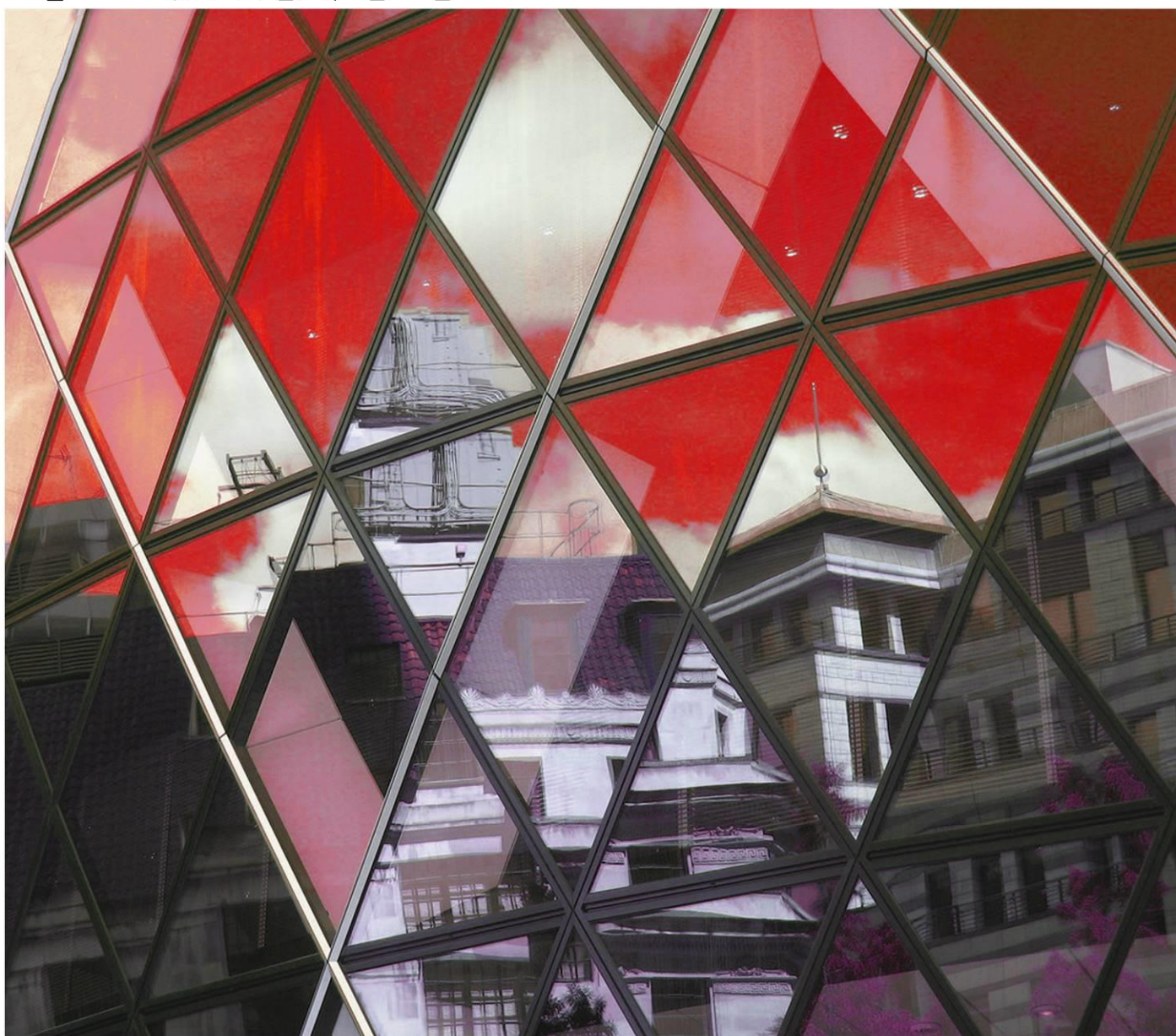


KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 9 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 张家宜 张蓉 麦少庄 罗靖

梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文 李敏乔 罗智文



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	5
二、土地市场成交情况分析	8
2.1 本月重点商住地块成交情况	8
2.2 下月重点商住地块出让	11
三、三水住宅市场分析	13
3.1 三水区月度运行态势	13
3.2 本月销售金额排名	14
3.3 本月新增供应	15
3.4 本月楼盘动态	18
3.5 本月开卖情况	19
3.5.1 三水开卖货量及推售率	19
3.5.2 三水开卖项目汇总	20
四、未来市场供应情况预测	22
4.1 即将开卖项目	22

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 国外企业到乐平考察投资环境寻求合作

来源：佛山日报 2018-9-19

近日，以色列 Growponics 公司(下称 GP 公司)专家代表到乐平镇，实地考察农业投资环境和广府印象小镇，寻求高科技农业项目和文旅产业项目的合作商机。

今年，乐平镇、三水工业园区抢抓“一带一路”建设机遇，面向全球布局招商引智创新体系。目前，镇园在中国北京、美国硅谷、加拿大温哥华和以色列特拉维夫等地成立的国际招商办事处已正式运作，德国科隆招商办事处也紧锣密鼓筹备中。

乐平镇相关负责人介绍，目前已与多个智能制造、互联网等高科技产业优质项目开展对接工作，GP 公司科技农业项目就是其中之一。GP 公司专注于用水培方式种植农作物，通过智能化设备监测，能够将植物生长所需的各种因素保持在最佳水平，做到了无农药、高度节水、环保，同时单位面积产出大幅增加。

当天下午，GP 公司代表来到乐平镇大旗头古村，实地了解乐平镇的地理位置优势、区域资源优势、现代农业种植以及发展等相关情况，对乐平镇现代农业良好的建设基础和发展环境表示赞赏。

区委常委、乐平镇委书记何小玲说，以色列农业科技发达，在农业滴灌、栽培管理以及农业技术培训等许多领域和行业，都走在世界前列。乐平既是三水的“工业主战场”，也是三水的农业大镇。国外高科技农业项目的引进，将有利于推动传统农业转型升级，促进乐平乡村振兴战略发展，希望双方本着着眼长远、实现双赢的思路，进一步加强联系，深入探讨现代农业的合作方式。

■ 三水成立高新技术产业协会

来源：佛山日报 2018-9-14

三水区高新技术产业协会正式成立，并召开了第一届会员大会。目前，该协会已有 100 多家会员单位，涵盖机械装备、电子信息、陶瓷及建材、新材料、家用电器等领域。

近年来，三水高新技术企业发展迅猛，从 2013 年的 42 家增至 2017 年的 282 家，高新技术产业形成集聚发展态势。高新技术产业协会成立后，将肩负起政府、企业以及服务机构对“共享资源、共赢发展”的期盼，在政策咨询、交流学习、资源整合、交流学习等方面引导和协调全区高新技术企业和产业发展，推动高新技术产业加速集群发展。

攥指成拳 100 多家高企抱团发展

昨日下午，随着区民政局相关负责人宣读相关批准文件，三水区高新技术产业协会正式成立。

三水区高新技术产业协会是由三水区内从事高新技术产业发展研究、开发生产的高等院校、科研院所、高新技术企业、培育库入库企业、其他支持和从事发展高新技术产业的相关单位组成的非营利性联合性社会团体，旨在搭建政府与企业之间的沟通桥梁，促进政、产、学、研结合，促进企业间的合作和交流，充分利用各项优惠政策，推动三水区高新技术产业集群发展。

该协会成立后，随即召开了第一次会员大会，选举出广东星星制冷设备有限公司为第一届会长单位。“协会将主要在政策咨询、交流学习、资源整合、交流学习四个方面，为会员企业提供服务。”该协会秘书长李志文介绍，目前该协会已有 100 多家会员单位，涵盖机械装备、电子信息、陶瓷及建材、新材料、家用电器等领域。

位于芦苞镇的广东艾高装备科技有限公司是一家集空压机研发、制造、销售、维护于一体的服务提供商，企业在两个多月前获得高企认定。“不论企业身处哪个行业，发展都离不开创新。”该公司总经理聂昌均说，和单打独斗相比，企业希望通过协会的平台，争取到更多对接高端产学研资源的机会。

广东星星制冷设备有限公司是区内的老牌高企。近年来，企业每年投入近 3000 万元用于科技创新，企业连续 3 年保持 30% 的高速增长，产能比 3 年前翻了一番。“协会要发挥实效，关键在于摸清楚、对接好企业的实际所需。”星星制冷公司总经理杨文说，期待协会当好桥梁，畅顺政府与企业之间沟通联系，搭建会员交流合作平台，整合区内高新科技资源，实现企业间的共创共享共赢，推动三水高新技术产业健康持续发展。

对接创新资源 高新技术产业共享共赢

高新技术企业的数量和质量，是衡量一个地方经济发展和科技水平的重要指标。近年来，三水贯彻实施创新驱动发展战略，把培育高新技术企业作为科技创新的“牛鼻子”，从规划引导、资金资助、人才引进、政策支撑等方面，出台了一系列政策，大力培育高新技术企业。

数据显示，2013 年~2017 年，三水高企存量从 42 家增加至 282 家，高新技术产业形成了集聚发展的态势。

“当前，三水正需要一个正式的社会组织机构来整合、引导和协调全区高新技术企业和产业发展。”区经科局副局长周广生说，尽管三水高企存量大幅提升，但高企之间的交流合作和高新科技资源共享等机制尚未建立，科技创新处于单兵作战阶段，规模化协同机制尚未建立，企业创新质量、创新速度还有待加强。在此背景下，三水区高新技术产业协会肩负着政府、企业以及服务机构对“共享资源、共赢发展”的重托和期盼。

这一番话引起了与会企业的共鸣。“最期待的一点是，协会能搭起一个连接高端创新资源的‘联络站’，帮助企业降低对接这些资源的成本。”广东壹晨科技有限公司 CEO 谢静说，该公司以开发、生产、销售高端包装纸和墙纸为主业，在 2016 年成为高企，近两年企业对创新发展的要求提高，对接创新资源的成本也水涨船高，期待协会能帮助企业走出这样的窘境。“壹晨曾和华工造纸研究所接触，但最后因为双方的沟通成本太高，搁置了合作。”

区内高企的需求，正在转化为三水区高新技术产业协会的服务内容。活动现场，协会工作人员向与会企业代表广而告之，接下来将组织会员企业前往广西，在桂林电子科技大学、桂林航天工业学院和广西科技大学进行巡回招聘，助力企业对接高校科创资源，招揽科创人才。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 一环西拓白坭段下沉隧道周边开始拆除

来源：佛山日报 2018-9-29

一环西拓白坭段下沉隧道周边房屋日前开始拆除，为隧道施工让路。作为一环西拓白坭段难度最大的工程，该项目预计 2020 年完工，而白坭将借助一环西拓机遇，打造三水南部重要门户。

昨日，记者在白坭工业大道和人民三路交界处看到，路口的房屋周边已经拉起了警戒线，挖掘机和雾炮车正在作业，两栋房屋正在拆除中。

三水西江发展投资有限公司相关负责人介绍，根据工程安排，需要依法拆除的房屋共有 22 间，目前约三成的房屋正在拆除，其余的房屋大部分也完成了收楼工作，待楼内物品清理后就可开始拆除。该负责人表示，每次拆除前，他们都会对房屋进行细致检查，确保作业范围内无人员靠近，预计拆除工作将于今年 12 月前完成。

一环西拓北环段称得上是三水交通建设史上线路最长、最为重要的一项工程。其中，白坭段工程难度最大的节点就是在中心城区新建的下沉隧道。为了保证工期，去年以来，白坭镇委、镇政府不断抽调精干力量，精心谋划，科学组织，与项目管理人员多次沟通，确保拆迁工作按计划完成。

工程项目相关负责人介绍，该下沉隧道工程将于 2020 年建成。隧道经过路段有白坭文化广场、白坭变电站等，被交道路有 X780（塘九公路）、工业大道、人民二路等现状道路及规划的市政路。隧道采用音箱双室结构，双向六车道。隧道闭口段外缘总宽 30.8 米，结构净宽 2×14.10 米，设计净空高度 5.5 米，隧道总长度 1229 米。

一环西拓工程使白坭纳入快速化环线交通区域内，白坭区位优势进一步凸显。届时，白坭向北可直通云东海、乐平、狮山，向东南可直达南海桂城，并与多条高速路实现快速链接。白坭融入广佛都市圈的脚步加快，将实现与广三高速、广梧高速、贵广高铁、广佛肇轻轨等佛山西部交通大动脉的顺畅联系。

白坭镇相关负责人说，白坭镇将以一环西拓为轴线，打造好各节点工程，围绕产业经济、城镇建设、文化发展等方面，串联起各资源要素，重点推动水都南拓片深度融合，带动白坭中部快速发展，辐射全镇经济社会，实现文化、产业、城市融合升级升值，打造三水南部重要门户。

目前，一环西拓北环段重要节点都在紧张施工中，争取早日建成。

■ 乐平汽车客运站加快建设 年底前建成

来源：佛山日报 2018-9-6

乐平市民盼望已久的乐平汽车客运站正在加快建设，预计年底前建成，将开通至禅桂和广州客运线路，方便了市民出行，也将有助于推动“城市乐平”。

乐平镇新城区 E 区 7 号欣华医院旁，乐平汽车客运站正在紧张建设。“该项目已于今年 6 月份动工，按照目前的工作进度，工程预计将于 2018 年年底完成。”区交通运输城管局乐平分局有关负责人介绍。

据悉，该项目总用地面积约 30 亩，一期总建筑面积约 2850 平方米，建设两层楼房，建设内容包括客运站及附属配套设施等；项目按照国家一级 B 类汽车客运站标准建设，未来日均可接待旅客达到 5000 人次。

乐平是三水工业重镇，拥有大批企业和产业工人，但该镇却一直没有客运站，市民只能在路边候车。今年年初，在三水区委十三届五次全体会议上提出：“乐平近年来产业和人口加速集聚，要着力解决好‘工业上楼’‘城市乐平’的新课题。”

目前乐平在产业快速发展的同时，城市建设也按下了“快进键”，尤其在楼盘方面，很多新建楼盘正在或正准备开卖，未来乐平人流量将猛增，其中不少楼盘的买家来自外地。他们对交通的需求也将增加，乐平在交通配套上也将面临压力。

“汽车客运站建成后，乐平镇将告别无汽车客运站的历史，不但可以解决群众出行难的问题，还将为乐平城市升级建设和旅游环境提升发挥重要作用。”乐平镇有关负责人说，在乐平镇汽车客运站正式开通之后，会按照运输情况和市民需求，继续改进，满足市民出行需求，并在交通运输各方面建设中加大投入力度，为市民营造一个方便、满意的交通环境。

加强镇街站场建设一直是近年来三水交通建设的重点之一。除了乐平客运站，目前位于三水新城的新三水客运站综合体也正在建设，三水将把该项目打造成一个集交通、文化、购物、办公、旅游、商住于一体的新型立体交通枢纽。交通枢纽系统包括城际站、长途、公交、城巴、出租车、私家车、非机动车等。其他镇街方面，白坭、南山、芦苞、大塘客运站均已建成，等乐平和新三水汽车客运站建成后，将实现客运站镇街全覆盖。

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)	容积率	建面(万 m^2)	成交总价(万元)	成交楼面价(元/ m^2)	竞得人
2018/9/12	TD2018 (SS) WG0018	佛山市三水区南山镇知青路(地块二)	商住	3.00	$1.0 \leq FAR \leq 1.8$	5.40	6750	1251	佛山市汇凯源物业管理有限公司等共2个主体组成的联合体

1、地块设置最高限价，当达到最高限价后，先竞配建无偿移交给政府的物业面积，再竞自持70年租赁住房计容建筑面积

2、地块内须建设城乡社区配套公共服务用房，建筑面积原则上不低于住宅总计容建筑面积的1%，验收合格后无偿移交政府

3、竞得人应在地块内建设一幢计容建筑面积不小于8000平方米、不大于地块总计容建筑面积20%且不低于四星级标准的商务酒店，商务酒店产权归属竞得人。



分析：地块位于地处南山镇中心区，西至知青路，南邻同方迳口华侨经济区医院，东侧为山地，与南丹山风景区隔江相望，700米半径范围内有南山镇政府、迳口区市场、南山实验幼儿园、凤侨山庄、双汇广场、萌茵花园、佛山市中昌科技工业园等，但周边配套较少，生活配套及氛围有待提升。

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)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	竞得人
2018/9/20	TD2018 (SS)WG0022	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区2号	商服	0.91	1.0≤FAR≤3.0	2.73	2160	792	广东新媒体产业园发展股份有限公司等共2个主体组成的联合体

- 1、地块以价高者得的形式竞拍
- 2、地块内建设的服务型公寓，建筑面积不得大于 5984 平方米



分析：地块位于乐平镇乐平大道西侧金融新区2号，与三水中心科技工业园隔路相望，地块内需建设服务型公寓，目前土地已实现“五通一平”，即通路、通上、下水管道、通电以及通电信管线，红线内土地平整，主要为增加周边商业体、服务性公寓等基本配套，提升周边生活氛围。

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)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	竞得人
2018/9/20	TD2018(SS)WG0023	佛山市三水区西南街道锦江路耶苏岗地块一	商服	0.75	FAR≤0.8	0.6	4000	6650	佛山市三水区国杰物资有限公司

1、地块以价高者得的形式竞拍

2、竞得人需在宗地范围内配建规模为三级（含）以上，供应量在 500 公斤（含）以上的加氢站，该加氢站需于 2018 年 12 月 31 日前竣工



分析：地块位于三水区西南街道锦江路耶苏岗地块一，临近三水车站，用于建设加氢站、充电等能源用地，主要为解决周边基本配套设施完善问题。

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)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	竞得人
2018/9/20	TD2018 (SS) WG0024	佛山市三水区中心城区铁路以南、广海路以北、铁帽顶至信孚石油公司之间、自信孚石油公司以东地块三之一	商服	0.6	FAR ≤ 0.8	0.48	3150	6594	佛山市三水区国杰物资有限公司

- 1、地块以价高者得的形式竞拍
- 2、竞得人需在宗地范围内配建规模为三级（含）以上，供应量在 500 公斤（含）以上的加氢站，该加氢站需于 2018 年 12 月 31 日前竣工



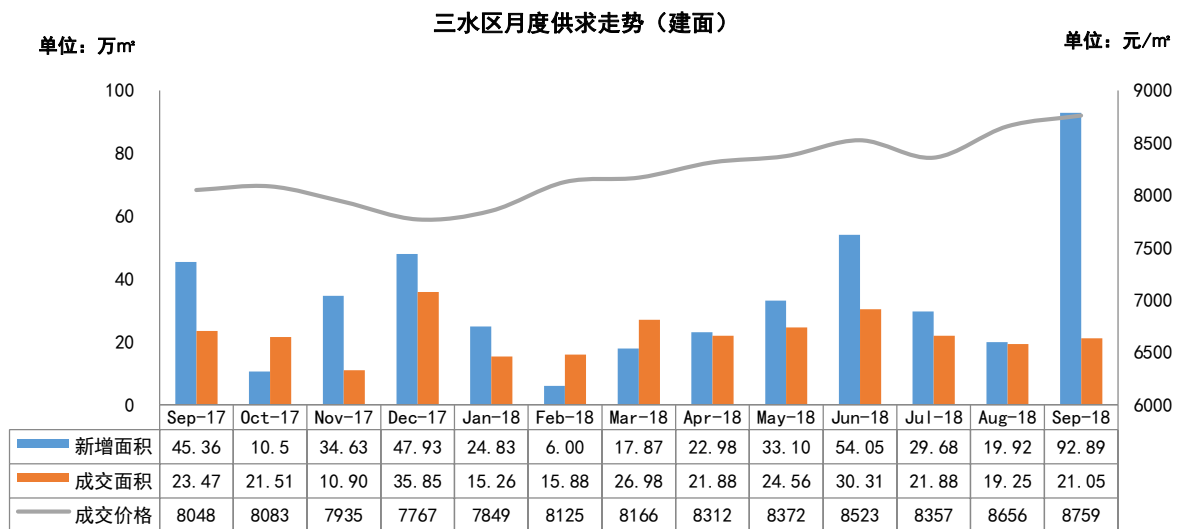
分析: 地块位于三水区中心城区铁路以南、广海路以北、铁帽顶至信孚石油公司之间、自信孚石油公司以东地块三之一，临近北江小学，周边有鸿安花园、三水森林公园等，用于建设加氢站、充电等能源用地，主要为解决周边基本配套设施完善问题。

2.2 下月重点商住地块出让

（下月暂无重点商住地块出让）

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301.32万㎡，成交197.06万㎡，均价8367元/㎡）

9月份三水新增预售面积92.89万㎡，环比增加366%，同比增加105%；成交面积21.05万㎡，环比增加9%，同比减少10%；成交均价8759元/㎡，环比上涨1%，同比上涨9%。

九月住宅供应体量暴涨，国庆前夕多楼盘抢闸推新。本月住宅市场供应迎来大幅增加，供应面积为上月四倍有余，同时也刷新了近期新增最高纪录；临近中秋国庆双节，各大楼盘纷纷抢闸推新，推货量逾3000套，环比增加301%。整体供求维持平衡关系，中下旬整体市场推货节奏的加快，三水仍处于较为快节奏状态，整体开卖去化也维持在5成以上，主要原因为临近年尾，各大房企为回笼资金冲达销额目标，推出多种优惠折扣、特价单位或低首付等营销方式来吸引顾客，效果较为理想。但考虑到目前楼市大环境较为紧张且九月已消费大量客户资源等因素，在政策调控维稳局面下对于后续市场展望仍持保守态度，预计推货节奏或适度减缓。

成交土地以商服地为主。本月三水土拍市场成交1宗南山商住地块和3宗商服地块，其中南山商住地块临近南山镇政府，乐平商服地块主要增加周边工业园区商业体、服务性公寓等基本配套，提升周边生活氛围为主，其余西南两块商服地块为配建加氢站等服务设施为主。

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	芦苞	万科魅力之城	18149	236	21762	8340
2	河口片区	时代南湾	15658	162	17235	9085
3	三水新城	旭辉江山	15122	165	16766	9019
4	云东海片区	保利雲上	10858	39	6862	15825
5	白坭	恒大山水龙盘	10692	140	14549	7349
6	白坭	万科城市花园	10119	143	13353	7578
7	三水新城	中国通号·天聚广场	8340	91	9269	8997
8	西南中心区	三水冠军城	7699	89	8798	8751
9	西南中心区	博雅滨江	7231	69	8196	8823
10	三水新城	保利中央公园	7199	70	8051	8941
11	乐平	龙光玖誉府	6608	76	7913	8351
12	三水新城	旭辉城	6390	72	7009	9117
13	云东海片区	碧桂园翡翠山	5781	17	3906	14801
14	江南新区	御江南	5274	57	5727	9210
15	白坭	美的峯境	4972	59	6114	8132
16	河口片区	鸿安御花园	4660	52	5582	8349
17	河口片区	汇信华府	3648	39	4287	8509
18	西南中心区	观景豪园	3626	35	4838	7495
19	乐平	龙光碧桂园悦府	3591	44	4399	8163
20	乐平	雍翠新城	3027	51	3911	7740
合计			158644	1706	178526	8886

(备注：部分楼盘带装修发售，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

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)
芦苞	万科魅力之城	2018/9/4	3座, 30层/2梯6户	三房/82-91 四房/120	174	1.61
白坭	恒大山水龙盘	2018/9/7	34座, 31层/2梯4户	四房/120-122	120	1.45
		2018/9/7	33座, 31层/2梯4户	三房/87-92	120	1.09
云东海片区	保利云上	2018/9/7	别墅	别墅	78	1.31
三水新城	旭辉城	2018/9/7	27、29座, 31层/2梯4户	三房/89 四房/113	244	2.47
云东海片区	碧桂园翡翠山	2018/9/11	24、27、28、40、50座 (201-201)/别墅	别墅	10	0.23
		2018/9/11	18、23、36、37、41、48座 (201-201)/别墅	别墅	12	0.29
西南中心区	观景豪园	2018/9/11	14座, 10座, 32层/2梯4户	三房 /93-96-100-103 四房 /114-127-151-168	248	2.96
大塘	金地艺境天成	2018/9/11	14、19、31、32、33、34、35、36座 (101-102)	别墅	16	0.25
白坭	万科城市花园	2018/9/11	2座, 23层/2梯6户	三房/90-92 四房/121	132	1.28
		2018/9/11	6座, 24层/2梯6户	三房/90-92 四房/121	138	1.34
芦苞	万科魅力之城	2018/9/13	14座, 34层/2梯6户	三房/82-91	198	1.75
乐平	龙光玖誉府	2018/9/13	10座, 32层/2梯4户	三房/96-98 四房/113	124	1.25
北江新区	招商樾园	2018/9/13	13、14座, 7层/2梯4户	三房/139-144 四房/154-180	28	0.42
云东海片区	保利云上	2018/9/13	88号102, 88号101, 86号102, 86号101, 别墅	别墅	4	0.09
三水新城	恒福新里程	2018/9/14	二区26座, 32层/1梯3户	四房/125-129	93	1.18
白坭	美的峯境	2018/9/14	1座, 25层/2梯4户	三房/95-106 四房/129	96	1.02

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)
云东海片区	碧桂园翡翠山	2018/9/18	六区 1 座, 18 层/2 梯 4 户	四房/133-143	72	1.02
西南中心区	三水冠军城	2018/9/18	14 座, 33 层/2 梯 5 户	三房/85-106 四房/132-137	281	3.17
乐平	雍翠新城	2018/9/18	4 座, 5 座, 21 层/2 梯 6 户	三房/86-107	238	2.25
白坭	恒大山水龙盘	2018/9/19	35 座, 31 层/2 梯 4 户	三房/90-92	120	1.09
		2018/9/19	36 座, 31 层/2 梯 4 户	四房/120-122	120	1.45
大塘	金地艺境天成	2018/9/19	8 栋, 33 层/2 梯 4 户	三房/87-105 四房/125	128	1.29
河口片区	恒大郦湖城	2018/9/20	6、18、37、39、40 座, 30 层/2 梯 4 户	三房/87-117 四房/143-178	742	7.39
乐平	龙光碧桂园悦府	2018/9/20	11 座, 29 层/2 梯 4 户	三房/91-99	112	1.06
西南中心区	博雅滨江	2018/9/20	46 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/103-114	123	1.34
河口片区	瀚洋居	2018/9/21	13 座, 25 层/2 梯 6 户	二房/66-68 三房/81-94	144	1.16
乐平	广乐颐景园	2018/9/21	2 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/96 四房/115	124	1.30
三水新城	旭辉江山	2018/9/21	12 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/88-106 四房/116	248	2.48
芦苞	万科魅力之城	2018/9/21	13 座, 32 层/2 梯 6 户	三房/81-91 四房/121	198	1.75
芦苞	万科魅力之城	2018/9/21	17 座, 32 层/2 梯 6 户	三房/81-91 四房/121	186	1.72
三水新城	中国通号·天聚广场	2018/9/21	一区 1 座、三区 9 座, 30 层/2 梯 4 户	三房/86-105 四房/113-128	216	2.22
河口片区	鸿安御花园	2018/9/21	14、18 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/91-106 四房/122	512	5.29
西南中心区	雅居乐融创三江府	2018/9/25	10 座, 33 层/2 梯 5 户	三房/109 四房/115-130	168	1.95
大塘	金地艺境天成	2018/9/27	7 栋, 33 层/2 梯 4 户	三房/85 四房/123-141	128	1.39
河口片区	汇信华府	2018/9/27	27 座, 30 层/2 梯 4 户	三房/70-91	230	1.88

所在镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (㎡)	套数 (套)	新增面积 (万㎡)
三水新城	旭辉江山	2018/9/27	13 座, 31 层/2 梯 4 户	三房/88-106 四房/117	240	2.40
	中南远洋·漫悦湾	2018/9/27	2、3 座, 17 层, 2 梯 4 户; 9 座, 33 层, 2 梯 4 户	三房/90 四房/115	288	2.75
乐平	雍翠新城	2018/9/28	1、2、3 座, 21 层/2 梯 6 户; 10 座, 9 层/2 梯 3 户	三房/87-108 四房/122	384	3.72
三水新城	融创·浅水湾	2018/9/28	4 座, 29 层/2 梯 4 户	三房/105 四房/124-139	112	1.38
		2018/9/28	2 座, 28 层/1 梯 2 户	四房/186 五房/219	54	1.13
大塘	月亮湖颐景园	2018/9/28	10 座, 23 层/2 梯 4 户	三房/97-104 四房/118	87	0.90
		2018/9/28	12 座, 25 层/2 梯 4 户	三房/98-99 四房/118-184	93	0.97
		2018/9/28	11 座, 23 层/2 梯 3 户	三房/101-102 四房/145-191	64	0.75
三水新城	旭辉城	2018/9/28	28 座, 32 层/2 梯 4 户; 32 座, 30 层/2 梯 4 户	三房/89-106 四房/113	364	3.64
白坭	中昂翠屿湖	2018/9/28	7 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/91-109	124	1.25
	金科华府	2018/9/29	1 座, 9 层/4 梯 22 户/住宅公寓	一房/26-77	176	0.66
芦苞	万科魅力之城	2018/9/29	11、12 座, 34 层/2 梯 6 户	三房/82-91 四房/121	396	3.66
		2018/9/29	1、2 座, 34 层/2 梯 6 户	三房/81-91 四房/121	396	3.68
河口片区	时代南湾	2018/9/30	5 座, 32 层/2 梯 6 户; 6 座, 29 层/2 梯 6 户	三房/94 四房/126	354	3.66
三水新城	融创·浅水湾	2018/9/30	3 座, 28 层/2 梯 3 户	四房/121-161	81	1.14
合计					9138	92.89

数据来源: 经纬【中国】研究中心

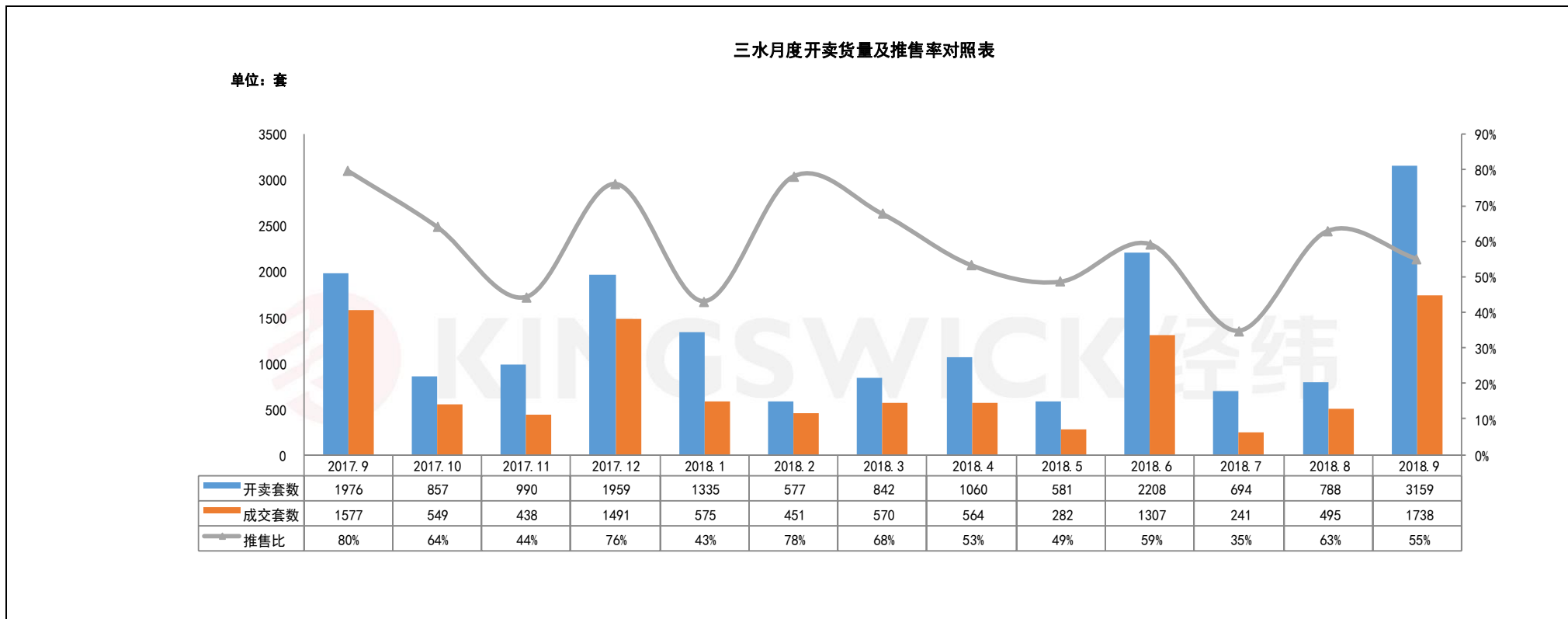
3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
三水新城	保利中央公园	开放工地	9.01-9.02 开展工地开放活动
乐平	佛山龙光碧桂园悦府	活动信息	9.01-9.02 土耳其风情美食节
三水新城	远洋华远天骄	开放外展点	9.02 开放外展点
	时代南湾	开外样板房	9.08 开放样板房
	三水万达广场	招商大会	9.08 三水万达广场万悦坊招商大会
西南中心区	三水冠军城	活动信息	9.08 感恩教师 情系冠军城活动
北江新区	鸿安御花园	活动信息	9.08 感恩教师 旧介新业主家电大抽奖
西南中心区	三水冠军城	活动信息	9.15 9月业主生日会活动
乐平	龙光碧桂园悦府	活动信息	9.15-9.16 乐平花灯庙会
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	9.15 2018 年度圆梦俊情慈善汇演活动
大塘	金地艺境天成	活动信息	9.15-9.16 中秋游园会
北江新区	碧桂园·奥斯汀	活动信息	9.15 黄金蟹宴&疯狂之旅, 精彩纷呈
白坭	美的峯境	活动信息	9.08-9.09 广府美食节
乐平	龙光碧桂园悦府	活动信息	9.22-9.24 龙光中秋嘉年华
	三水冠军城	活动信息	9.22-9.24 醉美观月圣地 浓浓古典中秋味相关活动
北江新区	碧桂园·奥斯汀	活动信息	9.20-9.26 “情满中秋 共祝美好”
西南中心区	博雅滨江	活动信息	9.22 2018 博雅的月亮特别圆民俗文化节暨第四届中秋晚会
河口片区	恒大郦湖城	活动信息	9.24 中秋花灯盛会
	恒大御湖郡	活动信息	9.22-9.24 大闸蟹美食节
乐平	龙光玖誉府	开展论坛	9.22 开展乐平新城发展论坛
三水新城	金融街·金悦府	开放展厅	9.22 开放三水广场展厅
大塘	恒大御澜庭	活动信息	9.29-9.30 梦幻泡泡秀活动
三水新城	中国通号·天聚广场	活动信息	9.29-9.30 草编手工活动

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
大塘镇	恒大御澜庭	2018/9/2	4、5、10、13座	428	三房 四房	86-109 120-133	10200-15000	——	带装修	折扣优惠 (认筹)*98折	117	27%
河口片区	时代南湾	2018/9/8	13座	93	三房 四房	107-134	12500-13000	——	带装修	——	11	12%
三水新城	旭辉城	2018/9/8	29座	124	三房 四房	88-115	11500-12000	——	带装修	——	9	7%
芦苞	万科魅力之城	2018/9/9	8座	198	三房 四房	82-90 120	9450-9550	——	带装修	97*98*99折扣; 9.9买一方抵99折	102	52%
三水新城	保利中央公园	2018/9/14	27座	64	三房 四房	89 126-141	12400-12500	持平	带装修	——	22	34%
芦苞	万科魅力之城	2018/9/14	14座	198	三房	82-92	9450-9550	持平	带装修	——	68	34%
云东海片区	保利云上	2018/9/14	叠墅新品	70	别墅	130-180	17900-18200	1000	带装修	——	18	26%
芦苞	万科魅力之城	2018/9/20	13座	198	三房	82-90	8400-8600	-1000	带装修	——	198	100%
		2018/9/22	17座	186	三房 四房	82-120	8400-8600	——	带装修	——	130	70%
西南中心区	三水冠军城	2018/9/22	13栋	122	三房 五房	87-131	13500-14000	——	带装修	——	105	86%
	观景豪园	2018/9/20	10/14座	248	三房 四房 五房	93-103 114-127 151-168	10600-13400	-350	带装修	——	30	12%
大塘镇	金地艺境天成	2018/9/22	8座	127	三房 四房	85-124	8400-8600	——	带装修	——	43	34%
乐平	龙光碧桂园悦府	2018/9/22	11座单数楼层	56	三房 四房	90-99	10000-11000	——	带装修	——	51	91%
河口片区	招商樾园	2018/9/22	13、14座	28	复式	138-180	14000-14500	——	带装修	——	24	86%

三水新城	旭辉江山	2018/9/22	12 座	248	三房 四房	88-116	12800-13800	—	带装修	—	220	89%
西南中心区	博雅滨江	2018/9/23	46 座	123	四房	103-114	9100-9300	—	毛坯	—	78	63%
三水新城	中国通号·天聚广场	2018/9/28	1 栋、9 栋	216	三房 四房	85-128	9000-9100	—	毛坯	—	216	100%
	中南远洋·漫悦湾	2018/9/29	3、9 座	192	三房 四房	90-116	12500-13500	—	带装修	99*99*99 折	149	78%
	旭辉江山	2018/9/29	13 座	240	三房 四房	88-105 116	12800-13300	—	带装修	—	147	61%
合计推货量：3159 套							合计成交量（开卖当日）：1738 套				推售率：55%	

（备注：“价格升跌幅”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
西南中心区	2018-10月	欧雅右岸春天	17、19座	246	89-102	11500-13000/带装修	——
三水新城	2018-10月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
大塘	2018-10月	月亮湖颐景园	10座	87	97-118	6500-7500/毛坯	——
	2018-10月	金地艺境天成	7栋	128	85-141	8400-8600/带装修	——
河口片区	2018-10月	汇信华府	27座	230	71-91	8500-9500/毛坯	——
	2018-10月	鸿安御花园	14座	256	91-122	11000-11500/带装修	——
西南中心区	2018-10月	雅居乐融创三江府	10座	168	109-130	12000-13000/带装修	——
合计			约 1231 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