

KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 6 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 林露芝 邹梓豪 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.....	10
3.1 三水区月度运行态势.....	10
3.2 本月销售金额排名.....	11
3.3 本月新增供应.....	12
3.4 本月楼盘动态.....	13
3.5 本月开卖情况.....	14
3.5.1 三水开卖货量及推售率.....	14
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

（本月暂无相关重大规划）

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m ²)	建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
2017/6/14	TD2017 (SS)W G0013	佛山市三水区西南街道建设一路西侧地块一	商住	7.57	22.56	161400	91%	7154	佛山招商房地产有限公司
2017/6/15	TD2017 (SS)W G0014	佛山市三水区西南街道建设一路2号	商住	3.27	5.11	30280	130%	5925	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司



分析：地块均处于河口片区，招商刷新最高楼面地价，碧桂园再度深耕三水。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
2017/6/21	TD2017 (SS)WG0015	佛山市三水区芦苞镇独树岗村民委	商住	13.30	33.24	101800	105%	3063	佛山市万科置业有限公司

员会“九十九
岗”3号



分析：地块位于芦苞镇新昌奥特莱斯附近，万科首进三水。

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/㎡)
2017/7/12	TD2017 (SS) WG0013	佛山市三水区西南街道建设一路西侧地块一	商住	1.25	1.2 < FAR ≤ 3.2	3.99	12160	3047



分析：地块位置位于三水河口片区，地理位置优越，配套成熟，预计又将会是一场龙争虎斗。

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/㎡)
2017/7/13	TD2017 (SS) WG0017	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区1号	商服	4.09	1.3 ≤ FAR ≤ 2.0	8.17	7480	915



分析：地块位置位于乐平，乐平目前商业配套欠缺，该地块有望为乐平增加商业体。

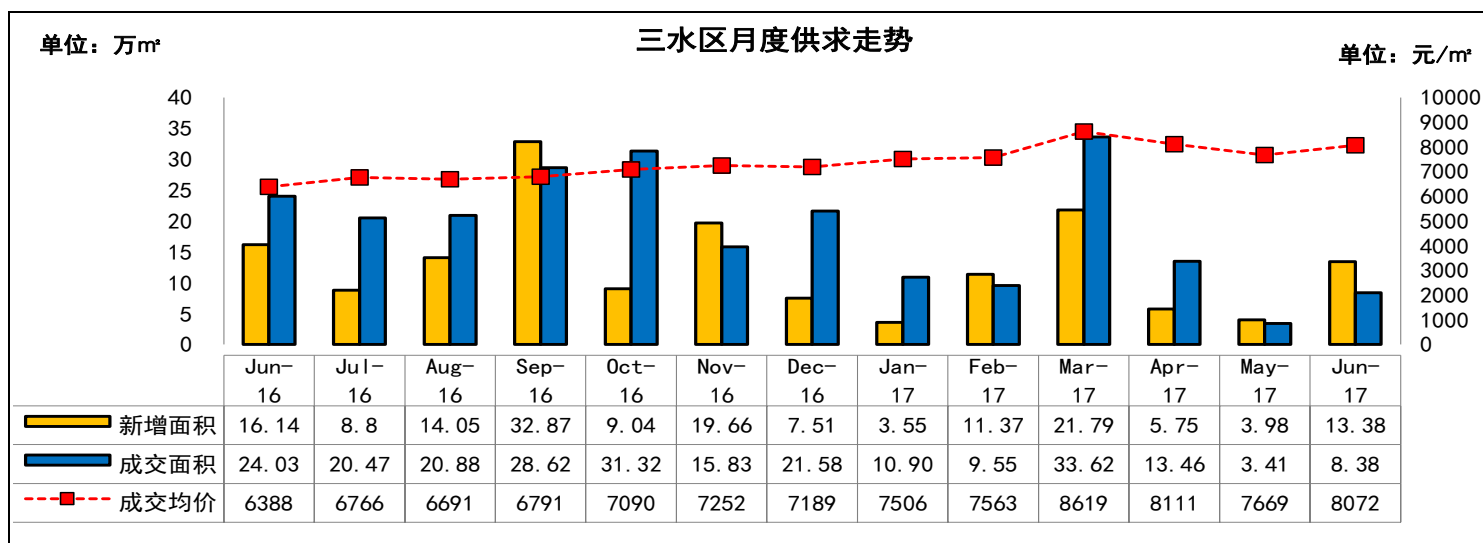
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/m ²)
2017/7/20	TD2017 (SS) WG0019	佛山市三水区大塘镇中心城区“老岗” (土名)	商住	9.54	1.0 < FAR ≤ 2.5	23.84	35770	1500



分析：地块位置位于大塘，周边以农地及工厂为主。

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 59.82 万 m^2 ，成交 79.32 万 m^2 ，均价 7923 元/ m^2 ）

6月份三水新增预售面积13.38万 m^2 ，环比减少236%，同比减少17%；成交面积8.38万 m^2 ，环比增加145%，同比减少65%；成交均价8072元/ m^2 ，环比上涨5%，同比上涨26%。

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)	备注
1	西南中心区	明智大厦	20203	209	25196	8018	——
2	西南中心区	博雅滨江	15280	170	17975	8500	——
3	三水新城	雅居乐雅湖半岛	13316	111	14384	9257	带装修
4	江南新区	御江南	5336	48	5715	9336	含别墅、洋房
5	三水新城	保利中央公园	2935	37	3159	9293	——
6	乐平镇	融创南景湾	2485	32	3390	7330	——
7	乐平镇	钜隆君玺花园	1733	23	2319	7473	——
8	西南中心区	三水帝景湾	1009	11	1449	6962	——
9	三水新城	恒福新里程	1005	11	1047	9592	带装修
10	南山镇	南山侨苑	918	36	3836	2391	——
11	乐平镇	御澳湾豪庭	734	13	1098	6685	——
12	大塘镇	奥利花园	549	15	1298	4230	——
13	河口片区	瀚洋居	438	7	644	6808	——
14	河口片区	恒大御湖郡	413	4	400	10332	——
15	云东海片区	千叶花园	324	1	323	10048	别墅
16	三水新城	谊泰雅苑	140	2	115	12213	部分带装修
17	云东海片区	丽日天鹅湖	138	1	184	7494	别墅
18	大塘镇	汇江名苑	122	4	359	3398	——
19	西南中心区	三水雅居乐花园	107	1	134	7987	——
20	白坭镇	朗月华庭	92	1	109	8418	——
总计	——	——	67278	737	83133	8093	——

3.3 本月新增供应

新增供应项目

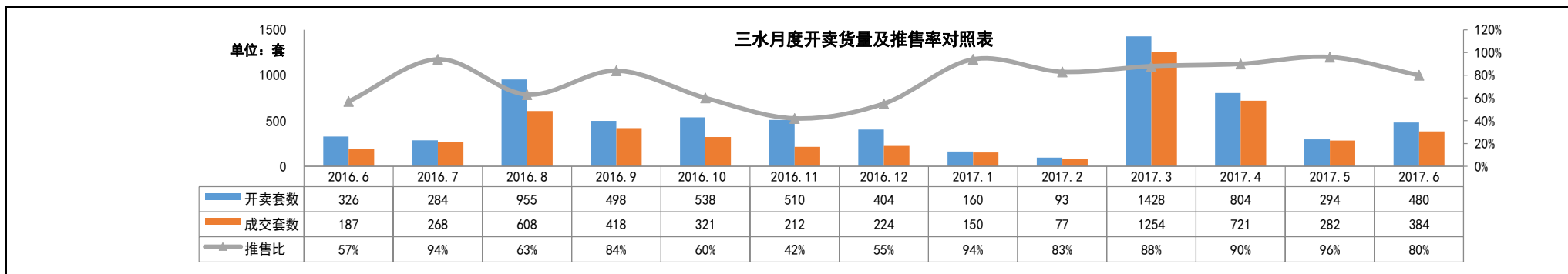
所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
西南中心区	明智大厦	2017/6/15	1-3 座, 38 层/3 梯 4 户	三房/108-138	420	4.99
西南中心区	博雅滨江	2017/6/22	53 座, 24 层/2 梯 6 户	一房/55-58 两房/71 三房/97-100	142	1.15
三水新城	保利中央公园	2017/6/29	36-37 座, 16 层/2 梯 5 户	两房/70 三房/90	150	1.30
三水新城	雅居乐雅湖半岛	2017/6/28	22 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/94-115	128	1.34
河口片区	恒大御湖郡	2017/6/23	5, 8 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/95-106	464	4.58
合计			1304 套 13.38 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	御湖金街 限量发售
		活动消息	约 30-70 m ² 御湖金街 推售中
		活动消息	约 30-70 m ² 御湖金街 现正火热推售
		活动消息	约 30-70 m ² 御湖金街 现正火热推售
	鸿安御花园	活动消息	推售 5/8 座洋房 22-60 m ² 商场铺即将发售
三水新城	保利中央公园	现场活动	临街笋铺开卖
	三水万达广场	活动消息	海底小纵队主题跑, 跟着巴克队长化身 Running baby!
		活动消息	三水万达 BubbleFUN
		活动消息	Qù! 你的万达 啤酒音乐节
		活动消息	三水万达广场万悦坊招商大会
	活动消息	万达业主入货	
西南中心区	博雅滨江	现场活动	博雅滨江亲子文化季
		现场活动	博雅亲子季, 缤纷色彩世界
		现场活动	0 首付买车位
		现场活动	国学文化之旅&加推 53 座
		现场活动	100 m ² 即将加推

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
西南中心区	博雅滨江	2017/6/24	53 座	142	一房 两房 三房	58 77 97-101	7800-8600	-300	毛坯	一口价	89	63%
西南中心区	明智大厦	2017/6/22	1 座&2 座部分单位	210	三房	108-139	7850-8350	—	—	开盘享 99 折	180	86%
三水新城	雅居乐雅湖半岛	2017/6/30	22 座	128	三房	94-115	10000-11000	持平	带装修	—	115	90%
合计推货量: 480 套							合计成交量 (开卖当日): 384 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 ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
云东海片区	2017-7月	保利云上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
西南中心区	2017-7月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	8000-9000/毛坯	——
三水新城	2017-7月	保利中央公园	新品洋房	93	70-120	9000-10000/毛坯	——
乐平镇	2017-7月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
西南中心区	2017-7月	博雅滨江	49座	124	90-140	9000-10000/毛坯	——
合计			419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