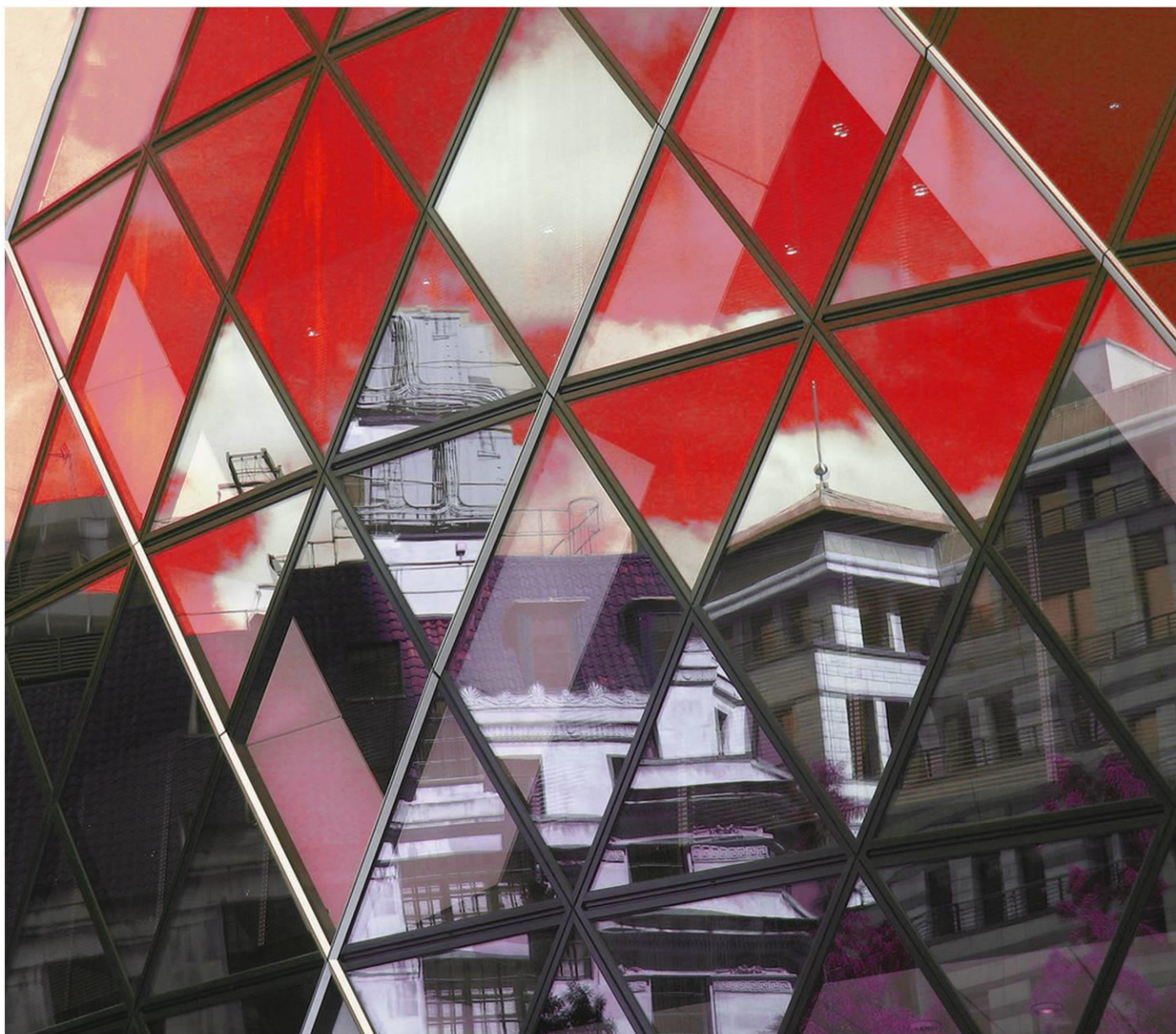


KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 2 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 陆智英 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 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.....	5
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.....	12
四、未来市场供应情况预测.....	13
4.1 即将开卖项目.....	13

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

■ “水都小镇”评审建设方案

来源：羊城晚报 2018-2-8

据悉，对照建设计划，水都小镇重点建设项目共 28 个，总投资 64.07 亿元，其中 2017 年计划投入资金 10.76 亿元，实际完成投资 11.12 亿元。截至目前，产业配套方面，西南街道已完成水都基地南拓 768 亩征地，完成人才公寓 A2 栋建设，水都小镇招商中心装修及配套设施建设完成 60%；生态修复方面，建成约 10 公里金本污水处理厂配套管网、完成洲边涌水污染整治等工程；生活服务方面，完成五顶岗一河两岸改造提升，金本小学扩建、金本中学改造等配套项目顺利推进；旅游功能打造方面，已基本确定工业旅游线路，正在对沿线节点景观打造进行规划设计。

据了解，水都小镇已确定按照“一环、两核、四片区”布局建设，为进一步细化具体建设方案，西南街道已委托第三方编制完成水都小镇旅游专项规划和 3A 景区创建工作建议书初稿。据相关委托方介绍，水都小镇建设将融入佛山剪纸的文化元素，以红色为主色调。

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)	配建(㎡)	溢价率	折合楼面价(元/㎡)	竞得者
2017/2/8	TD2018(SS)WG0001	佛山市三水区乐平镇新城区C区16号	商住	10.55	28.49	166000	29900	50%	6861	恒大地产集团广东房地产开发有限公司

1) 限制最高地价 166000 万元, 超过限制价进入竞配建人才住房



分析: 地块位于乐平镇政府西南侧, 周边有欣华医院、乐平小学&中学、乐平市场和乐平汽车站等, 生活配套相对完善; 目前在售项目有乐平碧桂园、雍翠新城和盛凯尚城等楼盘, 售价为 8000-11000 元/㎡不等, 未来还有龙光两地块入市, 居住氛围浓厚。

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/㎡)
------	------	------	------	--------	-----	--------	----------	------------

2018/3/21	TD2018(SS) WG0002	佛山市三水区 云东海街道塘 西线三期西侧 地块二	商住	6.91	1.0<FAR≤3.0	20.72	114300	5517
2018/3/28	TD2018(SS) WG0003	佛山市三水区 云东海街道塘 西线三期西侧 地块一	商住	8.20	1.0<FAR≤2.7	22.15	122000	5508

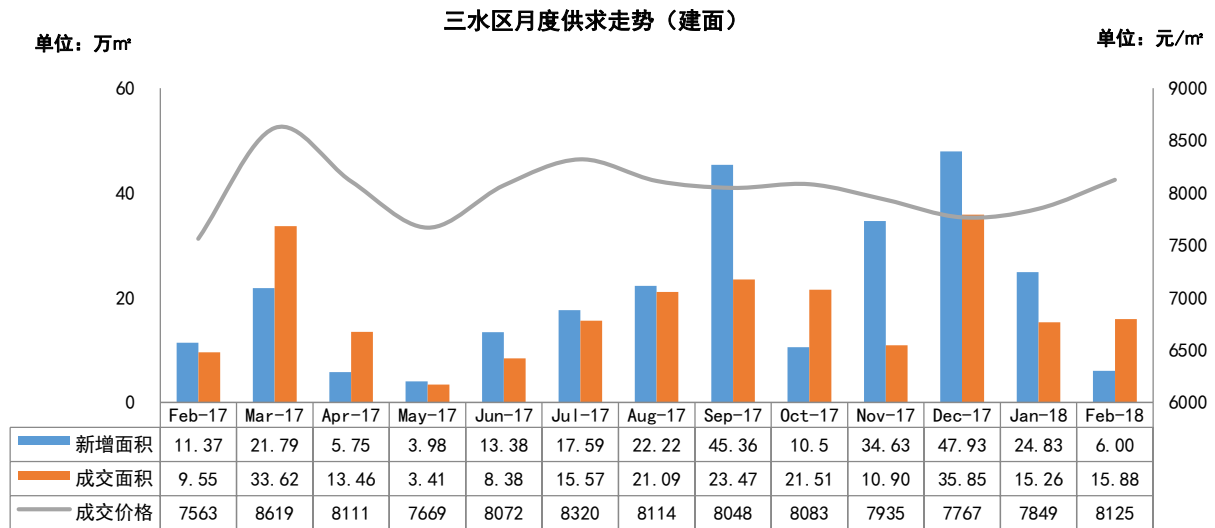
- 1) 先竞地价，达到最高限价后，再竞自持 70 年租赁住房建筑面积（计容建筑面积）
- 2) 0002 地块：最高限制自持 70 年租赁住房建筑面积（计容建筑面积）为 165747.79 m²
0003 地块：最高限制自持 70 年租赁住房建筑面积（计容建筑面积）为 171948.06 m²
- 3) 0003 地块：配置 15 个班以上规模的幼儿园



分析：两地块位于三水北站东北侧，周边以待开发用地为主，生活配套有待完善；片区内有南丰大道、鲁村路、桃园西路、南湖路、沈海高速等主干道，可快捷通达西南、乐平、狮山等地。

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，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30.83万㎡，成交31.14万㎡，均价7990元/㎡）

2月份三水新增预售面积6万㎡，环比减少76%，同比增加47%；成交面积15.88万㎡，环比增加4%，同比增加68%；成交均价8125元/㎡，环比上涨4%，同比上涨8%。

春节前后多盘开卖表现出色，支撑三水网签不降反升。按照惯例，传统春节期间市场处于休整期，因此春节所处于的月份，成交量会有所下滑，但本月凭借雅居乐融创三江府1月底及2月初两度开卖、乐平碧桂园1月底集中开卖、碧桂园奥斯汀2月初集中开卖，支撑三水2月成交不降反升，开卖项目当天推售率基本达到8成以上。

三水土拍现新招式，两商住地需竞自持70年租赁住房建筑面积。本月三水新城挂牌两块商住地，位于三水北站东北侧，两地块达到最高限价后，均需竞自持70年租赁住房建筑面积（计容面积）。随着国家大力鼓励长租公寓的发展，各地政府纷纷响应，而本次增设竞自持70年租赁住房建筑面积就是为了增加租赁住房比例，可见租赁市场前景可观。

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	碧桂园奥斯汀	20631	257	24737	8340
2	西南中心区	雅居乐融创三江府	19112	220	22348	8552
3	乐平	乐平碧桂园	17845	231	23791	7501
4	三水新城	旭辉城	10227	104	11522	8876
5	江南新区	御江南	9085	105	10904	8332
6	白坭	恒大山水龙盘	6409	78	8588	7463
7	云东海片区	恒大云东海	5282	58	6183	8543
8	河口片区	汇信华府	4547	54	6117	7433
9	河口片区	时代南湾	4446	48	5303	8383
10	芦苞	恒福水岸	3771	56	5675	6646
11	西南中心区	三水冠军城	3723	46	4627	8047
12	河口片区	鸿安御花园	2751	29	3297	8344
13	三水新城	恒福新里程	2565	27	3092	8294
14	西南中心区	观景豪园	2335	26	2834	8241
15	河口片区	恒大郦湖城	2188	27	2857	7656
16	乐平	雍翠新城	2087	25	2720	7672
17	三水新城	旭辉江山	1844	19	2254	8179
18	云东海片区	保利雲上	1405	5	853	16475
19	三水新城	保利中央公园	1111	10	1203	9233
20	河口片区	新城招商·誉府	1084	13	1290	8397
合计			122446	1438	150196	8152

(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

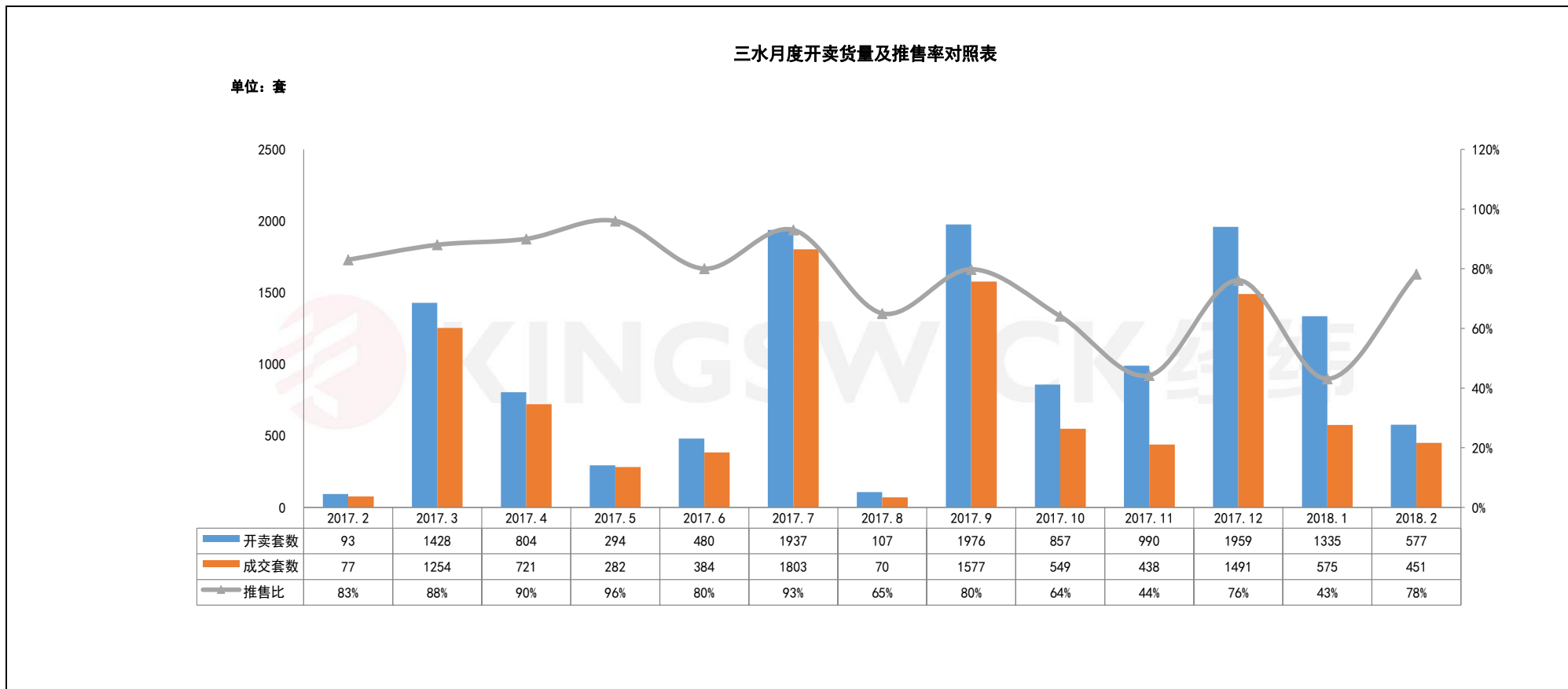
所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
三水新城	保利中央公园	2018/2/2	中韵 29 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/116-127	128	1.36
			中韵 30 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/116-127	128	1.36
	恒福新里程	2018/2/9	二区 29 座, 32 层/2 梯 3 户	四房/124-128	93	1.18
云东海	保利云上	2018/2/7	云东海高尔夫花园天墅 60 号 101-104, 61 号 101-104, 62 号 101-104, 63 号 101-102, 64 号 101-102, 65 号 101-102, 66 号 101-102, 67 号 101-104, 68 号 101-104, 69 号 101-104, 70 号 101-103, 71 号 101-104, 72 号 101-102, 104, 73 号 101-102/别墅	别墅/123-189	44	0.71
江南新区	御江南	2018/2/24	十六区 42 座, 27 层/2 梯 6 户	两房/80 三房/85-100	156	1.39
合计			549 套			6 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
三水新城	三水万达广场	活动信息	2.10-2.11 挥春 DIY + 冰糖葫芦 DIY
	保利中央公园	活动信息	2.18-2.20 举行派利是、风车 DIY 和金元宝叠罗汉活动
		活动信息	2.21-2.23 举行抓钱机、陶瓷 DIY 活动
西南中心区	雅居乐融创三江府	活动信息	2.2-2.3 五大新春福利活动
		活动信息	2.10-2.11 来访即可获得开运年糕一份
		优惠信息	春节期间, 新春成交五重礼活动
河口片区	新城招商誉府	活动信息	2.3 举行新春嘉年华购房三重礼活动
	恒大郦湖城	活动信息	2.3-2.4 举行拉斯维加斯趴
		活动信息	2.10-2.11 举办浪漫情人节活动专场
		活动信息	2.23-2.24 举行年味盛典活动
	碧桂园奥斯汀	活动信息	2.13-2.14 巧克力 DIY 和现场挥春活动
		活动信息	2.20-2.21 开年能量包, 花式鸡蛋仔 DIY
云东海	恒大云东海	活动信息	2.3-2.4 举行挥春活动
		活动信息	2.10-2.11 举行现场古筝演奏、糕点美食和来访送礼活动
	保利雲上	活动信息	2.8-3.4 推出新春五重大礼包
乐平	乐平碧桂园	活动信息	2.16-2.18 红包墙、冰糖葫芦 DIY、财神送福袋和业主到访有礼活动
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	2.3-2.4 恒大年货超市活动
		活动信息	2.10 举办“龙盘礼遇 墨送新禧”活动

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】中国研究中心不完全统计

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 ²)	折后单价 (元/m ²)	价格升跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
西南中心区	雅居乐融创三江府	2018/2/3	12座03、04梯腿	66	三房	95	11000-12000	500	带装修	一口价	53	80%
河口片区	碧桂园奥斯汀	2018/2/5	2座、1座单数层	252	三房 四房	88-96 104	10000-11000	—	带装修	开盘 98 折+认筹 98 折+三月付清优惠 700 元/m ²	252	100%
三水新城	旭辉城	2018/2/25	8 栋	155	三房 四房	87-104 115	10500-11500	持平	带装修	一口价	42	27%
江南新区	御江南	2018/2/28	十六区 42 座	104	两房 三房	80 85-100	8000-8500	持平	毛坯	一口价	104	100%
合计推货量：577 套							合计成交量（开卖当日）：451 套				推售率：78%	

(备注：“价格升跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格升跌情况)
数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

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
三水新城	2018-3月	保利中央公园	29座	124	89-128	11500-12500/带装修	冻结5万送家电
西南中心区	2018-3月	观景豪园	6座	128	110-125	11000-12000/带装修	——
乐平	2018-3月	广乐颐景园	洋房新品	210	95-115	9000-10000/带装修	——
乐平	2018-3月	雍翠新城	6座	131	86-139	9500-10500/带装修	——
大塘	2018-3月	月亮湖颐景园	7/8座洋房	190	98-138	8000-8500/带装修	——
合计			约 783 套				

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

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