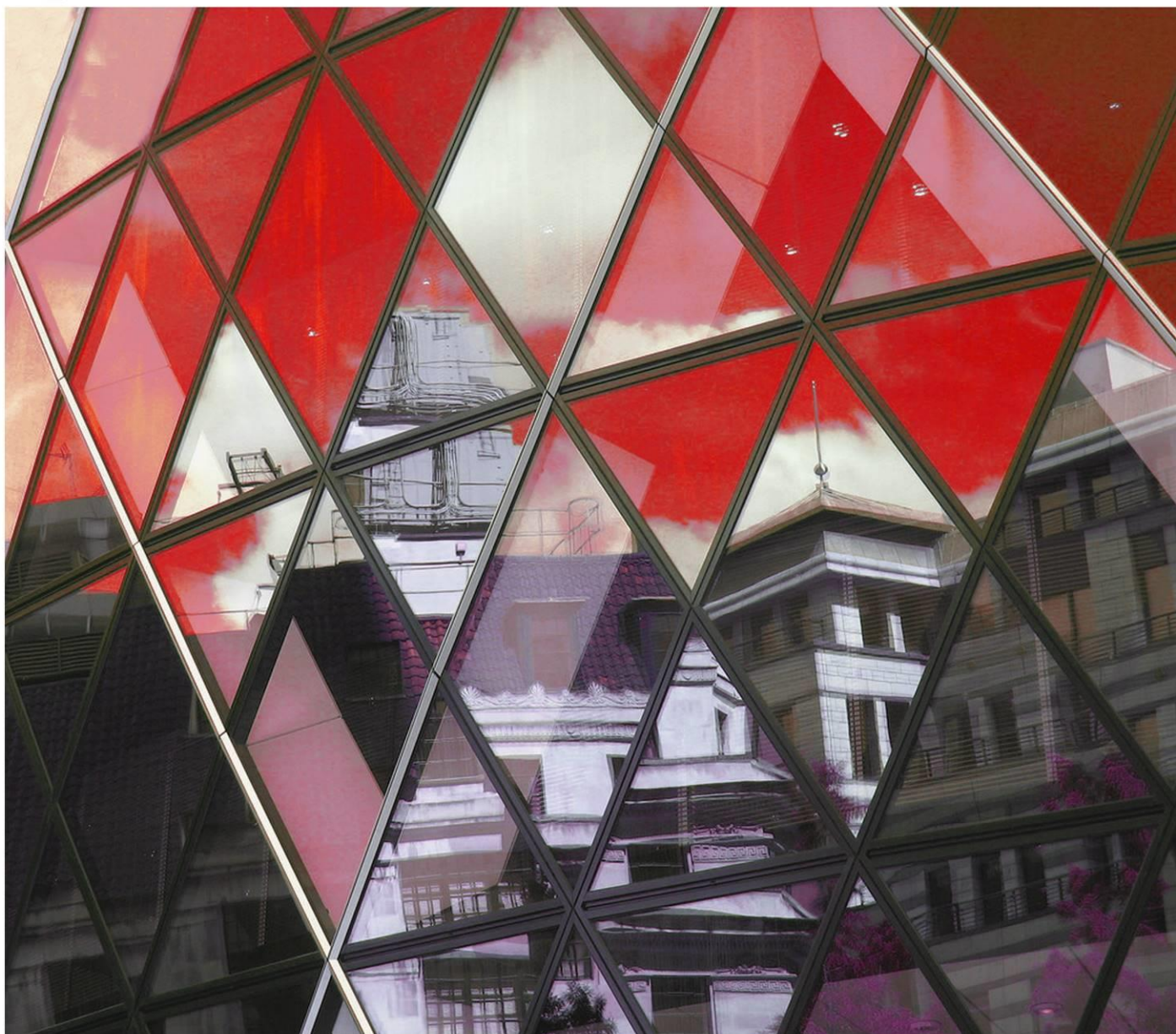


KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 5 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.....	6
2.1 本月重点商住地块成交情况.....	6
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.....	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

(本月暂无相关重大资讯)

1.2 城市规划与建设资讯

■ 三水云东海学校动工 将提供 2520 个学位

来源：澎湃新闻 2017-5-4

昨日上午，三水云东海学校正式动工。这是一所义务教育九年一贯制学校，明年 9 月投入使用后，学校将设置 54 个班，其中小学 1620 人，初中 900 人。

云东海学校选址于云东海街道临江路与桃园路交界的东南地块，规划用地面积 71026 平方米，估算总投资 2.9 亿元，其中建设费 2.4 亿元。学校按照广东省义务教育规范化学校标准设置 54 个班，提供 2520 个学位。其中小学 36 个班，每班 45 人，共 1620 人；初中 18 个班，每班 50 人，共 900 人。

云东海学校是三水新城的重要教育配套，将被致力打造成三水的精品学校。这是三水区政府 2017 年民生十件实事之一，也是三水新城继三水新汽车客运站、区文化中心之后，又一个启动建设的公共配套项目，是三水新城建设三年行动计划的重头戏。

经纬点评：

三水新城作为旧城区往北扩容区，围绕三水荷花世界景观支撑核心，随着更多新开发房地产项目入市，对于周边城市基础设施将会衍生更多需求。相对于禅南顺三区来说，三水教育资源配套较为缺乏，云东海学校将会进一步拉升三水新城区域价值。

■ 乐平广府小镇：“一环创新圈”新亮点

来源：佛山日报 2017-5-15

中国工程院院士吴硕贤等 8 名院士、专家走进三水区乐平镇，为古村活化升级、建设美丽乡村“把脉”。5 月 18 日起，乐平以大旗头村为核心的广府小镇将揭幕，并举行为期一周的文化嘉年华活动。

在乐平这个佛山“一环创新圈”的重要节点，一幅特色小镇的画卷正在徐徐展开：以大旗头古村为核心的广府文化体验基地、儒家天下文化公园等项目启动建设，带动新旗、华布村美丽文明村居建设；在乐平镇东侧，面积 260 亩的齐家湖、科创平台、商服区和专家公寓等陆续进入建设阶段。这个沿着河涌和绿道建设的 6 平方公里特色小镇，将承托起工业千亿大镇乐平的城市梦想。

历经三年酝酿和铺垫，广府特色小镇建设的揭幕显现乐平镇的雄心与担当：广府小镇作为集合了城市配套功能、产业服务平台和广府文化、美丽乡村的特色小镇，将进一步加速城产人共融，为乐平体现三水支撑和佛山创新担当奠定坚实基础。

经纬点评：

现时乐平作为三水第二大镇，乐平工业园以及大学城等园区建设已成；同时乐平亦可通过一环快速接驳广州北，交通便利。而大旗头古村作为三水重点保护古村落亦可借势国家特色小镇的春风为乐平未来的发展带来更多活力。



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
2017/5/4	TD2017 (SS) WG0008	佛山市三水区白坭镇科技大道4号	商住	7.57	17.40	95080	199%	5464	北京中昂地产有限公司
2017/5/5	TD2017 (SS) WG0009	佛山市三水区白坭镇科技大道3号	商住	3.27	7.53	44350	223%	5892	北京中昂地产有限公司
2017/5/5	TD2017 (SS) WG0010	佛山市三水区白坭镇科技大道5号	商住	2.34	5.39	28440	189%	5281	佛山市高明区美的房地产发展有限公司

三水白坭

朗月华庭
均价：8000-9000元/㎡



山水龙盘
洋房：8000-9000元/㎡
别墅：10000-11000元/㎡

分析：地块位于三水白坭镇，3块地总体量超过30万㎡，一举拿下可以连片开发。中洲、美的首进三水。

2.2 下月重点商住地块出让情况

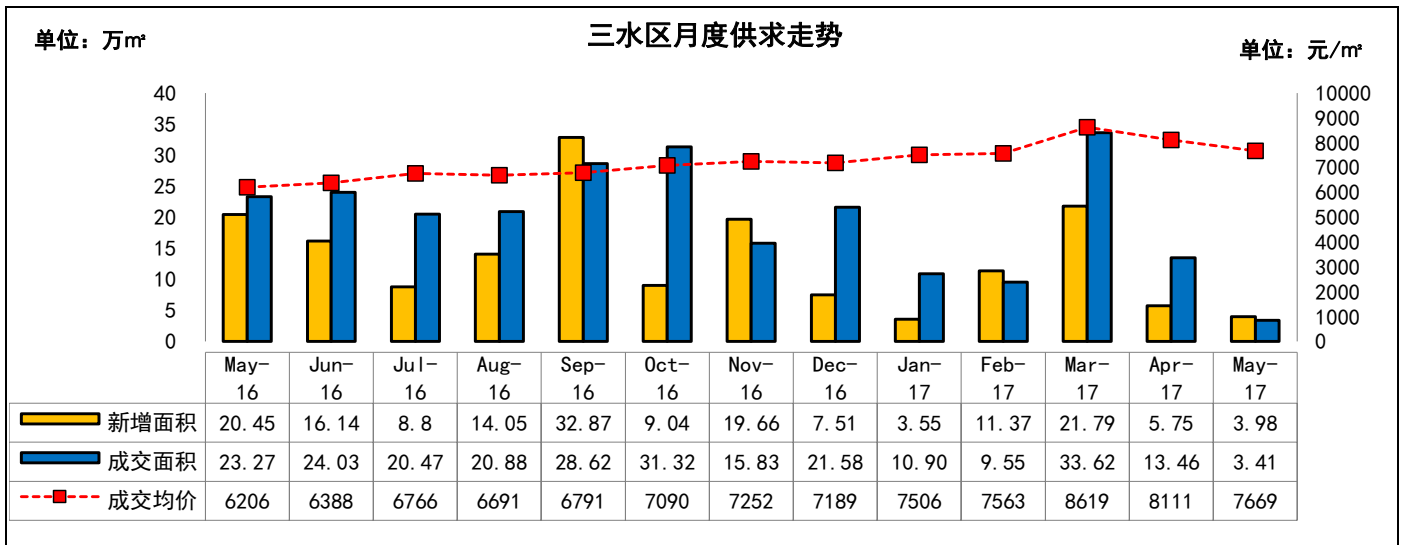
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万m ²)	容积率	建面(万m ²)	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/m ²)
2017/6/14	TD2017(SS)WG0013	佛山市三水区西南街道建设一路西侧地块一	商住	7.05	1.0<FAR≤2.8	22.56	84600	3750
2017/6/15	TD2017(SS)WG0014	佛山市三水区西南街道建设一路2号	商住	1.60	1.0<FAR≤2.7	5.11	13180	2579



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。

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 46.44 万㎡，成交 70.94 万㎡，均价 7893 元/㎡)

2月份三水新增预售面积3.98万㎡，环比减少31%，同比减少81%；成交面积3.41万㎡，环比减少75%，同比减少85%；成交均价7669元/㎡，环比下跌5%，同比上涨24%。

大区成交量大幅度萎缩。五月，三水成交量有明显的萎缩，全月，西南中心区仅成交0.3万㎡，环比减少84%，三水新城仅成交1.08万㎡，环比减少45%，两大片区成交量大幅下降是本月三水市场走下坡路的重要因素。全区虽有多个楼盘开盘，且取得了不错的开盘成绩，但成交单位未能及时网签支撑大区市场成交。

白坭地价破5000元/㎡，河口再挂新地。5月4日-5月5日，三水白坭再拍地，三块地均以5000+元/㎡的楼面地价拍出，土地市场的疯狂可想而知，预计三块地未来项目入市，均价有望超9000元/㎡。下月，三水河口片区两地齐挂，各路豪强摩拳擦掌，三水拍地大战值得期待。

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	乐平镇	钜隆君玺花园	6209	83	8193	7578	——
2	三水新城	雅居乐雅湖半岛	4781	40	5058	9452	带装修
3	三水新城	保利中央公园	2628	32	2816	9331	——
4	三水新城	谊泰雅苑	2566	26	2706	9483	部分带装修
5	江南新区	御江南	2262	24	2614	8654	含别墅、洋房、住宅公寓，部分带装修
6	西南中心区	博雅滨江	1661	13	1890	8789	——
7	大塘镇	奥利花园	1325	37	3068	4319	——
8	乐平镇	御澳湾豪庭	1250	21	1830	6827	——
9	河口片区	瀚洋居	605	11	935	6477	——
10	西南中心区	欧雅右岸春天	415	4	492	8444	——
11	河口片区	颐澳湾	317	2	363	8723	——
12	芦苞镇	锦江豪庭	233	3	494	4719	——
13	大塘镇	汇江名苑	225	7	629	3574	——
14	西南中心区	美尚轩	213	3	215	9895	——
15	白坭镇	景翠轩	187	6	476	3933	——
16	河口片区	北江明珠	185	2	214	8659	带装修
17	云东海片区	丽日坚美森林湖	183	3	306	5971	——
18	南山镇	南山侨苑	154	6	641	2400	——
19	乐平镇	雍翠新城	141	2	279	5055	——
20	三水新城	恒福新里程	135	1	200	6779	——
总计	——	——	25677	326	33419	7683	——

3.3 本月新增供应

新增供应项目

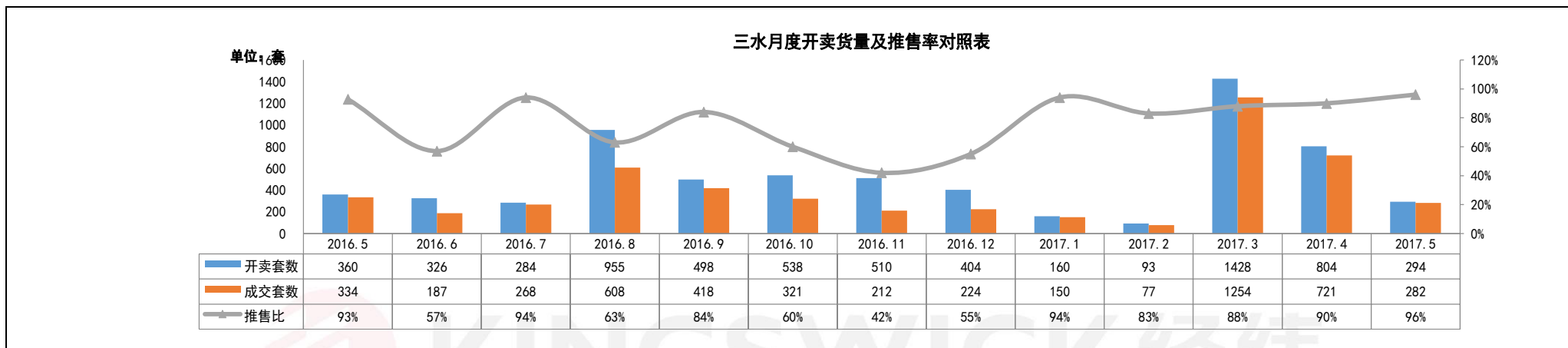
所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
三水新城	保利中央公园	2017/5/18	38 座, 16 层/2 梯 5 户	两房/70 三房/89-91	75	0.64
西南中心区	博雅滨江	2017/5/19	50 座, 31 层/2 梯 4 户	四房/100-113	123	1.35
河口片区	汇信华府	2017/5/23	2 座, 30 层/2 梯 4 户	三房/87-91	228	1.98
乐平镇	融创南景湾	2017/5/28	19-21 座, 17 层/2 梯 3 户	三房/100-109	144	1.52
合计			570 套 5.49 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	感恩母亲节, 5.13-5.14 来访有礼
		活动消息	5.20-5.21 恒大御湖郡亲子游乐总动员
		活动消息	临街商铺限量发售, 到场免费送粽子
	鸿安御花园	活动消息	商铺热卖中
三水新城	谊泰雅苑	现场活动	6座开样板间&一口价开卖
	保利中央公园	现场活动	保利中央公园商铺热销中
		现场活动	全新71-92方三房即将加推
		现场活动	5.18 38座开卖
		现场活动	对你情有独“粽” 公园陪你前行
	三水万达广场	活动消息	金街人气寿司店开张, 6.8折优惠
		活动消息	万老爷家的“珍宝”赏金征名
		活动消息	520 三水万达广场全城招募新人举办卡通主题婚礼
活动消息		三水万达金街揭牌盛典	
西南中心区	博雅滨江	现场活动	博雅滨江新品“幸福好四房”正式公开认筹
		现场活动	50座开卖, 端午亲子文化节
乐平镇	乐平碧桂园	现场活动	开放城市展厅

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)	价格升跌幅	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	谊泰雅苑	2017/5/1	6座	96	三房 四房	86 123-144	9400-10700	500	毛坯	一口价	93	97%
三水新城	保利中央公园	2017/5/18	38座	75	两房 三房	70 89-91	9500-12000	持平	毛坯	一口价	75	100%
西南中心区	博雅滨江	2017/5/27	50座	123	四房	98-121	8400-8900	持平	毛坯	认筹2万开盘享99折	114	93%
合计推货量：294套							合计成交量（开卖当日）：282套				推售率：96%	

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
河口片区	2017-6月	恒大御湖郡	三期洋房	240	96-106	9000-10000/毛坯	——
三水新城	2017-6月	保利中央公园	新品洋房	93	70-120	9000-10000/毛坯	——
	2017-6月	谊泰雅苑	6座	96	86-122	10000-11000/毛坯	——
西南中心区	2017-6月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	8000-9000/毛坯	——
云东海片区	2017-6月	保利云上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
乐平镇	2017-6月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
合计			631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