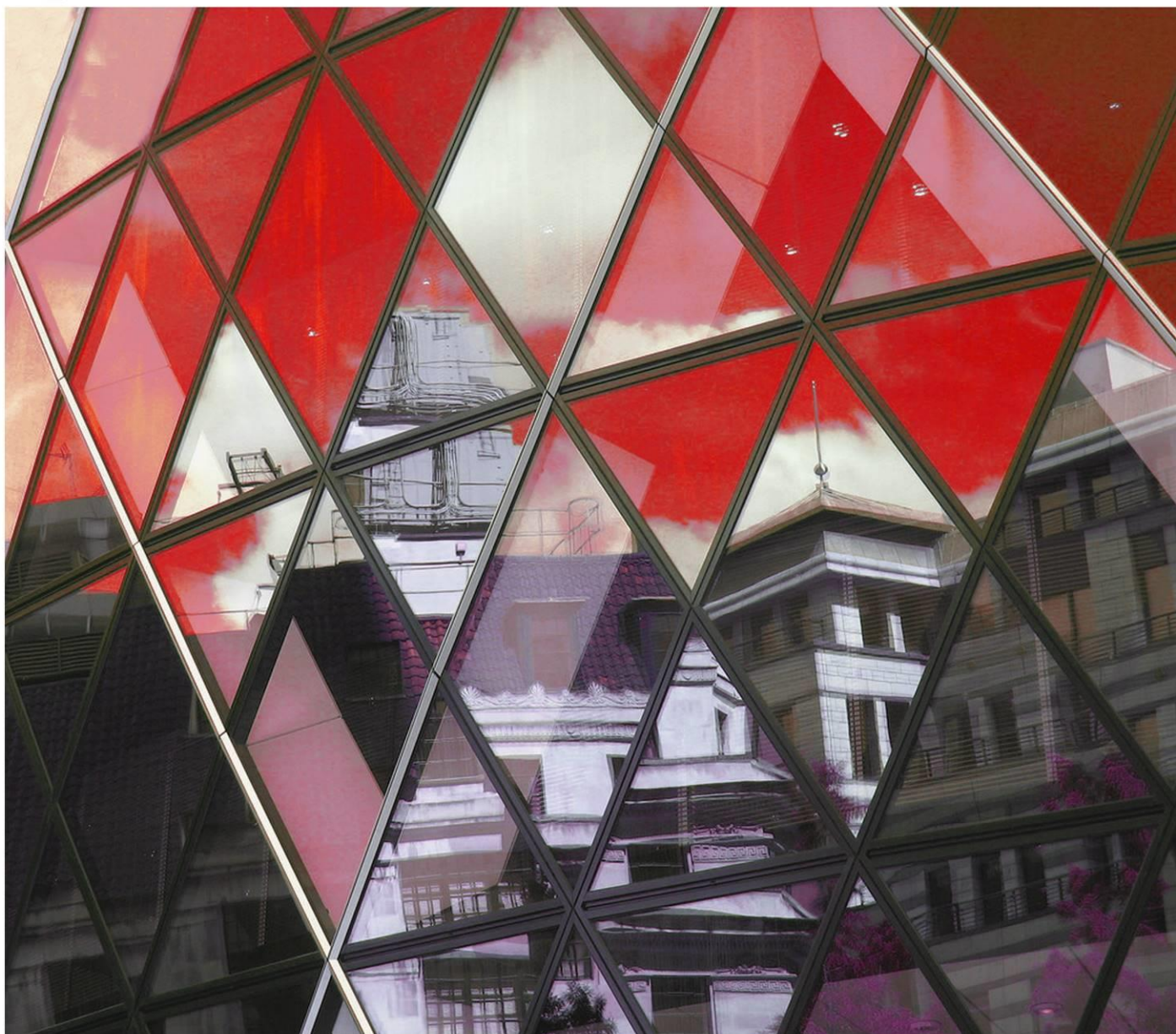


KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 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 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	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	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

PNP 科创中心入驻乐平“双创”基地

来源：佛山日报 2019-01-25

23日，Plug and Play 公司（以下称“PNP”）和三水工业园区携手设立的“PNP—广东佛山三水工业园区科技创新中心”正式进驻乐平揽月一号“双创”基地。该中心将配备营运及服务团队，甄选具有潜力创业公司与园区大型企业、高新技术企业进行对接。

PNP 公司总部位于美国硅谷，是一家专注于科技型创业团队孵化和投资的机构，2015年进入中国，目前已投资、孵化超过300家中国创业公司。PNP 和三水工业园区于2018年5月正式开启合作，据双方合作协议，PNP 公司致力于协助三水工业园区大型企业、高新技术企业对接国际加速资源，同时精准匹配项目资源，扶持本地中小企业成长。

当天的入驻仪式上，PNP 中国副总裁陈志新介绍，“PNP—广东佛山三水工业园区科技创新中心”正式入驻园区之前，PNP 已在园区开展科创资源对接工作。接下来，科创中心将在园区定期开展线上线下相结合对接活动、座谈交流会等形式协助中小企业，对接世界五百强或国内大企业。同时，该中心每年为园区本地20家以上中小企业提供前期路演培训和指导，精准匹配世界五百强或国内大企业资源，助推中小企业加速发展。

乐平是三水的产业强镇，国家高新区三水园所在地，目前已有汽车及汽车零部件、新能源新材料、医疗器械、电子电器等产业集聚发展。乐平镇党委委员张敏表示，近年来，乐平镇、三水工业园区主动对标国际，致力构建“众创空间+孵化器+加速器+产业园”的科创生态链条。科创中心正式入驻运营，将进一步强化三水工业园区的科创生态链条的加速环节，园区将携手科创中心在全球招商网络、品牌全球推广、助推大企业创新及转型升级、搭建跨境平台、开展硅谷招商活动等实现园区产业创新和提升，助力三水打造“一环创新圈”发展新引擎，深度融入粤港澳大湾区。

云东海街道明年或迎一所新建公办小学

来源：佛山日报 2019-01-22

2020年9月，云东海街道或将有一所新建公办小学开学！近日，三水区发展规划和统计局发布云东海街道博文小学审批前公示，学校位于云东海博文路与明海路交界东北侧，总建筑面积达3.31万平方米。

根据审批前公示内容，博文小学位于三水区云东海街道博文路与明海路交界东北侧，总投资达2亿元，规划用地面积近4万平方米（折合约59.95亩），总建筑面积3.314万平方米，将包含教学楼、综合楼、食堂午休楼、地下一层、门卫室等，配套建设300米跑道运动场、篮球场、排球场、羽毛球场、校园广场等设施。

“预计2019年年中开始动工，2020年9月或可以开学。”佛山市三水云东海新城开发投资有限公司合约副经理冯文杰表示，该学校工程的前期准备工作正在加紧推进。

云东海街道教育局相关负责人表示，博文小学将按照广东省义务教育标准化学校标准进行打造，将设立一到六年级共42个班级，每个班级45人，共新增1890个学位。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 佛山地铁 4 号线今年将再次上报审批

来源：佛山日报 2019-01-08

地铁 4 号线此前曾被传出“暂不建了”的传言，随后市轨道办紧急辟谣。该地铁线路目前有何进展？近日，市轨道办专职副主任杨靛毅参加佛山电台“民生直通车”节目时表示，佛山地铁 4 号线对于整个佛山轨道线网的建设非常重要，“4 号线一定要建”。

今年上半年 4 号线将再次上报审批

杨靛毅表示，因为 4 号线是未来城市地铁里面的骨干线，只有地铁成网以后，它的相关客流、服务水平才能真正体现。它能够串起地铁 1 号线、2 号线、3 号线和广佛环城际。

目前跟 4 号线有关联的在建项目，如地铁 2 号线（莲塘站、张槎站）、3 号线（季华六路站）、广佛环线（张槎站），跟 4 号线的换乘站点已经全部预留了换乘通道和换乘平台。届时 4 号线建设时，可以跟现有的换乘线路实现无缝对接。

根据前期资料显示，4 号线一期起于三水区时代城站，经西青大道、广海大道、科技路、佛山西站、罗务路、绿岛湖、季华路、魁奇路东延线，止于南海区港口路站，长约 56km，设车站 33 座，具体线站位将在项目工程可行性研究中进一步研究确定。

杨靛毅说，按照计划，今年上半年地铁 4 号线相关资料将再次上报到国家发改委进行审批。

2 号线一期力争 2020 年试运行

杨靛毅还透露了多个工程项目最新情况：广佛线年内增 18 列车；地铁 2 号线一期力争 2020 年试运行，2021 年正式开通运营；地铁 3 号线力争 2022 年试运行；魁奇路与岭南大道交界口的下穿隧道命名“岭南隧道”，预计今年 7 月后通车。

据悉，广佛线自去年年底全线开通后，日均客流量从约 35 万人次增加到约 50 多万人次。年底会有 18 列车陆续上线广佛线，同时，在现在行车间隔高峰期 4 分半钟和平峰期 6 分钟一班车的基础上，缩短列车开行的时间间隔，届时新的列车运行时刻表将会公布。

此外，广佛线季华园地铁站 A、B 出入口目前正在加快土建施工，预计今年 8 月正式开通。目前广佛线佛山段总共有 53 个出入口，现在已经开通 45 个，剩下 8 个出入口还在建或者筹备建设中。

市轨道办透露，佛山地铁 2 号线的 17 座车站中，已有 13 座车站完成主体工程，预计到今年年底，包括湾华站在内，会再有 3 座车站主体封顶，而 2 号线 60 多个地铁出入口也将在年内完成 30 个左右站点施工。预计到 2020 年底，佛山地铁 2 号线一期工程可达到试运行条件，力争 2021 年正式开通运营。

■ 南山大道南段扩建工程已全部完成

来源：佛山日报 2019-01-04

从南山镇获悉，南山大道南段扩建工程已全部完成，将于近日举行南山大道全线通车仪式。南山大道被定义

为南山镇“交通大动脉”，对内实现迳口片区及六和片区的径直连接，对外接驳肇花高速，进一步融入粤港澳大湾区交通路网。

南山大道南段扩建工程全长 7.933 公里，设计双向四车道，路线设计为南北走向，起于南山大道北段与省道 S118 的交叉口，止于南山镇与肇庆市大旺高新区交界处。据南山镇相关负责人透露，随着附属配套和交工验收完成，南山大道将于近日举行全线通车，这条南山镇“交通大动脉”将正式打通。“南山大道有效连通迳口政治经济中心和六和公共服务中心，将带动整个南山的交通实现内联外引，加快南山融入粤港澳大湾区建设和广东交通路网的步伐。”该负责人说。

在南山镇的发展定位中，南山镇承担着城市三水生态涵养发展区的功能，是佛山北部生态屏障、粤港澳大湾区的“养生福地精品康城”。据悉，借着南山大道的“东风”，南山镇将选点建设具有南山特色、融入南山文化元素的旅游观光节点，设计南山大道精品观光线路，以点带面，全面推进休闲观光旅游小镇建设。随着交通路网的进一步完善，南山镇还将北联清远、西拓肇庆，对接广佛大健康产业溢出资源，加快发展大健康产业。

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

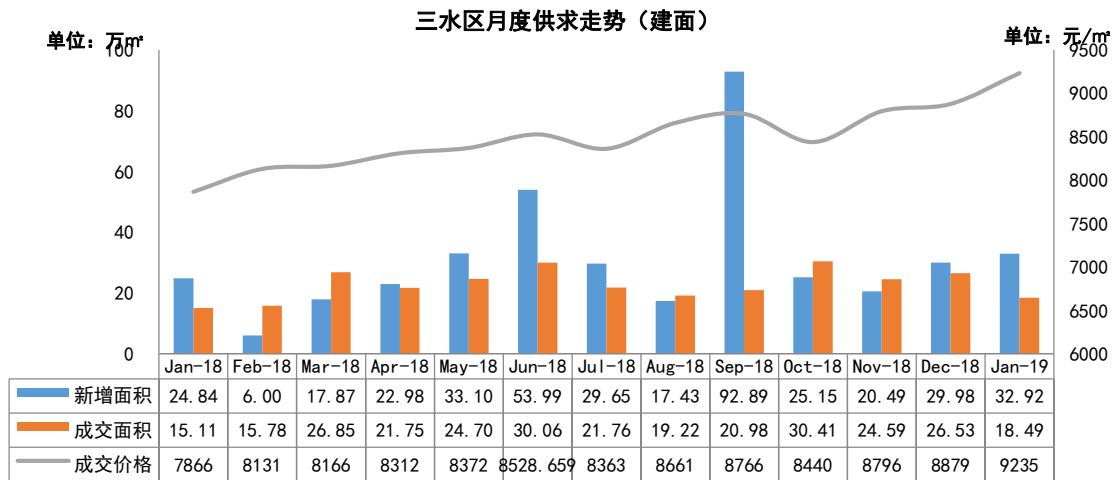
(本月无重点商住地块成交)

2.2 下月重点商住地块出让

(下月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（2019年累计：新增32.92万㎡，成交18.49万㎡，均价9235元/㎡）

1月份三水新增预售面积32.92万㎡，环比增加10%，同比增加33%；成交面积18.49万㎡，环比减少30%，同比增加22%；成交均价9235元/㎡，环比上涨4%，同比上涨17%。

新年首月市场表现淡静，推货节奏明显放缓。进入2019年，首月市场整体表现淡静，从网签来看，网签面积明显减少，但市场供应量依旧充足。目前各大楼盘仍处于调整适应阶段，从楼盘现场来看，临近新年，客户来访情况有所减少，观望情绪较浓，加上楼盘推货节奏明显减缓，据不完全统计，仅有4盘开卖新货，其余多以持销余货为主。

土地市场仍处于空窗期，三水新城将打造城市标杆。本月三水土拍市场异常淡静，无成交挂牌记录。另外伴随着三水新城加速建设教育、文化、医疗等城市配套和多个品牌标杆项目陆续进驻，如新年首开的金融街·金悦府，佛山双子星城2.5产业园城市三水未来馆的落成，由远洋和华远共同打造的三水新城第二个项目华远远洋·海蓝城也已开放城市展厅，三水新城将内外兼修打造城市标杆。

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	乐平	龙光玖誉府	22183	249	24943	8894
2	西南中心区	雅居乐融创三江府	18630	164	19042	9784
3	云东海片区	碧桂园翡翠山	11710	71	10144	11543
4	乐平	龙光碧桂园悦府	11174	117	11837	9440
5	三水新城	碧桂园佛山双子星城	10013	81	8055	12431
6	白坭	中昂翠屿湖	9723	109	11068	8784
7	三水新城	中南远洋·漫悦湾	9657	90	9251	10439
8	大塘	时代倾城	8717	121	12274	7102
9	河口片区	时代南湾	8714	88	9417	9253
10	三水新城	远洋华远天骄	5773	56	5381	10728
11	乐平	盛凯尚城	4913	72	7032	6987
12	河口片区	碧桂园奥斯汀	4441	49	4808	9238
13	江南新区	御江南	4392	47	4787	9175
14	西南中心区	博雅滨江	4102	34	4469	9180
15	三水新城	旭辉江山	2787	31	3144	8865
16	三水新城	保利中央公园	2552	26	2885	8846
17	河口片区	常乐府	2373	26	2451	9681
18	西南中心区	观景豪园	2284	23	2665	8571
19	西南中心区	三水冠军城	2187	25	2589	8448
20	三水新城	中国通号·天聚广场	2068	22	2118	9767
合计			148393	1501	158358	9371

(备注: 部分楼盘带装修发售, 具体售价按楼盘现场公布为准, 不含万科项目)
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)
西南中心区	雅居乐融创三江府	2019/1/11	9 座, 34 层/2 梯 5 户	四房/109-129	168	1.95
	观景豪园	2019/1/25	11 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/92-100 五房/151-164	124	1.57
	欧雅右岸春天	2019/1/30	21 座, 28 层/2 梯 4 户	三房/94-110 四房/124	108	1.15
		2019/1/30	22 座, 25 层/2 梯 4 户	三房/96-99	96	0.94
三水新城	碧桂园佛山双子星城	2019/1/16	二区 1 座, 29 层/2 梯 6 户	三房/91-97 四房/107	165	1.64
	金融街·金悦府	2019/1/22	2 座 (1-3 栋), 29 层/2 梯 3 户	三房/96-98 四房/118-139	252	2.84
河口片区	新城招商·誉府	2019/1/22	15 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/117	128	1.36
	鸿安御花园	2019/1/22	11 座, 33 层/4 梯 8 户	三房/94-107 四房/123	255	2.75
	招商樾园	2019/1/16	16 座 (1, 2 栋), 31 层/2 梯 4 户	三房/95 四房 114-119	232	2.45
	时代南湾	2019/1/30	8 座, 32 层/2 梯 4 户	四房/112-138	124	1.55
		2019/1/30	16/17 座, 32 层/2 梯 6 户	三房/107 四房/118-134	372	4.47
乐平	龙光玖誉府	2019/1/22	5 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/97-98 四房/110	124	1.25
	龙光碧桂园悦府	2019/1/25	2 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/89 四房 113-123	124	1.28
		2019/1/18	3 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/95 四房 112-121	124	1.32
江南新区	御江南	2019/1/22	十六区 35 座、36 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/97-102 四房/123	248	2.61
云东海片区	碧桂园翡翠山	2019/1/11	五区 38 座, 五区 44 座 (101-102) /别墅	别墅/216-218	4	0.09
		2019/1/14	六区 4 座, 32 层/2 梯 6 户	四房/120-139	188	2.47

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)
白坭	中昂翠屿湖	2019/1/16	6座, 32层/2梯4户	三房/91-109	124	1.25
合计					2960	32.92

数据来源: 经纬【中国】研究中心(备注: 不含万科项目)



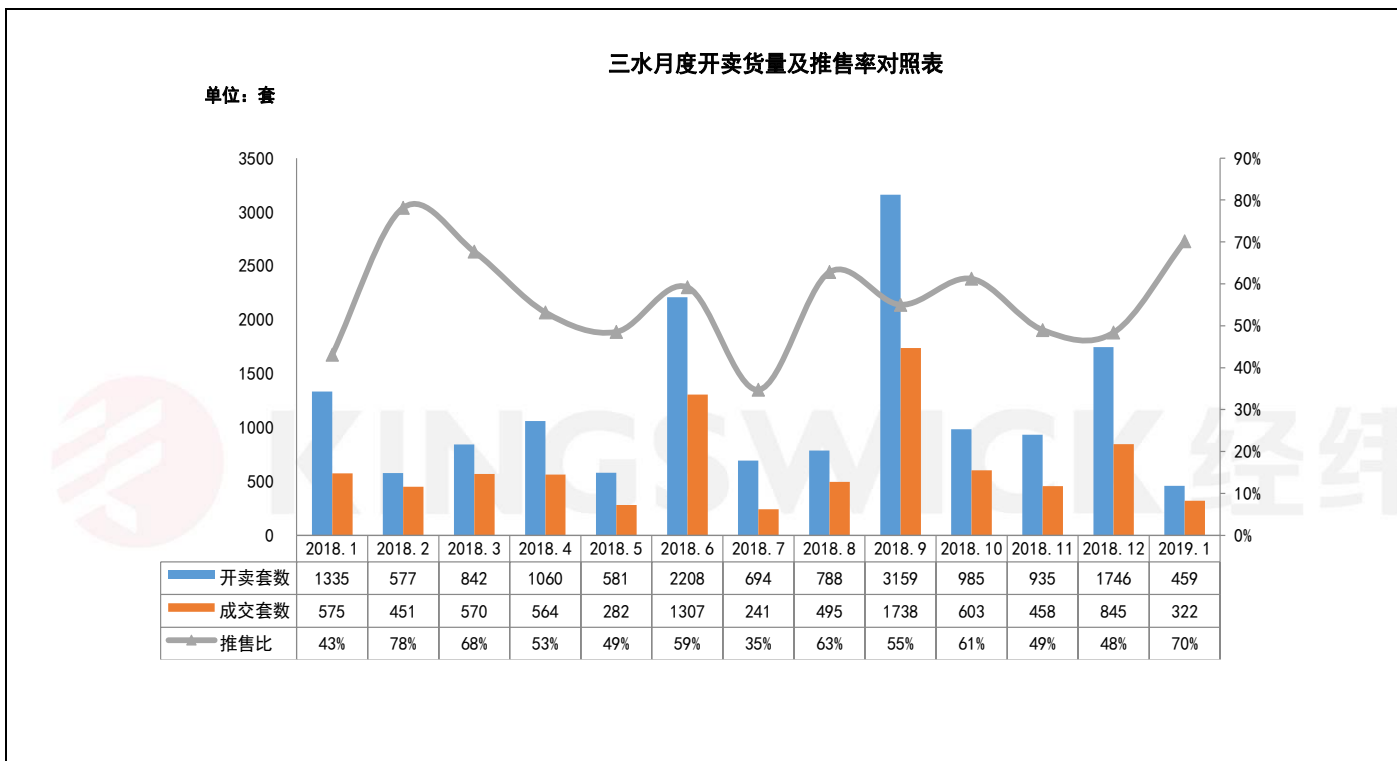
3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
河口片区	常乐府	活动信息	1.5-1.6 元旦活动
		活动信息	1.12-1.13 明星演唱会
	招商樾园	活动信息	1.12-1.13 挥春和剪纸暖场活动
		活动信息	1.19-1.20 徒步和现场暖场活动
		活动信息	1.26-1.27 DIY 活动
	恒大郦湖城	活动信息	1.12-1.13 甜蜜美食活动
	碧桂园·奥斯汀	活动信息	1.12 猪肚包鸡盛宴
创雄华府	活动信息	1.21-1.27 成交砸金蛋，花市抽奖	
西南中心区	博雅滨江	活动信息	1.26-1.27 抢年货
		活动信息	1.5-1.6 剪纸DIY&传统手工艺教学活动
		活动信息	1.20 书法大师挥毫赠春联
	三水冠军城	活动信息	1.12-1.13 超市抢购活动
		活动信息	1.19-1.20 周末抢年货，送春联活动
		活动信息	1.26-1.27 周末抢年货
	雅居乐融创三江府	活动信息	1.26-1.27 送挥春活动
	欧雅右岸春天	活动信息	1.21-1.27 成交砸金蛋，幸运大抽奖
活动信息		1.5-1.6 成交砸金蛋，来访有礼	
三水新城	远洋华远天骄	活动信息	1.19-1.20 业主答谢活动
	碧桂园佛山双子星城	开放 2.5 产业园	1.18 开放 2.5 产业园—城市三水未来馆
大塘	恒大御澜庭	活动信息	1.12-1.13 业主答谢宴
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	1.26-1.27 年货街、一日游活动

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)	价格升跌幅	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	2019/1/12	9 座部分单位	94	复式四方	109-129	9400-9900	—	毛坯	首付 5 成有额外 98 折	86	91%
三水新城	碧桂园佛山双子星城	2019/1/19	二区 1 座	165	三房四房	92-97 107	11000-11500	—	带装修	暂无折扣信息	99	60%
	金融街·金悦府	2019/1/25	2 座 (部分单元)	84	三房四房	96 118-139	13800-15000	—	带装修	认筹冻结 2 万抵 98 折, 开盘当天 98 折, 准签 98 折, 一次性付款 97 折, 商业按揭/公积金贷款/全款分期 3 个月 98 折	67 (对外口径)	80%
河口片区	招商樾园	2019/1/19	16 座 (2 栋)	116	三房四房	95 114-119	12000-12500	—	带装修	98*98*98*99*99	70	60%
合计推货量: 459 套							合计成交量 (开卖当日): 322 套				推售率: 70%	

(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升跌情况, 不含万科项目)

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
三水新城	2019-2月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
	2019-2月	华远远洋·海蓝城	2座	108	82-113	11500-12500/带装修	——
	2019-2月	旭辉江山	19座	108	88-116	12000-12500/带装修	——
乐平	2019-2月	恒大珺庭	17座	112	81-107	9800-10000/带装修	——
	2019-2月	龙光玖誉府	5座	124	96-110	9500-9800/带装修	——
河口片区	2019-2月	新城招商·誉府	15座	128	95-117	12200-12500/带装修	——
	2019-2月	时代南湾	8/16/17座	496	107-138	10500-12500/带装修	——
	2019-2月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
西南中心区	2019-2月	欧雅右岸春天	21、22座	204	94-124	11500-12500/带装修	——
	2019-2月	观景豪园	11座	124	92-164	12500-13000/带装修	——
大塘	2019-2月	金地艺境天成	11/12/13/20栋, 别墅	12	138-211	14000-15000/毛坯	——
合计			约 1764 套				

数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计(备注:不含万科项目)

(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