

KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 12 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 郑红星 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.....	7
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.....	12
3.5 本月开卖情况.....	13
3.5.1 三水开卖货量及推售率.....	13
3.5.2 三水开卖项目汇总.....	14
四、未来市场供应情况预测.....	15
4.1 即将开卖项目.....	15

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

(本月暂无经济及政策资讯)

1.2 城市规划与建设资讯

■ 三水欲打造成广深科技创新走廊的创新创业热土

来源：南方都市报 2017-12-13

2017年三水区创新创业大赛近日落下帷幕，创业组、创新组、创意组共26个优秀项目夺得总额近100万元的扶持资金及系列配套扶持措施，再次点燃了三水的创新创业热情。

“我们提供了比较优厚的创新创业扶持政策、优质的创业载体和资源对接服务，成功搭建起以政府为引导、企业高度参与的开放性综合创新创业服务平台，实现了创新链、产业链和资本链的无缝对接。”三水经科局相关负责人说，期待以这次大赛为契机，激发更多社会主体投身创新创业，把三水打造成广深科技创新走廊的创新创业热土、厚土和沃土。接下来，三水将主动兑现政策，积极做好服务，帮助创新创业项目在三水开花结果、发展壮大。

“创智新时代，三水赢未来”。本届大赛是三水区委区政府打造“广佛创智之城、岭南水韵胜地”的一项重要举措，旨在进一步推动三水区创新创业事业的发展，提升创新创业氛围，引导社会各界力量积极投身到创新创业活动中，为三水打造“广佛创智之城，岭南水韵胜地”凝聚更多力量。

三水区创新创业大赛已成功举办三届，共吸引了省内外200多个项目参加，76个项目获得三水区内创业扶持等政策扶持，目前40多个获奖项目已落户三水。这些优秀项目的落户，极大地推动了三水的产业转型升级。

■ 三水新城迈入打造“珠西粤港合作示范区”新时代

来源：南方都市报 2017-12-21

在三水区参与粤港澳大湾区建设的蓝图中，三水新城被视为一张“王牌”。作为“香港+佛山”战略合作中的珠西粤港合作示范区，三水新城将依托区位、交通、生态、发展空间和成本等优势，不断发力大健康、跨境电商、科技创新成果转化、生产性服务业等领域。

高起点规划、高标准建设的三水新城日新月异，如今的城市景观与公共服务配套日趋完善，旅游、科技、文化创意等产业根基不断壮大，生态品牌越擦越亮。进入新时代，站在大湾区建设的新起点上，三水新城蓄势待发，将不断丰富城市内涵与产业实力，为三水区融入粤港澳大湾区建设贡献力量。

—“出生”即被定义为三水区“城市新核”来打造的三水新城，近年来紧扣“新城市中心、新产业服务中心、新生态宜居中心”的发展定位，目前已进入了公共建设配套兑现的高峰期，城市面貌日新月异，城市品质不断提升。

在佛山市推进城产人文融合发展的大背景下，三水新城以城引产、以产聚人的成效十分亮眼。新城积极举办宣传推介会、营商环境推介会等，紧盯国际国内知名企业，通过以商招商、节会招商、产业链招商等多种方式，引进了一批符合新城产业规划、投资规模大、产业关联度高、带动能力强的项目落户新城。

三水新城将依托区位、交通、生态和发展空间、城市配套、营商成本等优势，在大健康产业+医疗卫生、跨境电商、科技创新成果转化、生产性服务业、金融贸易、宣传推广、城市建管、教育、旅游产业、检测和认证等十大领域，与香港地区建立更紧密合作关系，丰富“珠西粤港合作示范区”内涵。



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	折合楼面地价(元/㎡)	竞得者
2017/12/28	TD2017(SS) WG0054	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块五	商住	14.33(A区: 7.87; B区: 5.15)	40.11	—	61500	0%	1533	佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司

备注:

- A区为办公及商业配套, B区为住宅及商业配套, C区为城市道路;
 - 拿地后6个月内, 需引进6家总部经济企业, 2家上市企业总部, 1家博士后工作站; 拿地5年内需引进50家独立核算法人企业, 至少5家外资企业;
 - 需配建城市道路、公交首末站、公园绿地和架空城市公共景观广场等公共设施;
 - 须以高层写字楼 6480 元/㎡、超高层写字楼 7280 元/㎡的价格出售建筑面积不少于 3 万㎡ (超高层 2 万㎡, 高层 1 万㎡);
 - 须自持建筑面积不少于 2 万㎡超高层办公物业, 自持年限不少于 10 年;
- 须建设人才住房建筑面积不少于 6 万平方米, 建成后承诺人才住房按照 8800 元/㎡销售。



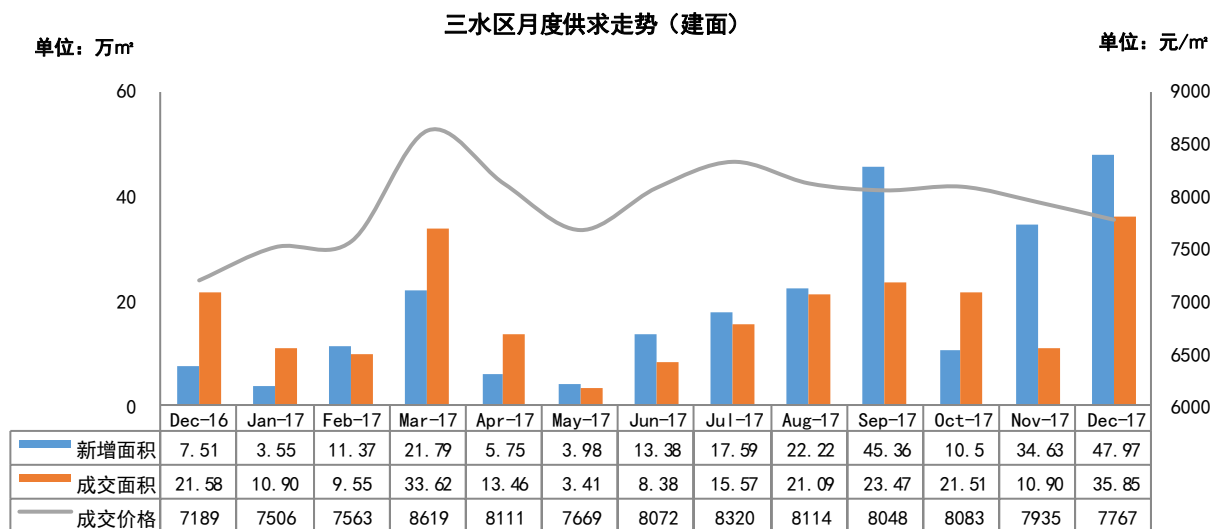
分析: 地块设置多个出让条件, 将建设成为三水区产业高端、环境优良、人才集聚的城市新地标、新品牌、新名片、新标杆项目, 规划之细、要求之高, 不排除定向出售的可能性。

2.2 下月重点商住地块出让情况

（下月暂无商住地出让信息）

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 238.42 万m²，成交 207.71 万m²，均价 8042 元/m²)

12月份三水新增预售面积47.97万m²，环比增加39%，同比增加539%；成交面积35.85万m²，环比增加229%，同比增加66%；成交均价7767元/m²，环比下降2%，同比上涨8%。

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	西南中心区	三水冠军城	37595	440	43447	8653
2	乐平	乐平碧桂园	33373	413	44285	7536
3	三水新城	旭辉城	27622	302	31797	8687
4	河口片区	时代南湾	20838	260	26339	7911
5	西南中心区	博雅滨江	20475	221	24552	8339
6	三水新城	旭辉江山	20452	213	23091	8857
7	乐平	盛凯尚城	14041	183	18716	7502
8	西南中心区	观景豪园	13138	145	15747	8343
9	大塘	月亮湖颐景园	11848	175	18010	6578
10	三水新城	保利中央公园	11288	133	13076	8633
11	乐平	雍翠新城	10719	157	14184	7557
12	西南中心区	雅居乐融创三江府	9588	114	11750	8160
13	乐平	广乐颐景园	9019	138	13733	6567
14	白坭	恒大山水龙盘	6807	79	9069	7506
15	南山	南山侨苑	5079	234	21254	2390
16	河口片区	鸿安御花园	4665	53	5623	8296
17	云东海片区	保利雲上	4245	14	2636	16104
18	大塘	景秀南湾	3000	51	4470	6712
19	云东海片区	丽日天鹅湖	2510	6	1742	14411
20	河口片区	恒大郦湖城	2136	27	2857	7478
合计			268437	3358	346378	7750

(备注：部分楼盘带装修发售，个别楼盘为限价房，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	旭辉城	2017/12/26	8座, 32层/2梯4户, 19座, 5层/2梯4户	三房/87-104 四房/115-134	268	2.69
	旭辉城	2017/12/26	6座, 32层/2梯4户, 20座, 5层/2梯6户	三房/87-104 四房/115-134	278	2.82
	旭辉江山	2017/12/14	1座, 6层/2梯6户, 2座, 5层/2梯6户, 3座, 5层/2梯4户, 14座, 27层/2梯4户, 15座, 8层/2梯6户	三房/87-105 四房/119-131	342	3.79
西南中心区	博雅滨江	2017/12/13	38座, 33层/2梯4户	三房/96-106 四房/112-136	130	1.44
	博雅滨江	2017/12/20	39座, 32层/2梯4户	三房/96-106 四房/112-136	127	1.40
	三水冠军城	2017/12/8	10座, 33层/2梯4户、2梯5户	三房/86-107 四房/137-139	282	2.97
	三水冠军城	2017/12/8	11座, 32层/2梯6户	三房/84-106	174	1.63
	三水冠军城	2017/12/15	4座, 34层/2梯4户、2梯5户	三房/86-106 四房/115-135	290	3.14
	雅居乐融创三江府	2017/12/1	3座, 32层/2梯4户	三房/96 四房/108	250	2.56
	雅居乐融创三江府	2017/12/27	11、12座, 34层/2梯4户	三房/95 四房/111	266	2.74
河口片区	汇信华府	2017/12/27	11座, 18层/2梯4户	四房/126-142	72	1.01
	新城招商·誉府	2017/12/15	7座, 33层/2梯4户	三房/94 四房/127	128	1.42
云东海	恒大云东海	2017/12/26	云海林语花园5座, 11层/1梯4户	三房/94-128	44	0.55
	恒大云东海	2017/12/26	云海林语花园2座, 11层/1梯4户	三房/92-128	44	0.55
	恒大云东海	2017/12/26	三水深业云东海花园4座, 10层/1梯6户	三房/91-126	60	0.74
		2017/12/26	三水深业云东海花园5座, 10层/1梯6户	三房/91-126	60	0.74
江南新区	御江南	2017/12/12	十六区43座、45座, 32层/2梯4户	三房/95-96 四房/122-130	248	2.77
		2017/12/12	十六区46座, 32层/2梯4户	三房/96 四房/122-124	124	1.36

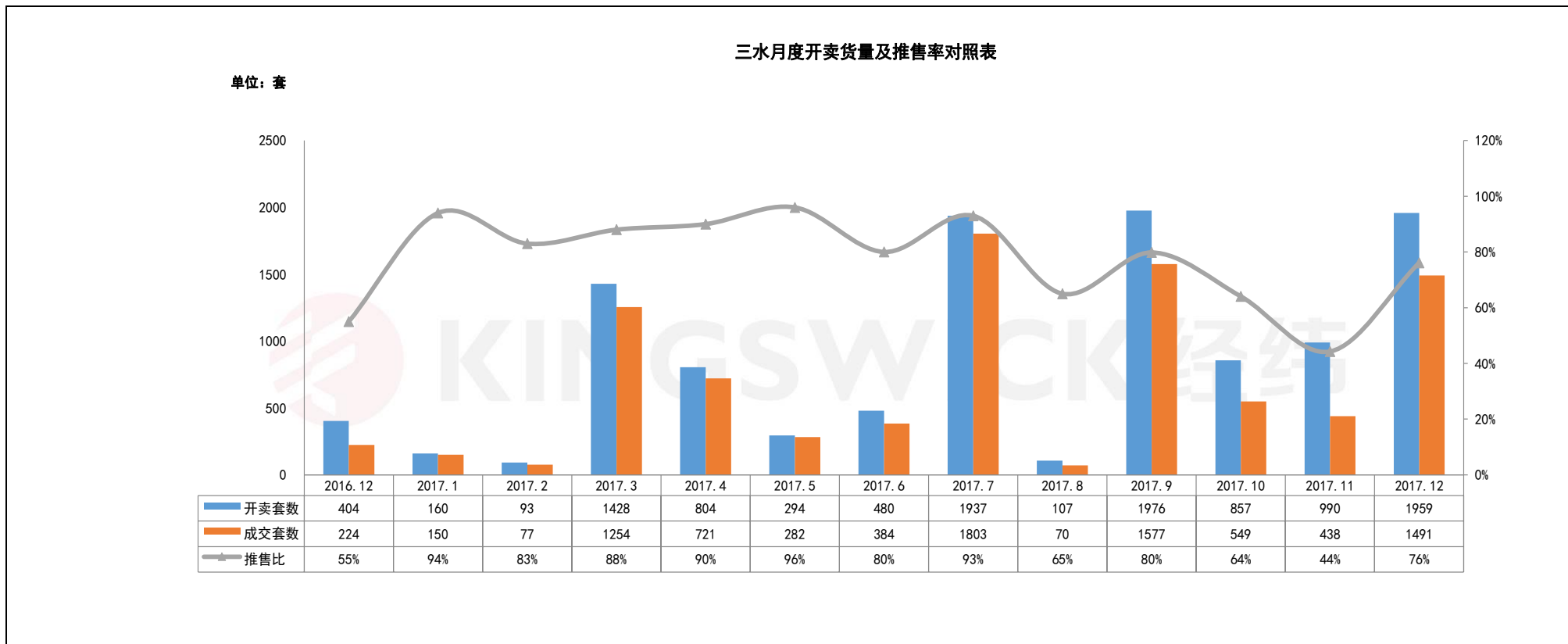
所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m²)	套数 (套)	新增面积 (万m²)
		2017/12/12	十六区 47 座、48 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/95-96 四房/122-130	248	2.77
乐平	乐平碧桂园	2017/12/7	2 座, 25 层/2 梯 4 户, 10 座, 27 层/2 梯 5 户	三房/89-100 四房/105-123	226	2.32
		2017/12/7	3 座, 25 层/2 梯 4 户, 4 座, 26 层/2 梯 4 户	三房/100 四房/123	196	2.20
	雍翠新城	2017/12/27	8 座, 9 层/2 梯 3 户	三房/96 四房/121	24	0.27
		2017/12/27	6、7 座, 22 层/2 梯 6 户; 9 座, 9 层/2 梯 3 户	两房/75 三房/86-97 四房/118-141 五房/202-212	281	2.88
白坭	中昂翠屿湖	2017/12/15	10 座, 17 层/2 梯 4 户	两房/74 三房/90 四房/107	64	0.63
芦苞	恒福水岸	2017/12/27	6 座, 18 层/2 梯 4 户	三房/92	68	0.63
大塘	月亮湖颐景园	2017/12/12	5 座, 25 层/2 梯 4 户	三房/95-98 四房/117	95	0.98
		2017/12/12	6 座, 25 层/2 梯 4 户	三房/95-98 四房/117	95	0.98
合计			4484 套			47.97 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	保利中央公园	活动信息	12.9-12.10 举行翻糖蛋糕DIY、圣诞微景观DIY活动
		活动信息	12.16-12.17 3D贺卡DIY/圣诞树DIY活动
		活动信息	12.23-12.24 岁末大回馈,三重好礼
		活动信息	12.30-12.31 元旦彩蛋DIY
	三水万达广场	活动信息	12.16 举行卡萨帝高端用户品鉴活动
		活动信息	12.23-12.25 举行圣诞狂欢大Party
西南中心区	雅居乐融创三江府	活动信息	12.16-12.31 逢周六日,年末6重豪礼活动
河口片区	恒大郦湖城	活动信息	12.9-12.10 举行趣味运动会
		活动信息	12.15 开放铂金湖畔会所;12.17 举行古巨基群星演唱会
	新城招商誉府	活动信息	12.16-12.17 举行多肉植物DIY活动
	鸿安御花园	活动信息	12.9-12.10 举行马克杯专属定制活动
云东海	恒大云东海	开放营销中心	12.2 开放销售中心和板房
		活动信息	12.9-12.10 举办了科幻科技展活动
		活动信息	12.16-12.17 三水冰雪极地主题乐园活动
		活动信息	12.23-12.24 举行圣诞狂欢嘉年华
		活动信息	12.30-1.1 举行恒大梦幻童话节
乐平	广乐颐景园	活动信息	12.2-12.3 来访四重礼相赠
		活动信息	12.30-1.1 举行一场特色美食宴——“鳄鱼宴”
	乐平碧桂园	开放营销中心	12.9 开放销售中心及示范区
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	12.2-12.3 举行感恩暖冬主题活动
		活动信息	12.9 举办“环球风味美食节”
大塘	月亮湖颐景园	开放样板房	12.2 开放一期园林及样板房
		活动信息	12.31-1.1 举行元旦环球美食盛宴

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】中国市场研究中心

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 ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
三水新城	保利中央公园	2017/12/2	31 座	128	三房 四房	89 116-127	11000-12500	持平	带装修	一口价	25	20%
	旭辉江山	2017/12/20	1-3, 14-15 座	342	三房 四房	88-105 120-132	10500-13000	—	带装修	98 折	260	76%
西南中心区	博雅滨江	2017/12/22	38-39 座	257	三房 四房	99-106 112-136	8000-8500	持平	毛坯	一口价	236	92%
	观景豪园	2017/12/3	15、16 座	244	三房 四房	96-103 114-127	10500-11500	3000	带装修	一口价	120	49%
河口片区	新城招商誉府	2017/12/23	7 座	128	三房 四房	94 127	11500-12500	—	带装修	一口价	86	67%
江南新区	御江南	2017/12/27	十六区 43 座	124	三房 四房	96 123-131	8000-8500	2000	毛坯	一口价	77	62%
		2017/12/31	十六区 45 座	124	三房 四房	96 123-131	8000-8500	持平	毛坯	一口价	96	77%
乐平	乐平碧桂园	2017/12/16	2/3/4/10 座	422	三房 四房	89-100 105-123	8300-10800	—	带装修	96 (开盘) *98 (认筹) *99 (装修签约) *99 (毛坯签约)	401	95%
大塘	月亮湖颐景园	2017/12/16	5、6 座	190	三房 四房	95-98 117	6500-7500	—	毛坯	—	190	100%
合计推货量：1959 套							合计成交量（开卖当日）：1491 套				推售率：76%	

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	2018-1月	碧桂园奥斯汀	星荟洋房产品	120	88-104	11000-13000/带装修	——
云东海	2018-1月	恒大云东海	1-9座小高层洋房	208	88-123	9000-11000/带装修	——
乐平	2018-1月	乐平碧桂园	5/9座洋房新品	225	98-124	9500-10500/带装修	——
大塘	2018-1月	月亮湖颐景园	7/8/9座洋房	300	98-138	6500-7500/毛坯	——
合计			约 853 套				

(完)

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