

KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 1 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 郑红星 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.....	7
2.1 本月重点商住地块成交情况.....	7
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.....	12
3.5 本月开卖情况.....	13
3.5.1 三水开卖货量及推售率.....	13
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

■ 奋进“城市三水”新征程 开创经济社会发展新局面

来源：南方都市报 2018-1-31

今年的三水区委十三届五次全会上，区委书记黄福洪提出了“城市三水”的战略布局：站在中国发展和改革开放最前沿，站在粤港澳大湾区世界级舞台，三水必须主动顺应大趋势，全面对标新要求，加快转变发展思路，以新发展理念为指引勇于破题。

2015年，三水地区生产总值突破千亿。2017年，全区预计实现地区生产总值1190亿元，增长8.7%；规模以上工业总产值3,216.6亿元，增长9.2%；全社会固定资产投资796.6亿元，增长19.4%；地方一般公共预算收入54.38亿元，增长15.3%。位列全国综合实力百强区第36位、工业百强区第15位。三水这列“经济快车”动力依然强劲。

经济发展是城市三水发展的基础，高质量发展是做好经济工作的根本要求，创新则是引领城市三水发展的第一动力。这样的背景下，三水既要聚焦质量变革，全面提高城市三水的发展质量，也要聚焦动力变革，全面增强城市三水发展后劲。

三水新城将致力打造以企业总部、科技创新产业为主导的现代化城市核心区、城市新标杆，落实“香港+佛山”合作重点项目，做实“珠西粤港合作示范区”；北江新区将加快推进“西拓东进”，以北江新区+河口古镇片区为载体，完善城市功能，打造城产人融合发展示范区；同时，三水将实施一批城市形态提升工程，谋划打造城市客厅及城市地标，努力实现城市形象品质“一年一小变、两年一中变、三年一大变”。

在做强城市中心的基础上，三水一方面将以10个特色小镇建设为抓手，推动各镇街“城产人文”融合发展，另一方面将通过构建“外联内优”的大交通格局，疏解中心城区拥堵问题，加强镇街与中心城区的快速连接，推动跨区道路互联互通，加快对接广深港，全面建设融入粤港澳大湾区“1小时交通圈”。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 新旧动能加速转换城市三水高质量发展

来源：佛山日报 2018-1-16

近日，科技部火炬中心公布2017年度国家级科技企业孵化器名单，三水高新创业中心上榜，实现了三水“国字号”科技创新载体零的突破，为创新驱动提供了更有力的支撑。

2017年，三水在扩需求、转方式、优结构的经济发展举措下，经济运行实现稳中有进、持续向好，预计全年完成地区生产总值1190亿元，增长8.7%。

工业是三水发展的根基。去年，三水工业经济呈现增量拉动、存量优化、龙头带动的良好发展态势。预计实现规模以上工业总产值3215.92亿元，增长9.2%，增加值739.66亿元，增长9.3%，为全区经济发展提供有力支撑。

尤其值得关注的是，三水的经济结构进一步优化。先进装备制造业发展势头迅猛，产值预计突破千亿元，千亿先进装备制造业集聚区加速成型。

去年以来，三水产业载体建设量质并举。**联手南海区共建南三产业合作区，珠西粤港合作示范区落户三水新城，成功引进华南新能源汽车集成创新产业园。**西南水都饮料基地、佛山高新区三水园、大塘工业园基础设施不断完善，产业承载能力进一步提升。

■ 以优势资源为媒 建设富硒特色小镇

来源：佛山日报 2018-1-16

当前，在奋力建设城市三水的新征程上，**南山镇以富硒特色小镇为抓手，持续催生原有产业和资源内生动力。**坚守良好生态环境，加快发展大健康产业，在粤港澳大湾区北部，一座以硒为支点的“养生福地，精品康城”正在悄然崛起。

发展大健康产业，是建设富硒特色小镇的首要要素。更加侧重效率和质量，南山镇规划9平方公里的中国（南山）大健康产业谷，重点引进高端生态型农业，健康食品、生物制剂、医美用品等环保工业以及养生养老、休旅度假型服务业，实现一、二、三产业跨界融合发展。

功以才成，业由才广。南山镇与广东省营养健康产业协会签订合作招商协议，携手打造“广东省营养健康研究院（南山）分院”，借助科研机构和企业的人才技术优势，成立“富硒产业发展咨询委员会”。同时，划定富硒保护和科研核心区，建设富硒科技协同创新中心与富硒食品饮料工业园区，产学研结合，促进富硒产业呈现链状发展，**建立以富硒养生休旅度假为主导的产业体系。**

精准招商，南山步稳蹄疾。2017年，南山镇大健康产业精准招商实现合同引资额10.69亿元，杰隆生物、岭南富硒长寿养生、九龙维记生态牧场等一批优质项目纷纷落户南山。在IHE2017第26届中国（广州）国际大健康产业博览会上，南山镇脱颖而出，荣获“优质大健康产业园区”称号，备受投资商青睐。

号令既出，动若风发。目前，**南山镇富硒小镇规划建设“一环一带三线八组团”，即旅游休闲环，漫江水岸风情带，水脉、绿脉、文脉，以及门户综合服务区、富硒农业主题休闲区等八组团。**

■ 谋划建设融入大湾区“1小时交通圈”

来源：南方都市报 2018-1-25

三水区长胡学骏表示，在粤港澳大湾区建设中，三水的优势其实并不是太明显，没有很好的平台很难融入大湾区建设中，也是在这样的背景下，佛山才提出了“一环创新圈”，对接广深科创走廊。

三水要站上粤港澳大湾区的舞台，交通的互联、互融是必要条件。从交通“外联”方面来说，除了优化既有的高铁、城轨等资源以外，三水还要抢抓港珠澳大桥、深中通道、广深港高铁等区域性大通道建设机遇，谋划建设融入粤港澳大湾区“1小时交通圈”，以更好地对接广深港。

■ 三水全力打造区域中心城市

来源：南方都市报 2018-1-26

昨日上午，三水区十六届人大三次会议开幕。三水区区长胡学骏作政府工作报告，指出今年经济社会发展主要预期目标是：地区生产总值增长 8%左右，将实施“323”行动计划，即“聚焦三大变革、实施两大工程、强化三大建设”。

报告中指出，城市格局、形态是城市发展的重要支撑和具体体现，要充分把握粤港澳大湾区世界级城市群建设机遇，全面推进城市治理现代化，着力提高城市品质，全力打造区域中心城市。

“三水要打造城市强中心。”胡学骏说，要推动西南建成区、三水新城、北江新区交通互联、片区错位、功能互补，做强城市中心，将三水新城打造成城市新标杆。要落实“香港+佛山”合作重点项目，做实“珠西粤港合作示范区”，推进北江新区“西拓东进”。以北江新区+河口古镇片区为载体，完善北江新区城市功能，打造城产人融合发展示范区。

报告中提到，三水要全力构建“外联内优”的大交通格局，抢抓港珠澳大桥、深中通道、广深港高铁等区域性大通道建设机遇，依托贵广(南广)高铁、广佛肇城轨，加快对接广深港，建设融入粤港澳大湾区“1小时交通圈”，做好地铁4号线一期前期工作。

■ 三水全力打造区域中心城市

来源：羊城晚报 2018-1-30

三水中心城区西南将在旧城改造方面有大动作，包括对中山路进行城市更新；盘活百年海关、百年铁路、百年水文局、百年邮局的历史资源；对花果山片区进行改造等。

据悉，西南将北江新区、河口古镇、筷子街、锦江路片区串点成线、连线成面，依托地铁4号线，逐渐形成以轨道交通线路为轴向的城市商业带。加速北江新区“西拓东联”步伐，向西往河口片区、大壆山方向拓展，引入科创产业载体、金融服务平台，大力发展现代商务和文化创意产业，丰富北江新区产业内涵，进一步完善北江新区城市产业功能。向东改造提升布心、鹿洞片区，加快波尔亚太、青啤外迁，为西南腾出发展空间。

西南还将依循河口片区历史脉络、人文特色，以回购“百年铁路”为契机，探索通过“PPP”形式引入社会资本力量，策划好魁岗文塔、畔江桥、百年海关、百年铁路、百年水文局、百年邮局、三江汇流等重大历史文物的保护和活化，将河口古镇整体打造成具有岭南地域风情、又充满历史厚感的特色小镇，成为珠三角文化休闲旅游新品牌。

西南还将适时启动“筷子街”改造工程，打造成集“民俗+文化+商贸+旅游+休闲”为一体的综合街区。

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

(本月无重点商住地块成交信息)

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)
2017/2/8	TD2018(SS)WG0001	佛山市三水区乐平镇新城区C区16号	商住	10.55	1.0<FAR≤2.7	28.49	111000	3896

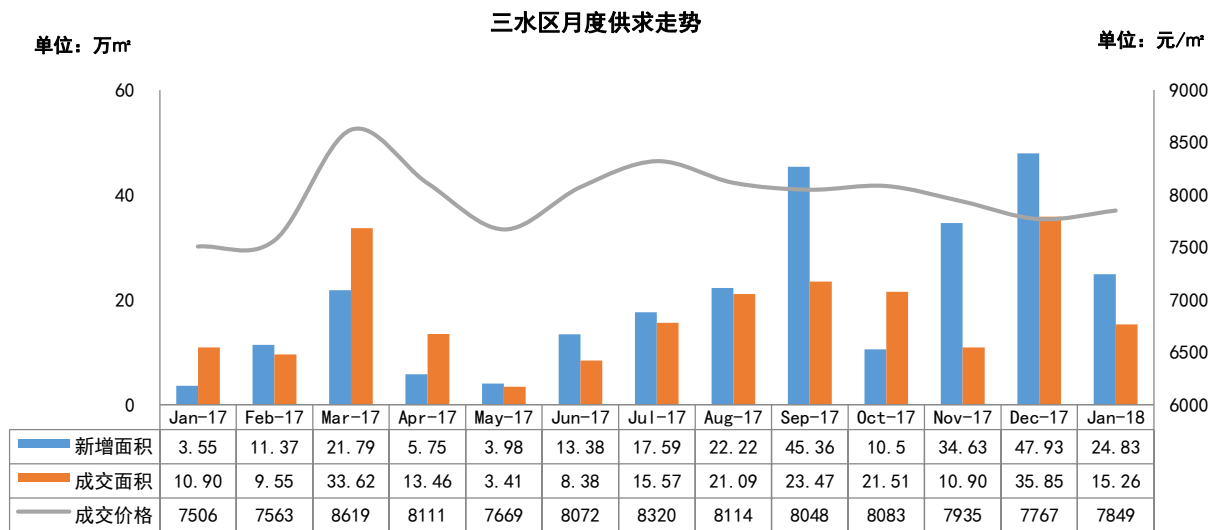
1) 限制最高地价 166000 万元, 超过限制价进入竞配建人才住房。



分析：地块位于乐平镇政府西南侧，周边有欣华医院、乐平小学&中学、乐平市场和乐平汽车站等，生活配套相对完善；目前在售项目有乐平碧桂园、雍翠新城和盛凯尚城等楼盘，售价在 8000-11000 元/m² 不等，未来还有龙光两地块入市，居住氛围浓厚。

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，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24.83万㎡，成交15.26万㎡，均价7849元/㎡）

1月份三水新增预售面积24.83万㎡，环比减少48%，同比增加599%；成交面积15.26万㎡，环比减少57%，同比增加40%；成交均价7849元/㎡，环比上涨1%，同比上涨5%。

供需放缓，市场成交有所回落。本月全区5盘开卖，集中在中下旬，总体去化仅43%，只有乐平碧桂园一盘开卖当天推售率达8成以上，整体成交以延续上一年年底开卖楼盘网签为主；恒大云东海（原深业云东海）被恒大收购后首次集中开卖，一次性推出洋房&别墅超700套，前期蓄客有限，首次开卖去化不足四成也在常理之中。临近春节，楼盘推货减少，开卖项目整体去化表现不佳，是本月网签量回落的主要因素。

御江南表现出色，支撑江南新区突出重围。上一年12月底御江南5天内两度开卖，由于是毛坯发售，首付较低，吸引了大量广州投资客户的进入，开卖当天推售率均超6成，整体去化表现出色，本月御江南延续上月开盘网签，以网签339套夺下全区网签套数榜首。

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)
1	江南新区	御江南	30103	339	36333	8285
2	乐平	雍翠新城	10498	141	13705	7660
3	三水新城	旭辉城	10113	112	11664	8670
4	三水新城	旭辉江山	8863	89	10129	8750
5	西南中心区	三水冠军城	8074	95	9398	8591
6	西南中心区	雅居乐融创三江府	6229	77	7745	8042
7	云东海片区	恒大云东海	6009	70	6962	8631
8	河口片区	时代南湾	5694	61	6838	8327
9	白坭	恒大山水龙盘	3849	46	5158	7462
10	三水新城	保利中央公园	3832	44	4447	8618
11	西南中心区	博雅滨江	3231	32	3852	8389
12	河口片区	鸿安御花园	3017	33	3618	8340
13	西南中心区	观景豪园	2788	32	3379	8250
14	河口片区	汇信华府	2651	33	3554	7459
15	芦苞	恒福水岸	2251	37	3412	6596
16	南山	南山侨苑	1802	113	7539	2390
17	西南中心区	凰都公馆	1718	47	3101	5540
18	大塘	景秀南湾	1406	24	2101	6695
19	乐平	广乐颐景园	1200	18	1819	6598
20	河口片区	恒大酃湖城	1097	13	1428	7682
合计			114425	1456	146182	7828

(备注: 部分楼盘带装修发售, 个别楼盘为限价房, 具体售价按楼盘现场公布为准)
数据来源: 佛山市房产信息网, 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

3.3 本月新增供应

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	聚金轩	2018/1/9	聚金轩, 13层/2梯4户	三房/90-110	71	0.67
三水新城	恒福新里程	2018/1/26	二区 22座、23座, 32层/2梯4户	三房/87-89 四房/123-125	192	1.92
河口片区	碧桂园奥斯汀	2018/1/31	1座, 30层/2梯6户	三房/88-96 四房/104	174	1.68
		2018/1/31	2座, 29层/2梯6户	三房/88-96 四房/104	168	1.62
云东海	恒大云东海	2018/1/11	云海林语 4座, 10层/2梯6户	单间/33 三房/93-135	60	0.63
		2018/1/11	云海林语 1座, 11层/2梯4户	三房/80-91	87	0.75
		2018/1/12	云东海花园 3座, 10层/2梯6户	单间/33 三房/93-118 四房/135	60	0.63
		2018/1/12	云东海花园 2座, 10层/2梯4户	三房/80-100	79	0.72
		2018/1/12	云东海花园 1座, 9层/2梯4户	三房/80-87	36	0.31
		2018/1/12	悦山府 2座, 9层/2梯4户	三房/91-126	36	0.44
		2018/1/12	悦山府 4座, 9层/2梯6户	单间/33 三房/93-118 四房/135	54	0.57
		2018/1/12	悦山府 1座, 9层/2梯4户	三房/80-100	71	0.65
		2018/1/12	悦山府 5座, 9层/2梯6户	单间/33 三房/93-118 四房/135	54	0.57
乐平	乐平碧桂园	2018/1/17	5座, 26层/2梯4户, 9座, 27层/2梯5户	三房/89-100 四房/105-123	230	2.37
白坭	中昂翠屿湖	2018/1/17	2座, 17层/2梯4户	两房/74 三房/90-107	64	0.63
	恒大山水龙盘	2018/1/12	龙悦湖 12座、13座, 32层/2梯4户	三房/95-112 四房/125	248	2.66
		2018/1/17	龙悦湖 26座, 32层/2梯3户, 龙悦湖 27座, 32层/2梯3户	三房/105-106 四房/126-140	186	2.29

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)
		2018/1/31	龙悦湖 31 座、32 座, 31 层/2 梯 4 户	三房/90-91 四房/120-121	240	2.55
芦苞	恒福水岸	2018/1/12	13 座 101-106/别墅	别墅/297-303	6	0.18
		2018/1/26	南苑 2 座, 18 层/2 梯 3 户, 南苑 4 座, 33 层/2 梯 4 户, 南苑 5 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/105 四房/109	303	2.99
合计			2419 套			24.83 万m ²

数据来源:【经纬】中国研究中心

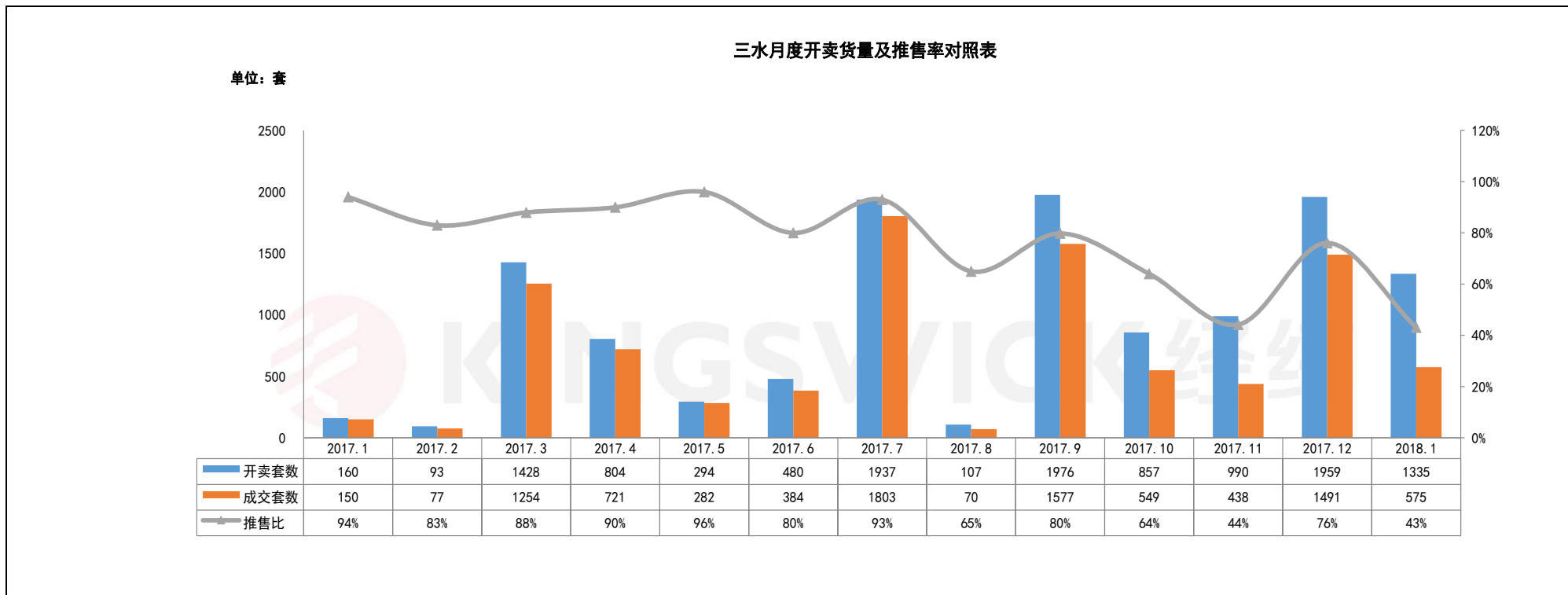
3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
西南中心区	博雅滨江	活动信息	1.27-1.28 举行写挥春送祝福活动
	三水冠军城	活动信息	1.27 举行家庭教育开放日
云东海	恒大云东海	活动信息	1.13-1.14 奇幻飞轮杂技表演活动
		活动信息	1.27-1.28 举行奇幻杂技和趣味DIY活动
河口片区	碧桂园奥斯汀	开放示范区	1.27 开放示范区&样板房
	恒大郦湖城	活动信息	1.20-1.21 举行麻将争霸活动
乐平	广乐颐景园	活动信息	1.27-1.28 来访即可定制春联活动
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	1.6-1.7 举行夺宝之旅
		活动信息	1.13-1.14 举行疯狂动物城之旅
		活动信息	1.20-1.21 举行“梦回糖朝 趣享缤纷”活动
		活动信息	1.27 举行怀旧年代秀体验之旅
	中昂翠屿湖	活动信息	1.27-1.28 举行疯狂抓钱活动

数据来源:【经纬】中国研究中心整理

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】中国研究中心不完全统计

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 ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
西南中心区	雅居乐融创三江府	2018/1/27	11 座	132	三房 四房	95 111	10500-11500	持平	带装修	一口价	70	53%
云东海片区	恒大云东海	2018/1/20	云海林语花园 1、2、4、5 座, 悦山府 1、4 座, 云东海花园 1-4 座, 别墅	洋房: 595 别墅: 126	三房 四房 别墅	80-125 135 206-989	洋房: 9000-10000 别墅: 15500-17500	—	洋房: 带装修 别墅: 毛坯	商业按揭 98*98; 一 次性付款 98*97	洋房: 252 别墅: 10	洋房: 42% 别墅: 8%
河口片区	鸿安御花园	2018/1/1	9 座 1、2 梯腿	128	三房 四房	102-106 140	10000-11000	1500	带装修	一口价	14	11%
乐平	乐平碧桂园	2018/1/27	5、9 座	230	三房 四房	89-100 105-123	10000-11000	1500	带装修	98 (认筹) *99 (开盘) *99 (准签)	203	88%
白坭	恒大山水龙盘	2018/1/25	龙悦湖 28 座	124	三房 四房	91 122-128	9000-10000	500	带装修	一口价	26	21%
合计推货量: 1335 套							合计成交量 (开卖当日): 575 套				推售率: 43%	

(备注: “价格涨跌幅” 指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格涨跌情况)
数据来源: 【经纬】中国研究中心不完全统计

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	2018-2月	碧桂园奥斯汀	星荟洋房产品	174	88-104	9000-10000/带装修	—
合计			约 174 套				

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

(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