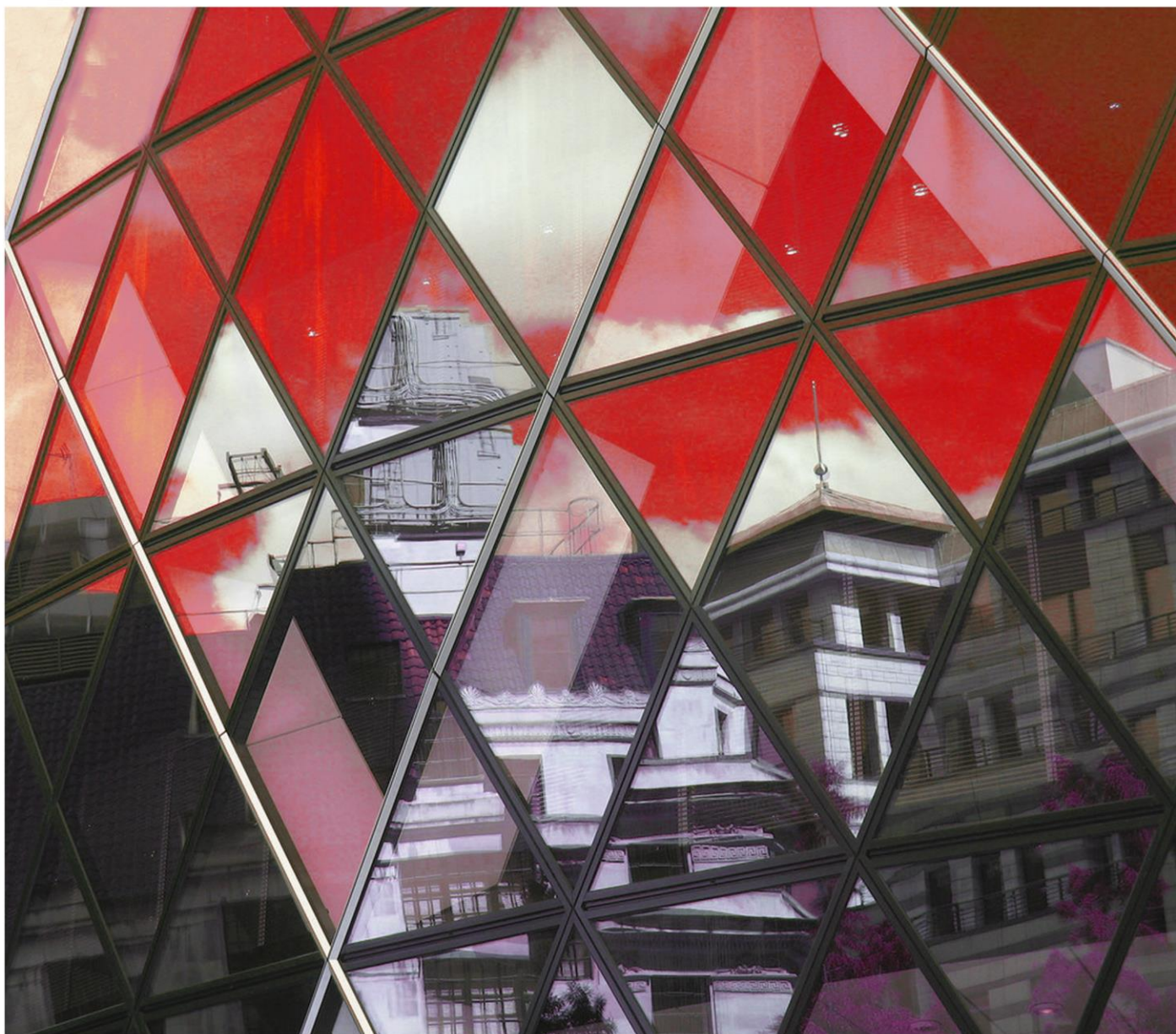


KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 3 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 麦少莊 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.....	6
3.1 三水区月度运行态势.....	6
3.2 本月销售金额排名.....	7
3.3 本月新增供应.....	8
3.4 本月楼盘动态.....	9
3.5 本月开卖情况.....	10
3.5.1 三水开卖货量及推售率.....	10
3.5.2 三水开卖项目汇总.....	10
四、未来市场供应情况预测.....	11
4.1 即将开卖项目.....	11

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

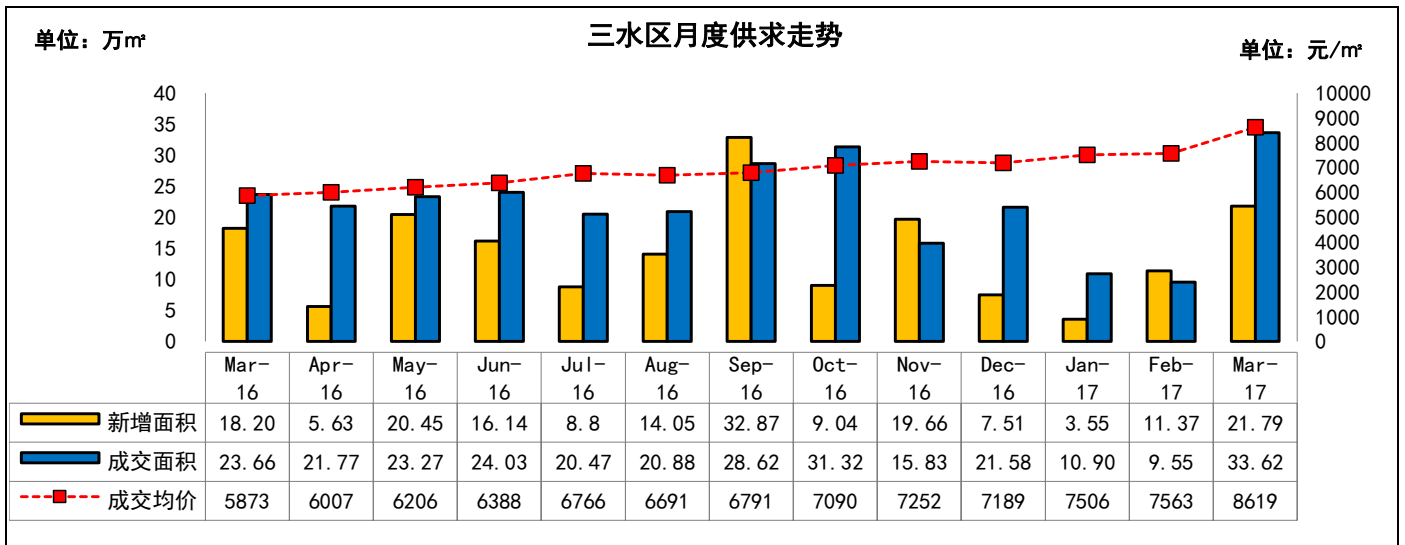
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2017/3/29	TD2017 (SS) WG0006	佛山市三水区西南街道建设一路东侧	商住	4.73	16.54	103790	166%	6276	广州鼎佳房地产有限公司 (新城控股)
<p>三水河口</p> <p>瀚洋居 售价7000元/㎡</p> <p>汇信华府 售价10000元/㎡</p> <p>广佛新动力广场</p> <p>恒大御湖郡 售价8888元/㎡</p> <p>出让地块</p> <p>金海清保健中心</p> <p>时代地块 楼面价6598元/㎡</p> <p>分析：地块位于河口片区中心，周边配套成熟。</p>									

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/㎡)
2017/4/19	TD2017 (SS) WG0007	佛山市三水区芦苞镇公园南路16号	商住	2.11	1.0<FAR≤2.5	5.28	4210	797
<p>三水芦苞</p> <p>恒福兴达地块 楼面价：1476元/㎡</p> <p>出让地块</p> <p>分析：地块位于芦苞镇，地块西侧恒福兴达地块早前拍出1476元/㎡楼面地价，预计该地块均价亦会接近早前恒福地块价格。</p>								

三、三水住宅市场分析

3.1 三水区月度运行态势



数据来源：佛山权威房地产网、佛山房地产信息网 4.0，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 31.37 万㎡，成交 54.07 万㎡，均价 7896 元/㎡)

2月份三水新增预售面积21.79万㎡，环比增加92%，同比增加20%；成交面积33.62万㎡，环比增加252%，同比增加42%；成交均价8619元/㎡，环比上涨14%，同比上涨47%。

三月楼市成交量价迎来爆发，均创三水历史新高。三月，三水楼市成交量价迎来一波爆发，成交量突破33万㎡。河口片区本月迎来恒大入市，首次开盘，网签量达到5.25万㎡，拉动片区成交量达6.18万㎡；乐平镇受御澳湾豪庭开卖刺激，成交量达6.53万㎡；西南中心区，博雅滨江等盘相继开卖，片区总成交量达7.99万㎡，三大片区带动下，本周三水总成交量再破纪录，均价方面，受高地价、政策及广佛客户持续外溢影响，本月三水总体均价突破8500元/㎡，成功突破历史新高。

三水河口再拍地，成交楼面价再破6000+。3月29日，河口拍地大战再度开展，新城控股以6276元/㎡楼面地价竞得河口商住地，地价再破6000，有望继续支撑未来楼市上涨预期。

3.2 本月销售套数排名

排序	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备注
1	乐平镇	圆坊名荟	529	49524	——
2	河口片区	恒大御湖郡	517	52510	带装修
3	西南中心区	博雅滨江	348	44631	——
4	江南新区	御江南	270	22217	含别墅, 住宅公寓
5	西南中心区	欧雅右岸春天	233	21598	——
6	三水新城	雅居乐雅湖半岛	212	24208	带装修
7	三水新城	保利中央公园	170	21828	——
8	白坭镇	朗月华庭	153	16029	——
9	三水新城	万景豪园	97	11869	——
10	大塘镇	奥利花园	86	7990	——
11	乐平镇	御澳湾豪庭	76	7143	——
12	河口片区	瀚洋居	65	5471	——
13	乐平镇	钜隆君玺花园	60	4976	——
14	西南中心区	三水帝景湾	49	5643	——
15	西南中心区	恒达花园	24	3264	——
16	乐平镇	融创南景湾	23	2950	——
17	三水新城	捷和广场	21	4159	——
18	三水新城	恒福新里程	21	2452	——
19	云东海片区	保利云上	21	3440	别墅
20	三水新城	三水万达广场	20	2531	——
合计			2995	314432	——

备注：由于网站升级，暂无个盘金额数据

3.3 本月新增供应

新增供应项目

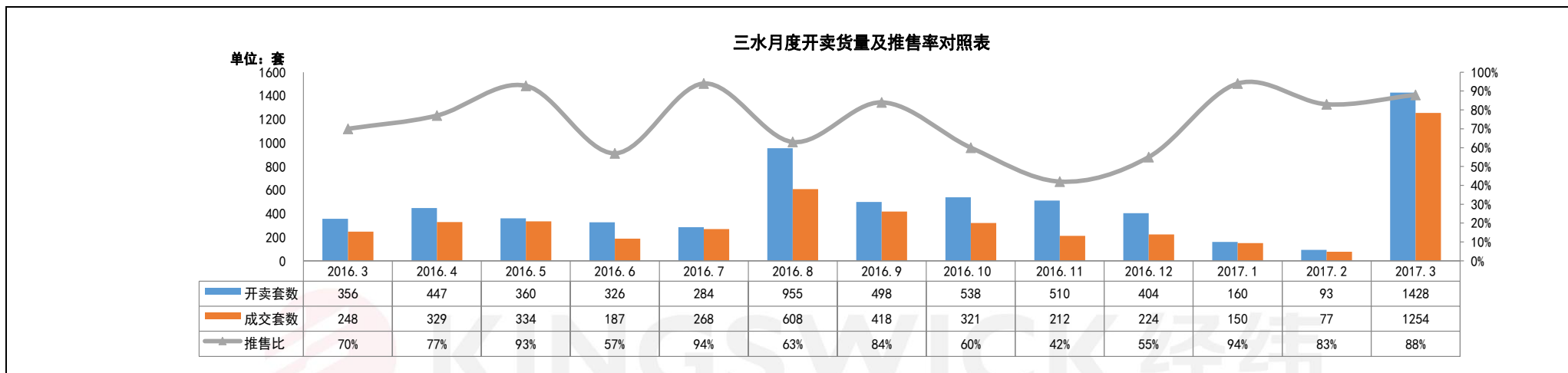
所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
白坭镇	朗月华庭	2017/3/2	1座, 28层/2梯4户	三房/89	108	1.03
西南中心区	欧雅右岸春天	2017/3/6	15-16座, 32层/2梯4户	三房/72-90 四房/141	247	2.28
西南中心区	雅居乐雅湖半岛	2017/3/9	16-18座, 33层/2梯4户	三房/94-114 四房/140	384	4.32
乐平镇	御澳湾豪庭	2017/3/10	3、4、6座, 11层/1梯3户/2梯8户	三房/87-125	139	1.35
乐平镇	盛凯尚轩	2017/3/10	1-3座/2梯4户	三房/89-130	184	1.97
三水新城	保利中央公园	2017/3/14	9座, 32层/2梯4户	三房/88-125 四房/140	124	1.37
河口片区	恒大御湖郡	2017/3/15	2座, 31层/2梯4户 3座, 31层/2梯3户 4座, 31层/2梯3户 10座, 31层/2梯4户	三房/96-109 四房/126-129	660	6.91
西南中心区	博雅滨江	2017/3/14	28座, 32层/2梯2户 27座, 32层/2梯4户	三房/119-130 四房/140-173	186	2.56
合计			2032套 21.79万m ²			

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	恒大御湖郡花车巡游
		开放销售中心	恒大御湖郡皇家大马戏, 本周开放销售中心及样板间
		活动消息	3月26日恒大御湖郡开盘
		现场活动	2、3、4、10、11座盛大开盘
		活动消息	二期即将加推
	北江明珠	活动消息	商铺带租约发售
	鸿安御花园	现场活动	商铺热卖中
三水新城	保利中央公园	现场活动	二期9座盛大开盘
	雅居乐雅湖半岛	现场活动	三期17-18座开卖
	三水万达广场	现场活动	三水万达潮文化动漫展
		活动消息	万达壹+SOHO VIP 火热登记中
西南中心区	雅居乐雅湖半岛	现场活动	3月4日音乐节盛典
		活动消息	3月4日音乐节盛典
	三水帝景湾	优惠消息	限时商铺一口价
	博雅滨江	活动消息	博雅滨江社区俱乐部全民徒步全面启动
		现场活动	3月18日27座开盘
		现场活动	3月25日全民徒步
活动消息		100㎡四房单位即将面世	
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
		诚意登记	70年产权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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格涨跌幅	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	2017/3/16	9座	96	三房 四房	89 125-140	11000-13000	持平	毛坯	—	86	90%
三水新城	雅居乐雅湖半岛	2017/3/18	17-18座	256	三房 四房	94-114 140	11000-13000	2000	毛坯	98*99	198	77%
乐平镇	御澳湾豪庭	2017/3/18	3-6座	220	三房	82-125	8000-9000	3500	毛坯	—	162	74%
西南中心区	博雅滨江	2017/3/18	27座	124	三房 四房	119 131-142	8700-9100	1000	毛坯	98*99*98	76	61%

河口片区	恒大御湖郡	2017/3/26	2-4 座、10-11 座	732	三房 四房	96-109 126-129	8700-12000	—	带装修	冻结 2 万享五重礼	732	100%
合计推货量：1428 套							合计成交量（开卖当日）：1254 套				推售率：88%	

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 (m²)	预计均价 (元/m²)	备注
西南中心区	2017-4 月	博雅滨江	52 座	85	92-117	8000-9000/毛坯	—
河口片区	2017-4 月	汇信华府	16 座	72	106-117	8500-9500/毛坯	—
云东海片区	2017-4 月	保利云上	新别墅	24	123-188	12000-14000/带装修	—
河口片区	2017-4 月	瀚洋居	6 座	138	79-108	7000-8000/毛坯	—
合计			319 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