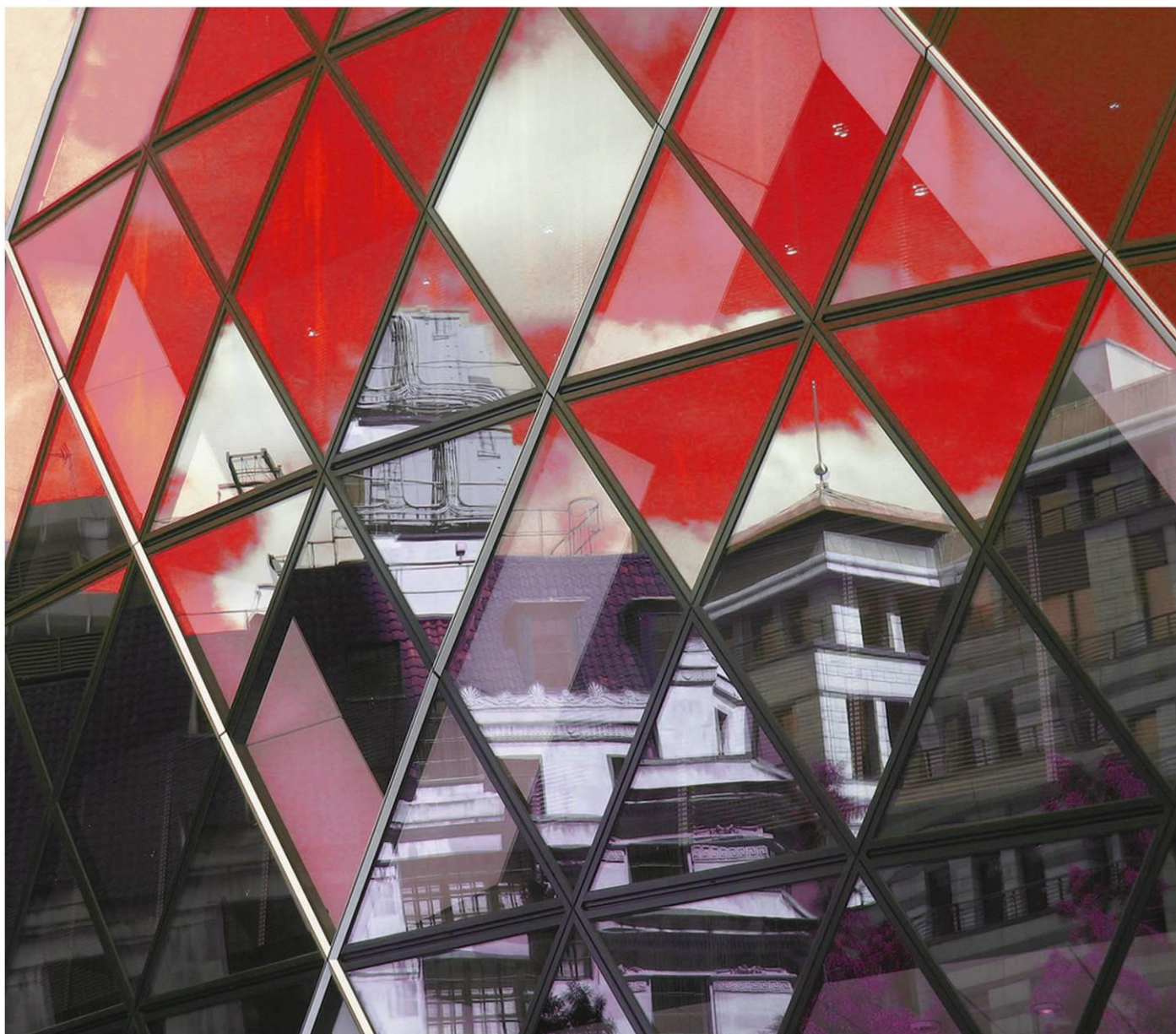


KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 11 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 张蓉 麦少庄 罗靖

梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文 李敏乔 罗智文



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	5
二、土地市场成交情况分析	7
2.1 本月重点商住地块成交情况	7
2.2 下月重点商住地块出让	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	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

■ 三水工业企业以智能化技术改造推动转型升级

来源：佛山日报 2018-11-06

1-9月，全区6家企业开展智能化技术改造，29家规模以上企业开展“机器换人”，分别完成全年任务的85.7%、107.4%，工业企业以智能制造推动转型升级的趋势愈发明显。

位于白坭镇的广东金牌陶瓷有限公司（下称“金牌陶瓷”）里，大板烧成车间显得有些空旷，仅几名员工在维护设备。企业智能制造生产线投入使用后，大板压制、烧成、品质检测、包装等工序均实现智能化运转，600米的生产线只需要20人同时工作，再不见人头攒动的旧时光景。窑炉使用清洁能源天然气，车间静音无尘，产品的附加值也提高了。

在佛山市佑隆印染有限公司（以下称“佑隆印染”），数码印花是佑隆印染绿色纺织印花技术改造项目的关键所在。企业生产线上，数码印花设备替代了传统印花机，由于省去了传统印花的分色、制版、打样等工序，从接到订单到出货，最快一天内就能完成，采用传统印花技术则需要5~20天。

金牌陶瓷的陶瓷大板智能化技术改造示范项目、佑隆印染的绿色纺织印花技术改造项目，均入选了2018年广东省智能制造试点示范项目，三水共6个企业项目上榜。像金牌陶瓷、佑隆印染这样一批企业，也是三水工业企业以智能制造推动转型升级的缩影。

据统计，今年1~9月，全区6家企业开展智能化技术改造，29家规模以上企业开展“机器换人”，新增机器人应用442台，带动机器人及相关智能制造产值达到11亿元，分别完成全年任务的85.7%、107.4%、85%和92%，全面超时间进度推进。

区经科局相关负责人介绍，今年以来，三水以全省出台“实体经济新十条”为契机，加大政策贯宣和“一对一”跟踪辅导力度，引导支持企业智能化改造，激发实体经济发展新动能。三水工业企业技改重点已从淘汰老旧设备转向增资扩产、机器换人、智能制造和借智上云，越来越多企业选择以智能制造推动转型升级。

接下来，三水将加快出台适应新理念、新形势需要的“互联网+先进制造”扶持办法，重点支持提质增效和智能化改造，进一步提升企业内涵式发展水平。

■ 三水跨越千亿GDP大关 开启城市三水新征程

来源：佛山日报 2018-11-27

改革开放40年，就是三水不断实现梦想的40年：三大工业园区建设开启工业立区发展之路，工业三水实现GDP跨越千亿大关；城市中心从“筷子街”出发，城市不断“生长”，承载着三水人城市梦的三水新城、北江新区，让城市格局豁然开朗；“一门办理、全城通办”等行政审批改革让群众真切感受到办事不再难，不断推向深入的一系列改革，改变着三水的政务环境以及这座城市的核心竞争力……

从工业到城市领域，40年改革开放大潮中三水敢闯敢试、敢为人先的精气神，以深化改革为动力跑出发展加速度，推动工业经济和城市发展。迈进新时代，奋进新征程，城市三水高举新时代改革开放旗帜，以城市引领高

质量发展。

从工业立区到千亿跨越

产业载体基础越筑越牢，三水经济总量越做越大。2015 年，近八成的工业占比推动三水 GDP 首破千亿，食品饮料、建材陶瓷、机械装备、汽车零部件等优势产业集聚度日益提高，而此时，国内经济发展进入新常态，从高速增长向高质量转变。

奋进 40 年，三水从“粮仓”到“魔水”，走过了“农业三水”、经历了“工业三水”，开启“城市三水”新征程，决心从“以工业化推动发展”向“以城市引领高质量发展”转变。

站在新的历史起点，寻找新的历史方位。头顶全国综合实力百强区第 34 位、工业百强区第 11 位光环的三水，正在全力寻求发展新动能，构建以科技创新为重要支撑和引领的现代化产业体系。

岭南水韵胜地的城市筑梦

三水新城崛起的同时，城市的西部也发生了翻天覆地的变化。这片土地是一片建于上世纪 90 年代的旧工业区，不少厂房已无人开工或减产经营。2012 年的数据显示，北江新区内的 49 家企业仅创造了 5000 多万元税收，低单位土地产值与其优越的地理位置价值不相匹配。于是一个大胆的想法萌生——对这 2700 亩土地进行连片“三旧”改造。如今北江新区已成为三水人安居乐业之所，楼盘林立，新动力广场、北江小学投用，西南文化中心即将建成。

奋进城市新征程，三水人有更大的梦想——打造城市强中心。推动西南建成区、三水新城、北江新区交通互联、片区错位、功能互补，进一步做强城市中心。将三水新城打造成城市新标杆，推进北江新区“西拓东进”，打造城产人融合发展示范区。

城市三水的“领跑”之道

近两年里，三水以“领跑者”姿态与决心，自我加压，创新改革举措，掀起一场又一场先行先试的自我革命，不动产登记办理时间实现“三级跳”，在全省率先试点不动产登记 60 分钟审批；在全市建立首个“线上+线下”一体化运营的“中介超市”，打破行政审批“中梗阻”，压缩企业和群众的时间；与广州花都、白云区启动跨城通办，188 项常办事项实现通办；在全区分设 6 个政务服务分中心，构建“五公里政务服务圈”，实现“家门办理、全城通办”……

先人一步，闯出新路。改革开放 40 年，凭着一股子“敢闯”“敢试”劲，越来越多行政审批改革经验从三水走向全市乃至全省，吸引了越来越多客商、优质项目落地三水。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 打造三水区医疗中心！大塘镇中心北片控规出炉

来源：乐居号 2018-11-12

日前，三水区规划和统计局规划公示平台公布了《大塘镇中心城区北片控制性详细规划》。

根据公示内容，该规划范围北至大塘涌，南至永大路，西至北江大堤，东至天泰路，规划面积约 141.17 公顷。

文件指出，该片区主要为适应三水新城发展与建设需要，推进大塘医院与三甲医院联合体建设，在大塘镇打造次医疗中心，进一步落实公共服务均等化而编制。

按照规划，该片区建有三水大塘医院，以及前街村、后街村等多个村落。未来将在三水大塘医院规划一商服用地，将集中配设幼儿园、农贸市场、公交首末站等设施。

■ 三水 5 个城中村今年改造完成

来源：佛山日报 2018-11-16

前日，佛山市市政建设与管养精细化经验交流现场会在三水举行，市城管办、五区城管办、全市 32 个镇街市政管理业务骨干齐聚三水参观交流，促进全市市政管理工作更趋精细化。

市城管办、五区城管办、全市 32 个镇街市政管理业务骨干参观了文锋园小区和环城东路。三水区城管办结合城中村和旧居民社区改造升级实际情况，与兄弟区相互交流心得。交流会上，西南街道相关负责人介绍了市政养护精细化方面的做法，对西南街道城中村和旧居民社区改造升级成果进行展示，并重点围绕旧小区内市政绿化设施提升改造、空管线入槽、制止“八乱”现象反弹、普及市民环境卫生保护知识等方面所取得的成绩和相关经验进行了详细讲解。顺德区也介绍了道路、设施提升改造、管养工作经验。

今年以来，三水已完成了沙头新村、康华社区、高丰新村、沙头二公园、交大小区 5 个城中村（旧城区）的综合改造升级，并拟于 2019 年前完成对乐平镇南边城区、西南街道文锋园小区和西南街道华侨新村的综合改造升级，目前各项工作在有序推进中。



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

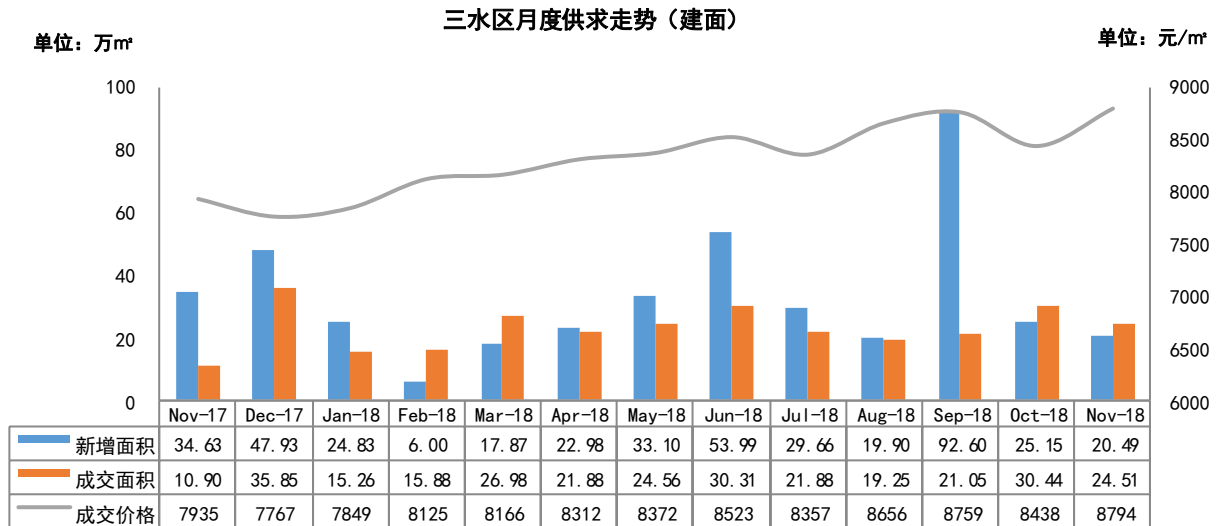
(本月无重点商住地块成交)

2.2 下月重点商住地块出让

(下月无重点商住地块出让)

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 346.58 万㎡，成交 252.02 万㎡，均价 8417 元/㎡）

11月份三水新增预售面积20.49万㎡，环比减少19%，同比减少41%；成交面积24.51万㎡，环比减少19%，同比增加125%；成交均价8794元/㎡，环比上涨4%，同比上涨11%。

新增、成交双双回落，网签均价小幅上涨。本月供应量和网签成交量均有下滑，环比均减少约19%，但市场表现仍然维持平稳；本月各大房企推货节奏在逐渐加快，其中雅居乐融创三江府首次毛坯加推，表现中规中矩，而中国通号·天聚广场再次毛坯加推当日即售罄，值得一提的纯新盘远洋华远天骄首开当日去化也达5成，整体供求维持相对平衡关系。

多个纯新项目即将面世，各大房企积极备战年末。目前，佛山碧桂园双子星城已开品牌发布会，12月即开放销售中心，金融街·金悦府已开放临时接待中心，华远远洋·海蓝城已开放展厅等等多个纯新项目均已有相关营销节点。除个别高价项目仍需考虑入市时机，部分纯新项目或将在12月正式亮相，但考虑到目前楼市大环境较为紧张等因素，在政策调控维稳局面下对入市表现仍持保守态度。作为非限购区和价格洼地的三水，目前较多主打低首付低价和开卖毛坯等营销方式，主要原因为临近年尾，各大房企面临回笼资金压力，冲达销售目标成为首选要务。

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	云东海片区	保利云上	23623	82	14042	16823
2	大塘	时代倾城	20164	270	27662	7289
3	乐平	广乐颐景园	16682	217	22835	7305
4	河口片区	时代南湾	13332	141	14710	9063
5	西南中心区	博雅滨江	10695	91	12034	8887
6	三水新城	中国通号·天聚广场	10124	98	10668	9491
7	乐平	雍翠新城	10013	130	12723	7870
8	河口片区	碧桂园奥斯汀	8050	89	8728	9224
9	江南新区	御江南	5931	63	6409	9254
10	云东海片区	碧桂园翡翠山	5187	21	4058	12781
11	三水新城	保利中央公园	5179	52	5822	8894
12	大塘	月亮湖颐景园	5162	72	7581	6809
13	白坭	恒大山水龙盘	5022	54	6198	8104
14	三水新城	中南远洋·漫悦湾	4566	44	4690	9734
15	西南中心区	三水冠军城	4522	38	4981	9080
16	芦苞	恒福水岸	4111	54	5633	7298
17	乐平	龙光玖誉府	3327	39	3987	8344
18	三水新城	融创·浅水湾	3102	23	3423	9060
19	三水新城	旭辉江山	2985	34	3348	8914
20	云东海片区	恒大云东海	2772	22	2826	9808
合计			164548	1634	182358	9023

(备注: 部分楼盘带装修发售, 具体售价按楼盘现场公布为准, 不含万科项目)
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

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)
云东海片区	碧桂园翡翠山	2018/11/5	五区 14、17、33、34、43 座 (101-102)	别墅/216-252	10	0.24
三水新城	中国通号·天聚广场	2018/11/5	一区 2 座, 30 层/2 梯 4 户	三房/89-102 四房/115-128	108	1.18
大塘	时代倾城	2018/11/12	14 栋, 25 层/4 梯 12 户	三房/84-97 四房/119	288	2.82
大塘	金地艺境天成	2018/11/12	11/12 栋 (101-104); 13/20 栋 (101-102), 别墅	别墅/138-211	12	0.20
白坭	富景花园	2018/11/19	雍景苑 1 座、2 座, 11 层/1 梯 3 户	三房/109-113 四房/129	60	0.71
西南中心区	博雅滨江	2018/11/19	42 座, 33 层/2 梯 4 户	四房/122-129	132	1.66
白坭	恒大山水龙盘	2018/11/19	天湖翠堤 60/62/65/69 座 (101-104)、66 座 (101-106), 别墅	别墅/273-276	22	0.60
云东海片区	碧桂园翡翠山	2018/11/22	五区 6、7、8、32、46 座 (101-102)	别墅/216-217	10	0.22
三水新城	保利中央公园	2018/11/22	23 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/116-128	128	1.36
河口片区	碧桂园·奥斯汀	2018/11/22	2 座, 30 层/2 梯 6 户	两房/88-96 三房/105	174	1.68
河口片区	招商樾园	2018/11/22	8 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/98 四房/114-119	128	1.38
三水新城	中南远洋·漫悦湾	2018/11/22	6 座, 17 层/2 梯 4 户	四房/124-139	64	0.85
三水新城	旭辉城	2018/11/29	31 座, 31 层/4 梯 8 户	三房/89-106 四房/113	240	2.39
三水新城	旭辉江山	2018/11/29	24 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/88 四房/116	124	1.27
三水新城	旭辉江山	2018/11/29	23 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/88 四房/116	128	1.31
河口片区	常乐府	2018/11/30	7 座, 18 层/4 梯 8 户; 8 座, 18 层/4 梯 8 户	三房/87-98 四房/116	272	2.65
合计					1900	20.49

数据来源: 经纬【中国】研究中心(备注: 不含万科项目)

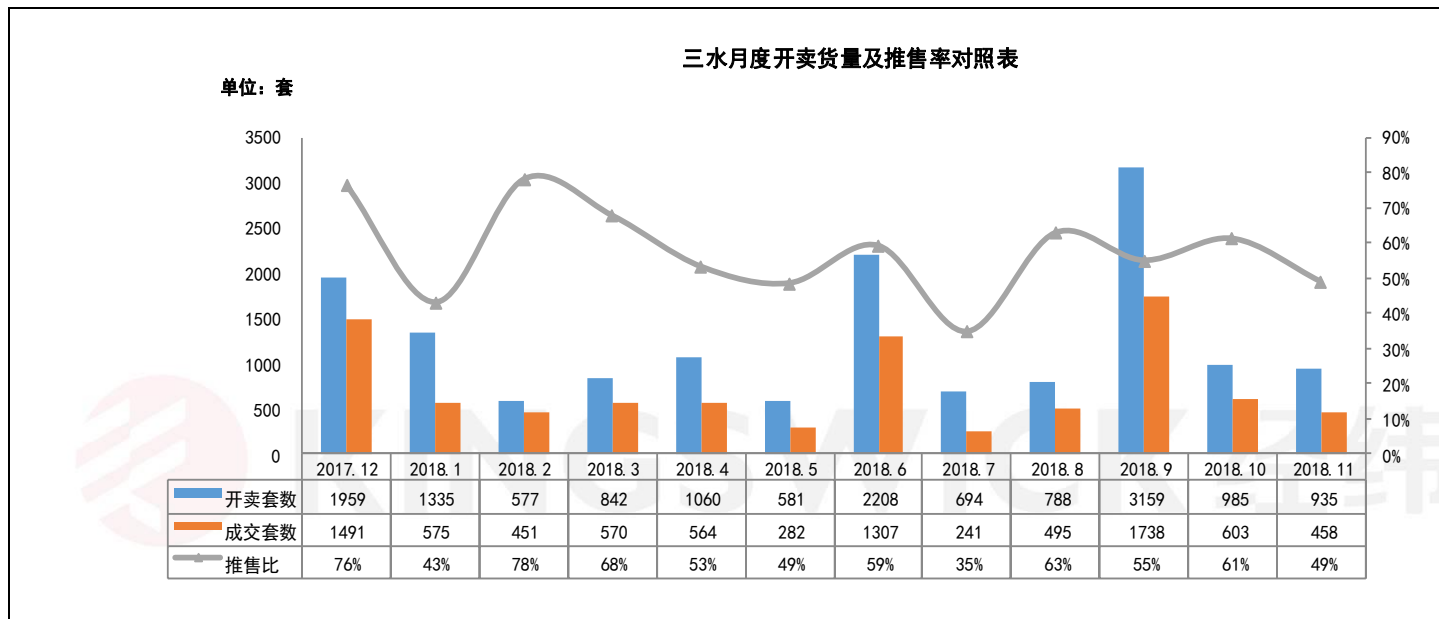
3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
三水新城	碧桂园佛山双子星城	开发布会	11.04 开产品发布会
	远洋华远天骄	开销售中心	11.03 开放销售中心&样板房
	金融街·金悦府	开放临时接待中心	11.10 开放临时接待中心
	华远远洋·海蓝城	开放城市展厅	11.10 开放城市展厅在三水广场
乐平	恒大珺庭	开放展厅	11.03 开放展厅
云东海片区	恒大云东海	活动信息	11.03-11.04 欢乐万圣节活动
西南中心区	三水冠军城	活动信息	11.10 疯狂套蟹大赛活动
		活动信息	11.17-11.18 烘焙学院开课啦活动
		活动信息	11.24-11.25 暖冬精灵大作战
河口片区	恒大酃湖城	活动信息	11.17-11.18 火锅盛宴活动
北江新区	碧桂园奥斯汀	活动信息	11.10 粤滋味盆菜盛宴
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	11.11 美食嘉年华
	美的峯境	活动信息	11.03-11.04 套圈圈活动, 全城送橙
大塘	金地艺境天成	活动信息	11.23 金地·浪漫之夜活动
	恒大御澜庭	活动信息	11.24-11.25 海鲜盛宴美食活动
		活动信息	11.17-11.18 分子料理DIY活动

数据来源: 经纬【中国】研究中心整理

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	2018/11/8	9、10 座	305	复式四房	109-115 129	9400-9900	—	毛坯+12 万楼 板架构	一口价不分楼层任选	150	49%
三水新城	中国通号·天聚广场	2018/11/10	一区 2 座	108	三房 四房	89-128	9400-9600	500	毛坯	无折扣	108	100%
	远洋华远天骄	2018/11/17	4 座	134	三房 四房	90-108	11500-12500	—	带装修	折扣 98*99*99	70	52%
河口片区	招商樾园	2018/11/24	8 座	128	三房 四房	99 114-119	14000-14500	—	带装修	无折扣	31	24%
三水新城	中南远洋·漫悦湾	2018/11/24	6 座	32	四房	138	13000-13400	-300	带装修	无折扣	17	53%
	保利中央公园	2018/11/23	23 座 (01/02/03 梯 脚)	96	三房 四房	90 116-128	11000-12000	-500	带装修	准签 99 折, 一次性付 款 98 折, 按揭 99 折 (分期无折扣)	30	31%
西南中心区	博雅滨江	2018/11/24	42 座	132	四房	122-129	8700-8900	—	毛坯	无折扣	52	39%
合计推货量: 935 套							合计成交量 (开卖当日): 458 套				推售率: 49%	

(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涨跌情况, 不含万科项目)

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
北江新区	2018-12月	碧桂园·奥斯汀	2座	174	88-105	12400-12600/带装修	—
北江新区	2018-12月	常乐府	7座、8座	272	87-116	价格待定	—
大塘	2018-12月	金地艺境天成	11/12/13/20栋, 别墅	12	138-211	14000-15000/毛坯	—
河口片区	2018-12月	恒大酃湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	—
江南新区	2018-12月	御江南	十六区 51座, 52座	248	96-131	9200-9600/毛坯	—
三水新城	2018-12月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	—
三水新城	2018-12月	旭辉江山	23座	128	88-116	12800-13300/带装修	—
云东海片区	2018-12月	碧桂园翡翠山	五区 6、7、8、32、46座 (101-102), 别墅	10	216-217	15000-16000/毛坯	—
合计			约 1192 套				

数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计(备注:不含万科项目)

(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