

# KINGSWICK

## 三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2018 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 李志聪 林露芝 付承武 麦少庄 罗靖  
何婉仪 梁德权 何昕伦 吴泳瑶 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.....	7
3.1 三水区月度运行态势.....	7
3.2 本月销售金额排名.....	8
3.3 本月新增供应.....	9
3.4 本月楼盘动态.....	10
3.5 本月开卖情况.....	11
3.5.1 三水开卖货量及推售率.....	11
3.5.2 三水开卖项目汇总.....	12
四、未来市场供应情况预测.....	13
4.1 即将开卖项目.....	13



# 一、区域发展资讯

## 1.1 区域经济及政策资讯

(本月暂无区域经济及政策资讯)

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 三水进入“城市三水新阶段”

来源：佛山日报 2018-3-06

2018年3月5日，三水区举行“城市三水”发展大会。从“农业三水”，经过“工业三水”，进入“城市三水”，三水宣布奋进“城市三水”发展新阶段。在这个新阶段中，三水制定了阶段性建设目标：从现在起到2020年，三水的城市综合竞争力要显著增强，创新驱动发展水平、优质公共服务供给能力、生态环境质量显著提升，确立区域中心城市的地位，高标准全面建成小康社会，建成粤港澳大湾区新兴之城、活力之区；从2020年到2035年，基本建成社会主义现代化强区；从2035年到本世纪中叶，全面实现城市治理体系和治理能力现代化，高质量全面建成社会主义现代化强区，建成理想之城、未来之城。

在城市发展大会上，三水进一步明确了自身未来的发展路径，即以高标准的城市能级、现代化的产业体系、山水绿城相融的生态环境、优质均衡的公共服务、独具特色的文化韵味，打造能接轨国际的城市格局和城市品位，从而获得更多资源与人才的青睐。

据介绍，三水将以内联外通的立体化交通体系，“承东”对接粤港澳大湾区核心城市及重大交通枢纽，“启西”增强对粤西北、大西南地区的吸引力和集聚力，构建开放格局。

在城市内部，三水将完善规划实施保障体系，发挥三水新城的“核动力”作用，加强三水新城与西南城区联动，统筹城乡一体化发展，丰富“水城共融”的城市建设内涵，加强城市管理，建设高品质城市。

此外，依托现有产业基础，坚持以创新为第一动力，以实体经济为着力点，构建现代化产业体系。

### ■ “双子星项目”动工建设 打造三水新地标

来源：佛山日报 2018-3-29

2018年3月28日，位于三水新城核心位置的碧桂园双子星城项目动工建设，将规划建设2栋180米高建筑，“双子塔”也将成为三水最高建筑。双子星城以企业总部经济中心、金融创新服务基地为核心，集商务办公、研发设计、金融服务、购物娱乐为一体。9家知名企业签订合作协议，拟进驻双子星城。未来还会有更多以世界500强、中国500强为代表的优质项目进驻。双子星城也将成为三水产城人文融合“新标杆”，三水新城将以优质项目为支撑构建现代化经济体系，让城市引领高质量发展。

在城市三水蓝图中，三水新城被定位为城市新标杆。三水区副区长、三水新城管委会主任戴志新指出，打造城市标杆，就是要更加突出以人的发展为导向，把绿色作为发展的底色，打造水城共融的独特城市格局和个性气质，建设体现家的温暖、心之归属的人文城市，以看齐一线城市的优质公共服务和高效的政务服务引人聚人，以城市综合竞争力的提升引领发展动能转换，构建现代化经济体系，让城市引领高质量发展。

## 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)	配建 ( $m^2$ )	溢价率	折合楼面价 (元/ $m^2$ )	竞得者
2018/3/21	TD2018(SS)WG0002	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块二	商住	6.91	23.09	155300	16000	36%	7496	北京市华远置业有限公司
2018/3/28	TD2018(SS)WG0003	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块一	商住	8.2	22.15	155000	0	27%	6998	北京市华远置业有限公司

- 1) 先竞价，达到最高限价后，再竞自持 70 年租赁住房建筑面积（计容建筑面积）
- 2) 0002 地块：最高限制自持 70 年租赁住房建筑面积（计容建筑面积）为 165747.79  $m^2$   
0003 地块：最高限制自持 70 年租赁住房建筑面积（计容建筑面积）为 171948.06  $m^2$
- 3) 0003 地块：配置 15 个班以上规模的幼儿园



分析：两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。



## 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> )
2018/4/18	TD2018(SS)WG0005	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块二	商住	7.90	1.0<FAR≤3.2	25.28	131400	5197

3) 先竞地价, 达到最高限价后, 再竞自持 70 年租赁住房建筑面积 (计容建筑面积)

4) 最高限制自持 70 年租赁住房建筑面积 (计容建筑面积) 为 197027.12 m<sup>2</sup>

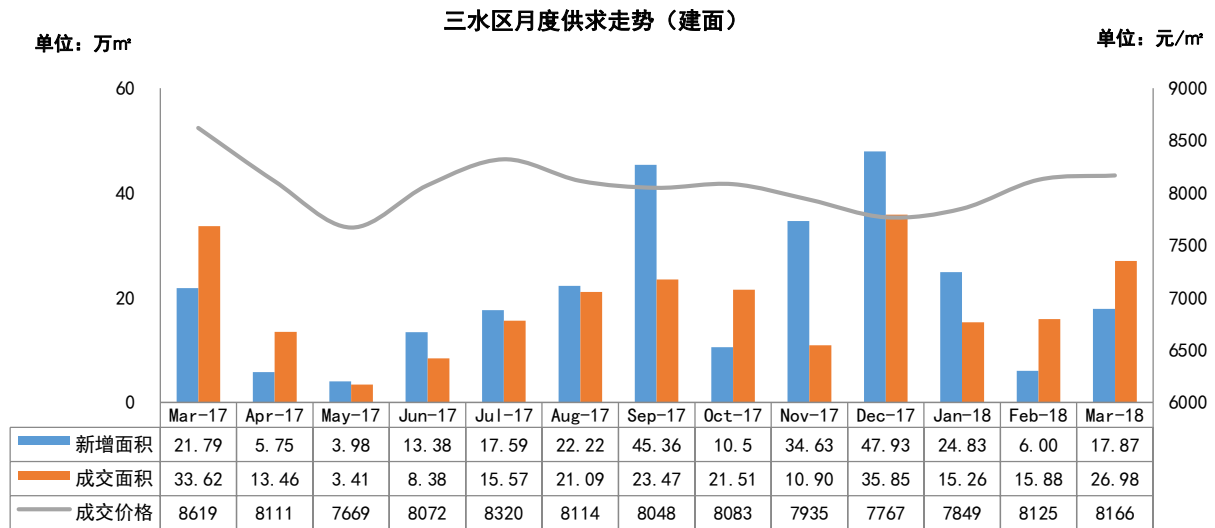
3) 配置 15 个班以上规模的幼儿园



分析: 两地块位于河口片区, 东至规划道路, 南至广三铁路 (公园绿地), 西至建设一路, 南面距离北江月 700 米。周边聚集各大品牌楼盘, 附近有新动力广场, 生活配套较为完善。

## 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48.7万㎡，成交58.12万㎡，均价8072元/㎡）

3月份三水新增预售面积17.87万㎡，环比增加198%，同比减少18%；成交面积26.98万㎡，环比增加70%，同比减少20%；成交均价8166元/㎡，环比上涨1%，同比减少5%。

**御江南加推火爆，支撑网签量走高。**本月七盘加推，销售情况乐观，除开卖当天仅针对前期认筹客户选房的碧桂园奥斯汀去化3成外，其余楼盘当天去化均超5成；御江南本年度第二次集中开卖，当天再度售罄，主要是因为该项目仍以毛坯发售，低首付低总价以及一二手联动是该项目的致胜法宝；同时，御江南也以网签451套单位，强势支撑本月三水网签量走高。

**网签均价保持稳定，加推楼盘售价略有上升。**在限价压力下，三水整体网签均价以8字头以下为主，成交量较多的项目仅三水万达广场和恒福新里程两盘突破9字头均价，整体处于较为稳定的状态；而在开卖项目中，多个项目售价较上一次开卖有500-1500元/㎡的增幅，仅新城招商誉府开卖价格略有下降。

## 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	江南新区	御江南	34722	451	41119	8444
2	河口片区	新城招商·誉府	22911	254	26365	8690
3	三水新城	旭辉城	21370	241	24134	8855
4	河口片区	时代南湾	15983	175	19077	8378
5	三水新城	保利中央公园	15152	160	17141	8839
6	西南中心区	雅居乐融创三江府	13441	144	15720	8551
7	白坭	中昂翠屿湖	11499	152	14673	7837
8	乐平	雍翠新城	10006	137	13631	7341
9	芦苞	恒福水岸	8543	132	12557	6803
10	西南中心区	三水冠军城	8337	107	11228	7425
11	云东海片区	恒大云东海	7462	89	8771	8507
12	河口片区	碧桂园奥斯汀	6786	84	8084	8394
13	河口片区	汇信华府	5488	50	6717	8170
14	白坭	恒大山水龙盘	5393	67	7020	7682
15	河口片区	恒大酃湖城	5305	64	6984	7596
16	西南中心区	观景豪园	5133	53	6048	8486
17	河口片区	鸿安御花园	4560	49	5506	8283
18	三水新城	恒福新里程	4009	38	4352	9210
19	大塘	景秀南湾	2783	50	4251	6548
20	大塘	月亮湖颐景园	2538	37	3822	6641
合计			211423	2534	257201	8220

(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

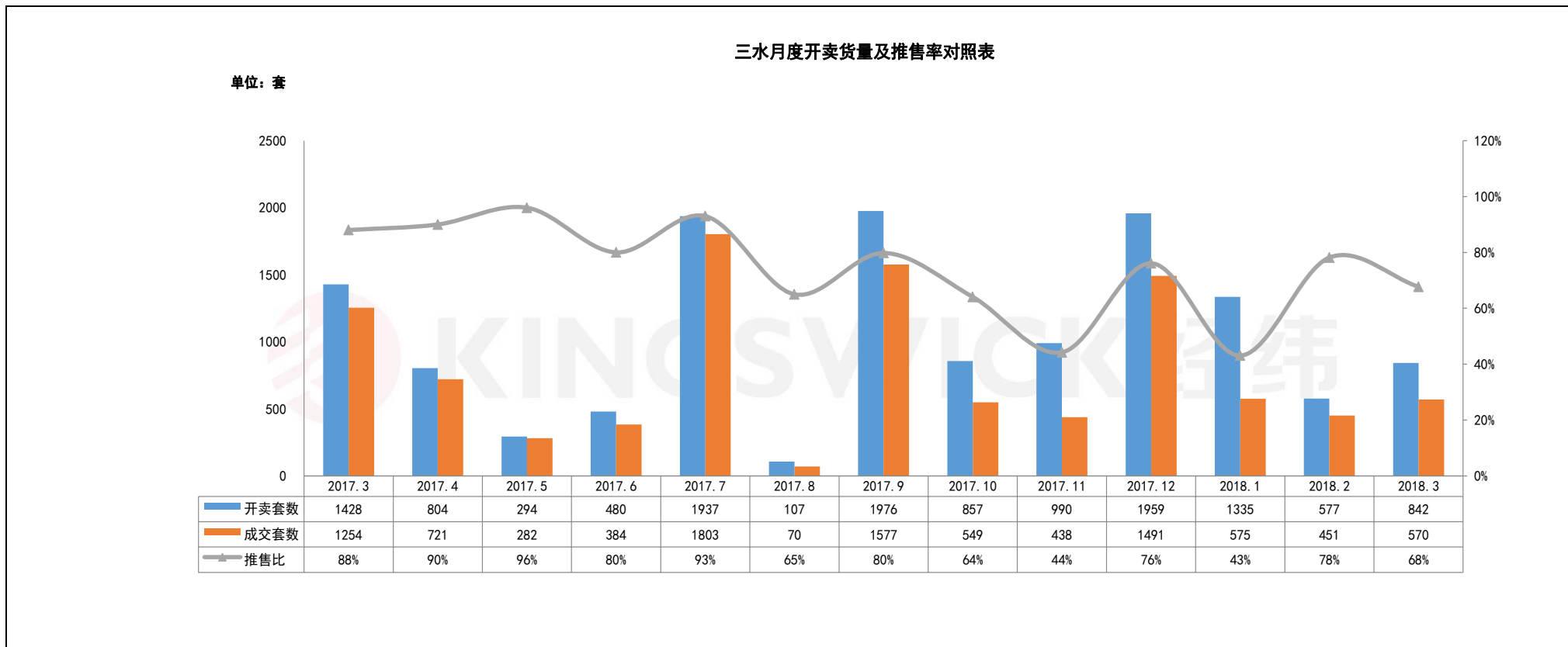
所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
西南中心区	观景豪园	2018/3/22	6座, 32层/2梯4户	四房/110-125	124	1.46
河口片区	新城招商·誉府	2018/3/13	6座, 33层/2梯4户	三房/95 四房/112	128	1.33
		2018/3/14	3座, 29层/2梯4户	三房/95 四房/112	112	1.17
	鸿安御花园	2018/3/22	15座、17座, 33层/2梯4户	三房/91-106 四房/122-142	512	5.47
	碧桂园奥斯汀	2018/3/29	都荟1座, 29层/2梯6户	三房/87-96 四房/105	168	1.62
江南新区	御江南	2018/3/7	十六区41座, 27层/2梯6户	三房/79-100	156	1.39
		2018/3/7	十六区21座, 27层/2梯6户	三房/79-100	156	1.39
白坭	中昂翠屿湖	2018/3/12	3座, 17层/2梯4户	两房/74 三房/90-107	64	0.63
		2018/3/12	1座, 17层/2梯4户	两房/74 三房/90-107	64	0.63
大塘	月亮湖颐景园	2018/3/22	9座, 25层/2梯4户	三房/96-99 四房/118	95	0.99
		2018/3/22	8座, 25层/2梯3户	三房/98-99 四房/137-139	71	0.80
		2018/3/22	7座, 25层/2梯4户	三房/96-99 四房/118	95	0.99
合计			1745套			17.86万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	天聚广场	活动信息	3.24 开放万达品牌馆
西南中心区	三水冠军城	活动信息	3.1 日历 DIY、纸扇 DIY 活动&元宵购房 5 重好礼活动
		活动信息	3.10-3.11 多肉植物 DIY、立体拼图以及纸扇 DIY
河口片区	新城招商誉府	开放样板房	3.10 开放 6 座样板房
	恒大郦湖城	活动信息	3.10-3.11 欢乐家庭日
		活动信息	3.31 “春之声少儿才艺大赛”
	鸿安御花园	活动信息	3.10-3.11 抱枕 DIY
	碧桂园奥斯汀	活动信息	3.17 VIP 登记还有五重大礼
活动信息		3.24 “精英盛宴 夜游珠江”	
云东海	恒大云东海	活动信息	3.2-3.4 元宵五重奏购房节
		活动信息	3.18 举办“点绿春色 漫步云海”植树活动
		活动信息	3.24-4.1 “璀璨星光节 奇幻镜花宫”活动
		开放展厅	3.31 开放白云万达广场、南海万科广场展厅
乐平	广乐颐景园	开放展厅	3.3 开放狮山和信广场展厅
		活动信息	3.10-3.11 集赞送电影票, 微景观多肉 DIY
		开放展位	3.17 开放广州三元里卜峰莲花展位
		活动信息	3.31-4.1 集赞送加油卡
	龙光玖誉府	开放展厅	3.9 开放狮山和信广场城市展厅
		开放展厅	3.17 开放华盛广场城市展厅
		活动信息	3.23-25 “佛系抽奖”千份奖品随缘送
乐平碧桂园	活动信息	3.16 业主答谢晚宴	
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	3.10-3.11 “欢聚龙盘, 绿化家园”活动
		活动信息	3.17-3.18 “春意居享 养生品鉴”活动
		活动信息	2.24-2.25 “奇遇龙盘, 童话之旅”
		活动信息	3.31-4.1 “相约在龙盘, 玩转复活节”
大塘	月亮湖颐景园	活动信息	3.31-4.1 “不负春光, 不负美味”

### 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
三水新城	保利中央公园	2018/3/8	29 座	128	三房 四房	90 116-128	11500-12500	持平	带装修	一口价	100	78%
江南新区	御江南	2018/3/10	十六区 21 座、 41 座	208	三房	79-100	8000-8500	持平	毛坯	一口价	208	100%
河口片区	新城招商誉府	2018/3/14	6 座	128	三房 四房	95 112	11000-12000	-500	带装修	一口价	76	59%
云东海片区	保利雲上	2018/3/17	别墅新品	20	别墅	120-180	16000-17000	4000	带装修	一口价	13	65%
乐平	雍翠新城	2018/3/22	四期 6 座 2、3、 5 梯腿	66	三房 四房	89-140	9500-10500	1000	带装修	一口价	52	80%
西南	观景豪园	2018/3/24	6 座	124	四房	110-125	11000-12000	500	带装修	一口价	71	57%
河口片区	碧桂园奥斯汀	2018/3/31	都荟 1 座	168	三房 四房	87-96 105	12500-13500	2500	带装修	98 折	50	30%
<b>合计推货量：824 套</b>							<b>合计成交量（开卖当日）：570 套</b>				<b>推售率：68%</b>	

## 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
三水新城	2018-4月	旭辉江山	小高层洋房新品	166	125-132	13000-15000/带装修	三水新城
西南中心区	2018-4月	三水冠军城	洋房新品	165	86-120	13000-15000/带装修	西南中心区
乐平	2018-4月	盛凯尚城	洋房新品	120	94-121	8000-9000/带装修	乐平
合计				约 451 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