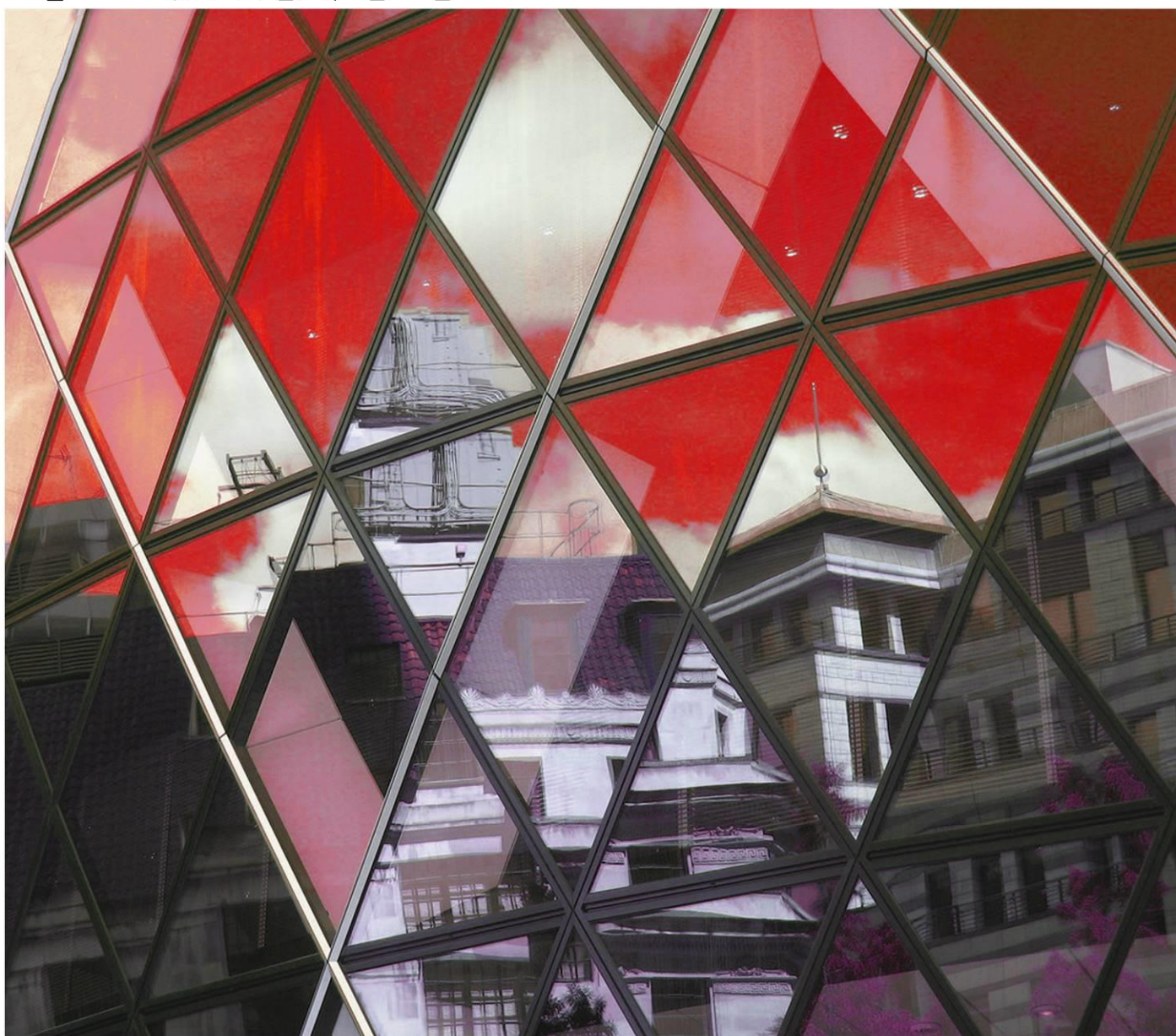


# KINGSWICK

## 三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2017 年 10 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 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.....	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

（本月暂无经济及政策资讯）

### 1.2 城市规划与建设资讯

#### ■ 三水将建云东海国家湿地公园

来源：羊城晚报 2017-10-19

继南山镇上榜省级首批森林小镇后，三水将推动芦苞镇和大塘镇创建、申报省级森林小镇，**新建云东海国家湿地公园和海上田园（青岐现代渔业园区）**。云东海国家湿地公园申报工作已于今年3月启动，公园东、南、北侧均以云东海环湖路为边，西侧以云东海北湖堤围为界，规划面积5908亩，将建设成为集湿地保护、湿地恢复、科普宣教于一体的综合性国家湿地公园。

海上田园（青岐现代渔业园区）位于西南街道瑞岗围，目前已有佛山市珠水生物科技有限公司、三水白金水产种苗有限公司等规模渔业企业进驻。**项目将充分发挥养殖业的基础优势，打造具有较好经济效益、社会效益和生态效益的珠三角内陆渔业示范区和佛山版的“海上田园”。**

#### ■ 军民融合专业孵化基地在三水揭牌

来源：佛山日报 2017-10-26

**云炬军创工场在三水区云东海街道正式揭牌。**该工场总面积超过7000平方米，目前已完成一期建设，首批8家企业、服务平台已入驻，包括智能机器人、磁悬浮技术等项目。

结合当前军民融合技术孵化需求和三水产业发展现状，云炬军创工场联合高校和军工龙头企业，搭建军民融合技术转化服务平台和创新创业公共服务平台，**将培育先进制造、电子信息和生产性服务业三大产业**，形成“一基地、两平台、三产业集群”的“123”军民融合创新创业生态体系，致力于打造成为国家级军民融合“双创”示范基地。

接下来，该工场将通过整合政、产、学、研、资等各项社会资源，着力打造**“众创空间——孵化器——加速器——产业园”**的全过程、全元素孵化培育生态链，为入孵企业提供技术交易、成果转化、军民供需对接等服务。

## 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	剔除后楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2017/10/11	TD2017(S S)WG0040	佛山市三水区乐平镇中心城区9号	商住	5.64	14.11	—	55800	9%	4238	深圳市龙光房地产有限公司

备注：采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行，配建竞价增幅为 300 ㎡。



分析：地块位于乐平中心区域，基本配套齐全，但周边仍有较多厂房与田地，居住环境一般，未来乐平加快规划发展地块整体仍有较大的吸引力。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万m <sup>2</sup> )	建面(万m <sup>2</sup> )	配建(万m <sup>2</sup> )	成交总价(万元)	溢价率	剔除后楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	竞得者
2017/10/19	TD2017(S S)WG0049	佛山市三水区乐平镇新城区C区14号	商住	6.58	17.77	0.09	85800	50%	5596	深圳市龙光房地产有限公司

备注：采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行，最高限制地价为 85800 万元，折合楼面地价为 4827 元/m<sup>2</sup>，配建竞价增幅为 300 m<sup>2</sup>。



分析：地块位于乐平中心区域，周边基本配套成熟，但地块南面土地仍多为厂区，居住环境稍有不足，但可通过后期开发时的园林设计、墙面设计等技术解决相关噪音等问题，地块整体仍有较大的吸引力。

## 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m <sup>2</sup> )	容积率	建面(万m <sup>2</sup> )	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/m <sup>2</sup> )
2017/11/22	TD2017(SS)WG0050	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块八	商住	5.3	1.0<FAR≤3.0	15.89	87600	5512

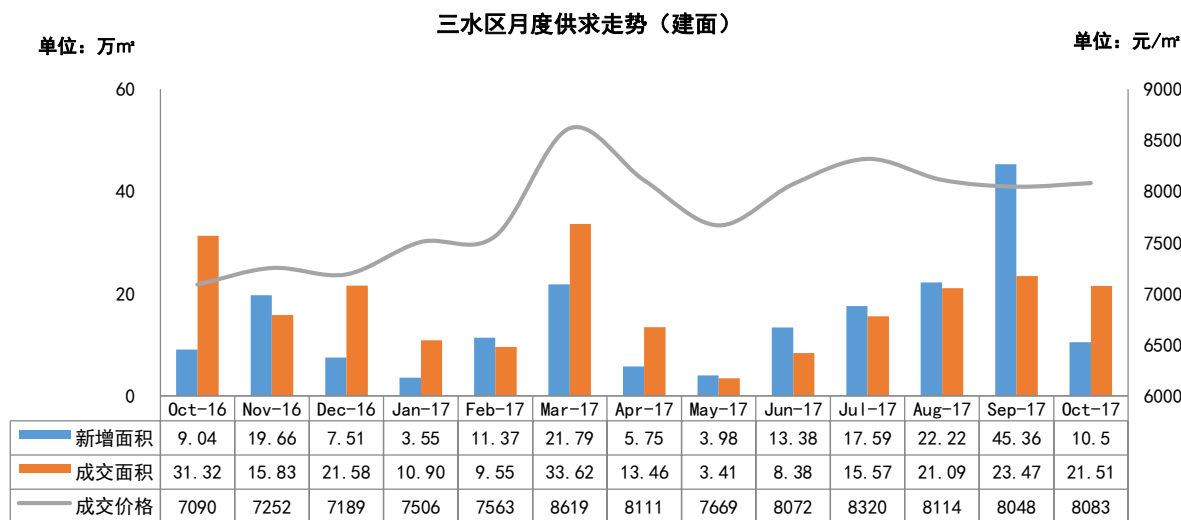
备注：设定最高限制地价为人民币 108000 万元，当土地竞买价格达到最高限制地价后，竞地价阶段转为竞配建人才住房。



分析：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、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155.49万㎡，成交160.96万㎡，均价8110元/㎡）

10月份三水新增预售面积10.5万㎡，环比减少77%，同比增加16%；成交面积21.51万㎡，环比减少8%，同比减少31%；成交均价8083元/㎡，环比上涨0.04%，同比上涨14%。

**成交维持年内高位，时代南湾网签量领跑。**时代南湾一枝独秀，以网签617套毫无悬念地夺下月度成交套数榜首。凭借时代南湾、鸿安御花园等楼盘集中网签，三水成交量维持年内高位水平。本月初两盘推货，其中恒大郦湖城于十一黄金周假期末开卖，当天表现出色，推售率达8成；而西南中心纯新盘项目雅居乐融创三江府首度入市，推货509套，当天推售率超5成。

**龙光二连击，连夺乐平两地块。**自下半年以来，龙光在佛山积极拿地，先后在南海、高明和三水拿地。本次首入三水，且连下两城，两地块计容总建面近32万方，可见龙光非常看好三水市场的未来走向；而龙光的进入，再度拉升了乐平板块的市场价值，使该区域越来越受到各大开发商关注。



## 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	河口片区	时代南湾	49816	617	64244	7754
2	河口片区	鸿安御花园	18426	206	22175	8309
3	西南中心区	雅居乐融创三江府	15176	165	18188	8343
4	白坭镇	恒大山水龙盘	14082	171	18827	7479
5	三水新城	旭辉城	12485	111	14309	8725
6	三水新城	保利中央公园	10653	111	12117	8792
7	西南中心区	观景豪园	10288	113	12334	8342
8	河口片区	恒大郦湖城	7658	97	10410	7356
9	西南中心区	三水冠军城	6800	86	8270	8223
10	乐平镇	雍翠新城	6301	86	8221	7665
11	西南中心区	欧雅右岸春天	2801	32	3190	8780
12	乐平镇	融创南景湾	2302	30	3444	6683
13	江南新区	御江南	2297	11	1899	12095
14	三水新城	三水万达广场	2080	21	2151	9672
15	大塘镇	奥利花园	1663	31	2636	6308
16	云东海片区	保利云上	1621	5	1077	15049
17	乐平镇	岭南澳苑	1562	23	2111	7395
18	芦苞镇	锦江豪庭	1194	17	2651	4504
19	西南中心区	博雅滨江	1181	10	1334	8854
20	西南中心区	三水雅居乐花园	882	4	599	14735
合计			169270	1947	210188	8053

(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

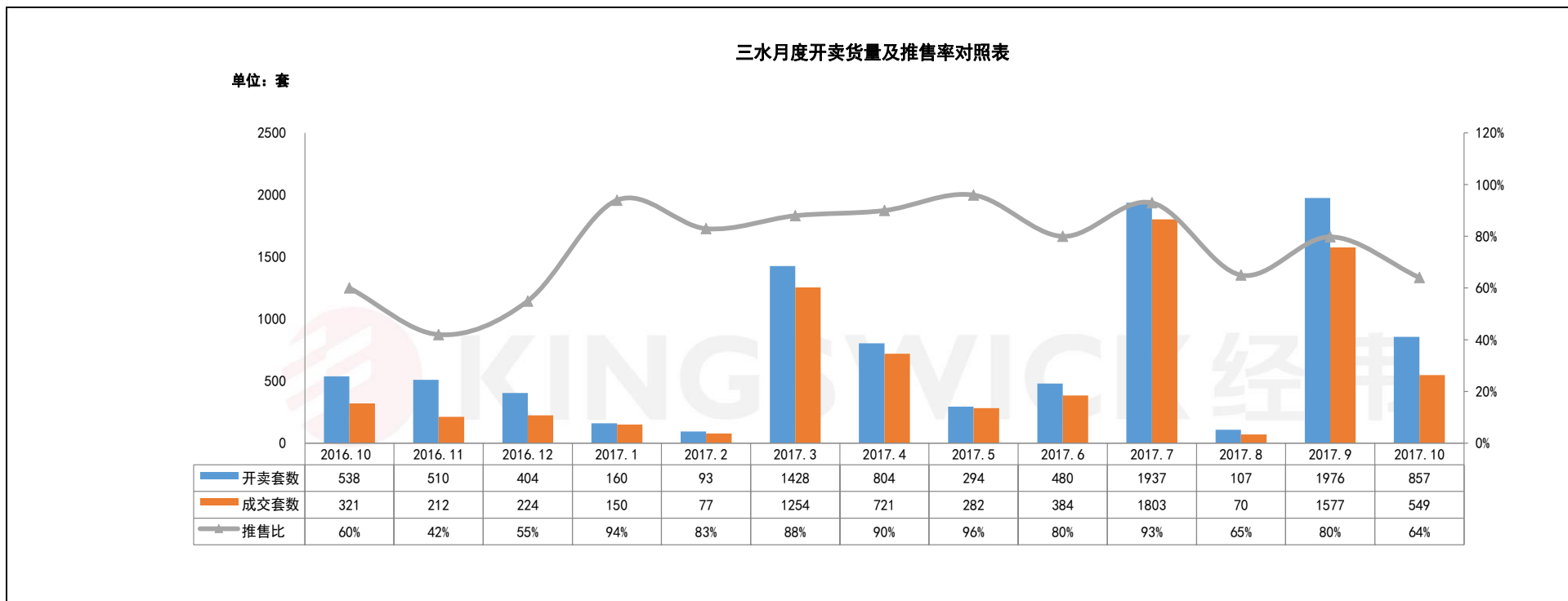
所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
西南中心区	雅居乐融创三江府	2017/10/20	6座, 33层/1梯2户	复式四房/117-125	136	1.63
			5座, 32层/2梯4户	三房/95 四房/111	124	1.28
		2017/10/27	4座, 32层/2梯4户	三房/96-97 四房/108-110	249	2.57
三水新城	万景豪园	2017/10/11	5、6座, 18层/2梯4户	三房/83-87 四房/112	138	1.24
	保利中央公园	2017/10/13	中韵花园 40座, 33层/2梯4户	三房/87 四房/141-142	128	1.47
云东海片区	保利云上	2017/10/20	云东海高尔夫花园天墅 16号 101-102, 17号 101-102, 23号 101-102, 24号 101-102, 25号 101-102, 26号 101-102, 27号 101-102, 28号 101-102, 29号 101-102号	别墅/338-504	18	0.68
乐平	雍翠新城	2017/10/31	8座, 16层/2梯3户, 16座, 16层/2梯5户	单房/48 两房/60-68 三房/83-89 四房/142	195	1.63
合计			988套			10.5万m <sup>2</sup>

### 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	10.21-10.22 举行杂技表演、乐队演唱活动
		活动信息	10.29 举行淘气王讨糖披风巡游&魔幻狂欢音乐 fun 活动
白坭镇	恒大山水龙盘	活动信息	10.21-10.22 举办樱花节活动
		活动信息	10.25-10.29 举行万圣节玩游戏赢大奖活动
西南	博雅滨江	现场活动	10.21 举行家居风水讲座

### 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 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
河口片区	恒大郦湖城	2017/10/7	20, 33 座	348	三房 四房	95-104 123	11000	1300	带装修	开盘 98 折	278	80%
西南中心区	雅居乐融创三江 府	2017/10/28	4、5、6 座	509	三房 四房	95-97 108-126	10500-12000	—	带装修	一次性 97 折	271	53%
合计推货量：857 套							合计成交量（开卖当日）：549 套				推售率：80%	

## 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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
西南中心区	2017-11 月	博雅滨江	洋房新品	124	96-139	9000-9500/毛坯	——
	2017-11 月	观景豪园	15 座	128	96-127	9000-9500/毛坯	——
	2017-11 月	三水冠军城	洋房新品	248	83-136	13000-14000/带装修	——
三水新城	2017-11 月	旭辉城	洋房新品	148	88-133	9000-14000/带装修	登记可享额外折扣
云东海	2017-11 月	保利雲上	【香缇】组团别墅	18	338-504	14000-16000/毛坯	——
乐平	2017-11 月	乐平碧桂园	2、10 座	248	89-124	9000-10000/带装修	预存 1 万可享 99 折
	2017-11 月	雍翠新城	8 座	48	90-140	8500-9500/毛坯	——
白坭	2017-11 月	中昂翠屿湖	洋房新品	196	92-106	9000-10000/带装修	——
合计			约 1158 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