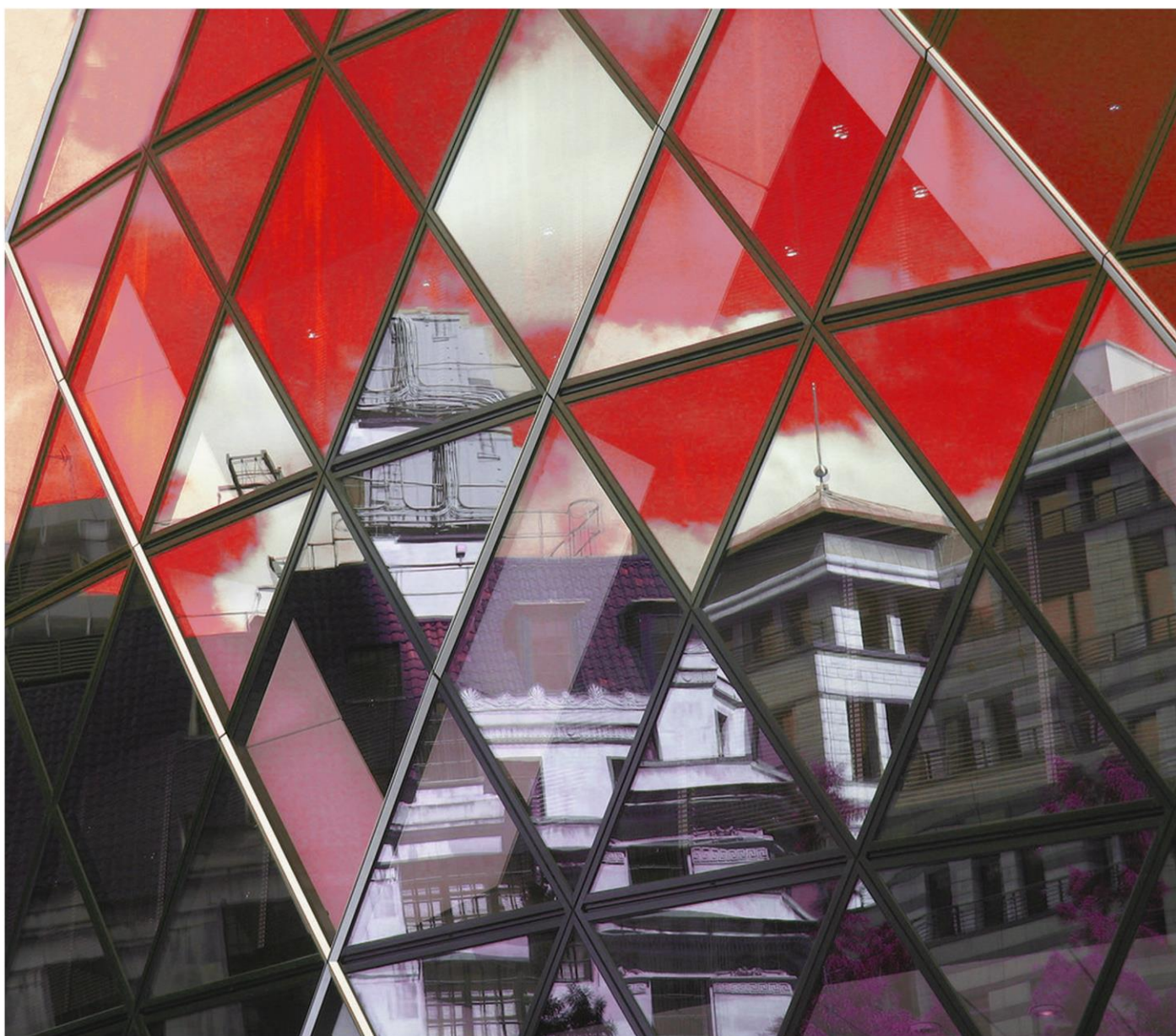


KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

三水住宅 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 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 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 袁夕雅 郭殷舒 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 本月土地市场成交情况	5
2.2 下月土地市场出让情况	7
三、三水区住宅市场分析	8
3.1 三水区月度运行态势	8
3.2 本月销售排名	9
3.3 本月新增供应统计	10
3.4 本月楼盘动态	11
3.5 本月开卖情况	12
3.5.1 三水每月开卖货量及推售率	12
3.5.2 三水本月开盘项目汇总	12
四、未来市场供应情况预测	13

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

（本月暂无相关重大资讯）

二、土地市场成交情况分析

2.1 本月土地市场成交情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万m ²)	建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
2017/2/16	TD2016 (SS) WG0031	佛山市三水区乐平镇新城区 D 区 7 号	商住	4.70	11.75	29980	2552	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司



分析：地块位于乐平镇中心，周边配套成熟。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万m ²)	建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
2017/2/16	TD2016 (SS) WG0029	佛山市三水区乐平镇竹山村委会大有岗村“上牛路”	商住	3.06	9.18	17740	1932	佛山铭旺房地产投资有限公司



分析：地块位于融创南景湾附近，周边在售项目较少，地块入市能为该片区提供新鲜血液。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2017/2/16	TD2016 (SS) WG0033	佛山市三水区芦苞镇公园南路 33 号	商住	1.88	5.08	7500	1476	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司



分析：地块位于芦苞涌边，有水景资源。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2017/2/23	TD2017 (SS) WG0001	佛山市三水区西南街道西河路北侧地块二	商住	8.99	26.98	177990	6598	佛山市时代鸿泰投资有限公司



分析：地块位于河口片区，周边配套正在逐渐成熟中，环境优美。

2.2 下月土地市场出让情况

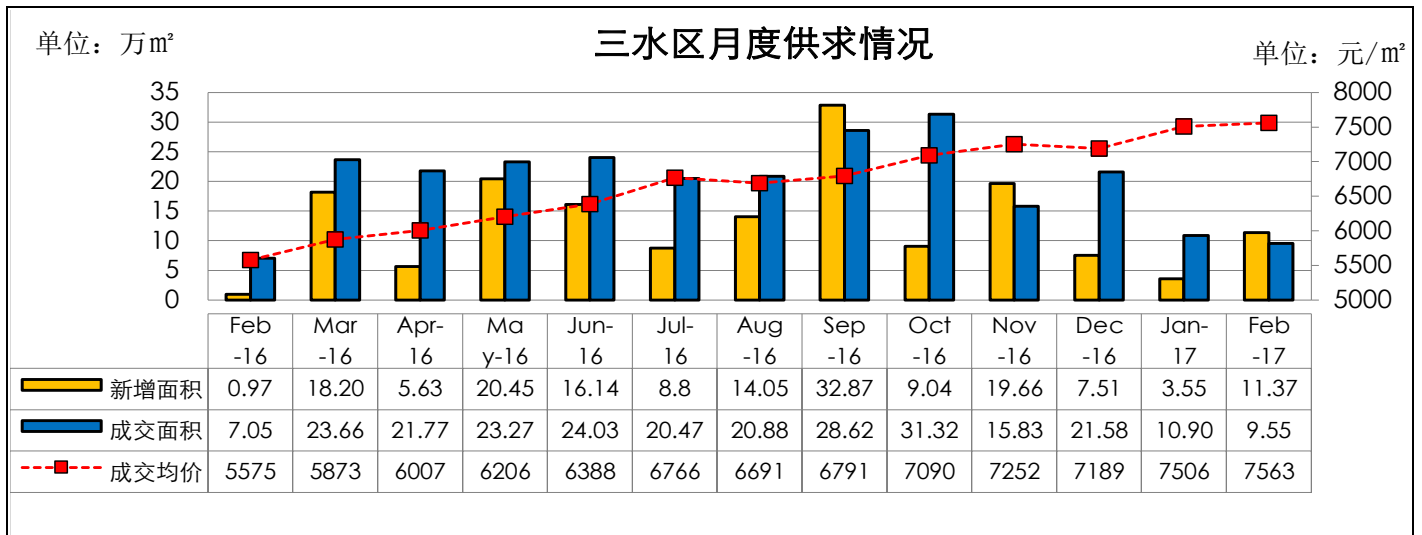
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	楼面起拍价 (元/㎡)
2017/3/29	TD2016(SS)WG0006	佛山市三水区西南街道建设一路东侧	商住	4.73	1.0 < FAR ≤ 3.5	16.54	38990	2358



分析：地块位于河口片区，周边配套逐步完善，地块未来升值潜力大。

三、三水区住宅市场分析

3.1 三水区月度运行态势



(备注：以上原始数据源于《佛山市房地产网 4.0》，由经纬数据中心摘录统计所得)

(2017年三水累计新增面积 14.92 万 m^2 ，累计成交面积 10.90 万 m^2 ，累计成交均价 7534 元/ m^2)

2月份三水新增预售面积11.37万 m^2 ，环比增加220%，同比增加107%；成交面积9.55万 m^2 ，环比减少12%，同比增加35%；成交均价7563元/ m^2 ，环比上涨0.7%，同比上涨36%。

春节楼市成交量继续下跌，均价维持7500水平。春节期间，三水楼市成交量继续维持在下跌状态，河口片区和三水新城继续保持缺货状态，本月成交量分别为0.76万 m^2 和 1.47万 m^2 ，主力片区成交量下跌是大区成交量下跌的关键因素。均价方面，在地价和大市普遍涨价等多方因素的刺激下，均价继续保持在7500以上水平。

三水地价新高诞生，有望支撑楼价上升预期。2月，三水土地市场热闹非凡，碧桂园、三盛在乐平镇拿地，溢价率均超过200%。2月23日，时代在三水河口片区以6598元/ m^2 的楼面地价拿地，成功刷新三水楼面地价新高，高地价有望支撑楼价上涨，未来三水整体楼市破万相信只是时间问题。

3.2 本月销售排名

排序	区域	项目名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	西南中心区	三水帝景湾	15673	225	21303	7357	——
2	西南中心区	博雅滨江	9313	95	12297	7572	——
3	三水新城	恒福新里程	6388	64	6499	9830	——
4	白坭镇	山水龙盘	6377	24	6829	9338	含别墅
5	白坭镇	朗月华庭	4468	78	7820	5713	——
6	西南中心区	恒达花园	3951	36	4758	8303	——
7	江南新区	御江南	3686	45	4700	7844	含别墅
8	三水新城	捷和广场	2820	18	3109	9068	——
9	河口片区	鸿安御花园	2416	27	3571	6766	——
10	三水新城	三水万达广场	2283	23	2835	8052	——
11	三水新城	保利中央公园	2107	13	1963	10734	——
12	西南中心区	兆丰豪庭	2090	33	3108	6723	——
13	云东海片区	保利云上	1361	6	1079	12609	别墅
14	乐平镇	钜隆君玺花园	1355	27	2407	5628	——
15	河口片区	瀚洋居	1237	27	2257	5480	——
16	河口片区	汇信华府	956	8	1091	8759	——
17	乐平镇	融创南景湾	723	11	1291	5601	——
18	西南中心区	山水一品	589	7	929	6337	——
19	乐平镇	雍翠新城	410	7	892	4604	——
20	西南中心区	美尚轩	409	7	497	8220	——
合计			68611	781	89235	7727	——

3.3 本月新增供应统计

本月新增供应项目

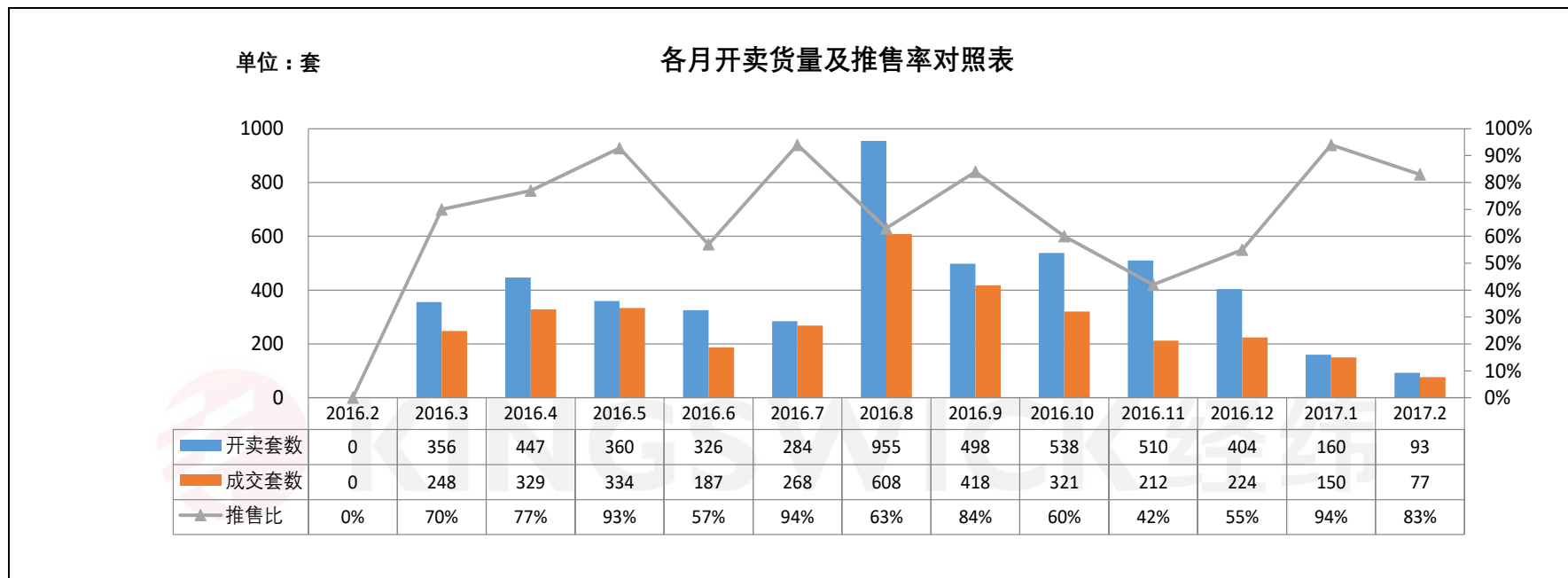
所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (㎡)	套数 (套)	新增面积 (万㎡)
云东海片区	保利雲上	2017/2/20	云东海高尔夫花园天墅 21 号 101 等	别墅/123-188	24	0.37
三水新城	万景豪园	2017/2/20	11-12 座, 32 层/2 梯 3 户	三房/104 四房/133	186	2.30
乐平镇	钜隆君玺花园	2017/2/20	11 座, 16 座/2 梯 4 户	三房/75-89	60	0.49
	圆方名荟	2017/2/27	2、3、5 座, 17 层/2 梯 4 户	三房/89	452	4.28
大塘镇	奥利花园	2017/2/21	15 座 1、2、3 栋, 17 层/2 梯 4 户	三房/79-90	150	1.28
西南中心区	博雅滨江	2017/2/21	52 座, 22 层/2 梯 3 户	三房/106-117	85	0.94
河口片区	汇信华府	2017/2/21	16 座, 18 层/2 梯 4 户	四房/138-144	72	1.01
	恒大御湖郡	2017/2/24	11 座, 19 层/2 梯 4 户	三房/96-98	72	0.70
合计			1101 套 11.37 万㎡			

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	莅临五大展厅，福礼相送
		活动消息	恒大御湖郡保利水城展厅盛大开放
		活动消息	98-125 m ² 展示区即将开放
	鸿安御花园	现场活动	闹元宵活动
三水新城	保利中央公园	活动消息	保利若邻商业街区热售
		活动消息	中央公园限量车位开卖
		活动消息	6座开启认筹
		活动消息	6座开卖
	三水万达广场	现场活动	首届万达金街美食节开幕
西南中心区	三水帝景湾	活动消息	春节期间到访有礼
		活动消息	三水帝景湾，一线江景美宅，6600元/m ² 起让你幸福加倍
		活动消息	2月17日加推3座
	雅居乐雅湖半岛	现场活动	2017雅居乐·雅湖半岛群星LIVE音乐盛典
	博雅滨江	现场活动	岭南韵味·赏玩博雅
		现场活动	2017博雅滨江春茗文艺汇演
		活动消息	106-172 m ² 新品洋房即将登场
云东海片区	碧桂园翡翠山	现场活动	碧桂园翡翠山项目的中心商业街现正接受诚意登记

3.5 本月开卖情况

3.5.1 三水每月开卖货量及推售率



3.5.2 三水本月开盘项目汇总

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
三水新城	保利中央公园	2016/2/26	6座	93	四房 五房	140 167	11000-12000	4000	毛坯	98*98*99	77	83%
合计推货量：93套							合计成交量（开卖当日）：77套				推售率：83%	

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3月	雅居乐雅湖半岛	19座	62	170-175	9000-10000/毛坯	—
西南中心区	2017年3月	博雅滨江	52座	85	92-117	8000-9000/毛坯	—
河口片区	2017年3月	汇信华府	16座	72	106-117	8500-9500/毛坯	—
三水新城	2017年3月	万景豪园	11-12座	186	104-133	9000-10000/毛坯	—
云东海片区	2017年3月	保利云上	新别墅	24	123-188	12000-14000/带装修	—
河口片区	2017年3月	恒大御湖郡	11座	72	96-98	9000-10000/带装修	—
合计			约 501 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