品	128	三房 四房	91-107 122-142	10500-11500	500	带装修	一口价	60	47%
江南新区	御江南	2018/4/26	18、20 座	208	三房	80-100	9000-10000	1000	毛坯	一口价	125	60%
乐平	雍翠新城	2018/4/24	7 座	108	三房 四房	88-96 121-130	9000-10000	-500	带装修	一口价	43	51%
合计推货量：1060 套							合计成交量（开卖当日）：564 套				推售率：53%	

## 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
三水新城	2018-5月	保利中央公园	33座	124	91-128	11500-12500/带装修	三水新城
河口片区	2018-5月	恒大郦湖城	4-7层小高层新品	56	104-123	11500-12500/带装修	河口片区
云东海	2018-5月	旭辉城	小高层、高层洋房新品	342	105-115	11000-12000元/带装修	云东海
乐平	2018-5月	乐平碧桂园	6、7、8座	450	90-106	10000-11000/带装修	乐平
	2018-5月	广乐颐景园	3、4、5座	324	95-115	8500-9000/带装修	乐平
	2018-5月	龙光玖誉府	1、9座	348	89-114	10000-11000/带装修	乐平
合计			约 451 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