

KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 6 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.....	8
三、三水住宅市场分析	9
3.1 三水区月度运行态势.....	9
3.2 本月销售金额排名.....	10
3.3 本月新增供应.....	11
3.4 本月楼盘动态.....	12
3.5 本月开卖情况.....	14
3.5.1 三水开卖货量及推售率.....	14
3.5.2 三水开卖项目汇总.....	15
四、未来市场供应情况预测	17
4.1 即将开卖项目.....	17

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

国家增材制造创新中心佛山分中心落户佛高区三水园

来源：佛山日报 2019-06-18

近日，佛高区三水园与卢秉恒院士领衔的国家增材制造创新中心正式签约，双方将依托院士工作站，设立国家增材制造创新中心佛山分中心，促进国家级科研成果在园区实现产业化。

卢秉恒院士是中国机械制造与自动化领域的著名科学家。卢秉恒院士工作站于 2018 年 7 月签约落户佛高区三水园，是园区首个院士工作站。国家增材制造创新中心位于陕西省西安市，由卢秉恒院士领衔，是增材制造领域唯一国家级创新平台，承载着技术研发、产业孵化、行业支撑、人才培养等任务。

6 月 14 日，佛高区三水园与国家增材制造创新中心正式签约，设立国家增材制造创新中心佛山分中心。国家增材制造创新中心佛山分中心建设落成后，将是全国第一批分中心。该中心将推动国家增材制造创新中心的技术成果在佛高区三水园落地开花，引导佛山制造业高质量发展和 3D 打印技术发展。

乐平镇相关负责人介绍，国家增材制造创新中心佛山分中心将建立政府主导、社会广泛参与的协同创新平台，充分利用卢秉恒院士及其团队的智力、技术资源，开展航空航天及国防军工、民用陶瓷、生物医药、工业模具及零部件等领域的基础研究，着力突破关键核心技术短板，提升产业链技术和质量效益水平，促进国家级科研成果实现产业化，推动佛山企业科技创新发展及产业转型升级，成为国际领先的人才集聚培养、技术创新服务、产业孵化的新高地。

“园区具备优质的产业集群基础，佛山分中心则带来顶级技术革新，双方优势互补，未来定能碰撞出精彩火花。”乐平镇上述负责人说，今年 7 月 1 日，国家增材制造创新中心佛山分中心将在佛高区三水园正式揭牌，乐平还将同步举办粤港澳大湾区增材制造院士论坛活动。

卢秉恒院士等增材制造领域专家、园区企业代表将受邀前来，围绕推动增材制造技术与本地产业应用对接，共话园区“智造”升级。

景湾大数据智慧产业城项目年底前动工

来源：佛山日报 2019-06-17

三水新城 TOD 片区新添“硬核”项目。上周五，记者从云东海街道获悉，景湾大数据智慧产业城项目预计今年年底前动工，预计两年内完成建设，将引入物联网、大数据等领域企业不少于 12 家，打造三水新城标志性创新创业聚集地。

5 月 8 日，广州创誉鸿图技术有限公司以 2.72 亿元摘得云东海街道云庭大道北侧一地块。该地块位于三水新城 TOD 片区，占地面积 42.2 亩，将用于建设科技创新大厦、创新创业商业场地等，发展景湾大数据智慧产业城项目（下称“景湾大数据项目”），聚焦工业数字化领域，打造集聚工业互联网交换机、工业数字化创新平台和科技实体项目的地方标志性创新创业聚集地。

景湾大数据项目负责人表示，目前该项目正在设计规划和招商阶段，预计今年年底前将正式动工，用两年时间完成建设。

依据该项目《国有建设用地开发利用监管协议》，景湾大数据项目须于签订《土地成交确认书》之日起6个月内引进至少1家拥有工业互联网交换机突破性技术的企业，并在竞得土地后第5年达产，在达产前以及达产后三年内，共需引入物联网、大数据等类型企业不少于11家，引进企业注册资金不得少于300万元等。

同时，该监管协议规定，景湾大数据项目自竞得土地之日起第1年至第7年的纳税总额不少于3亿元，前四年的纳税总额不少于1亿元；第5~7年在项目地块内三年总纳税额不少于2亿元，且每年度纳税额不低于4000万元。参与考核的税收范围仅限于登记注册在地块内的所有引入企业及项目税收。

“景湾大数据项目有信心完成监管协议约定的条款。”上述负责人表示，目前景湾大数据项目已经签约入驻一家掌握工业互联网交换机突破性技术的企业——广东恩易通技术发展有限公司。该企业负责人介绍，该企业将依托 EOE 新一代通信技术开发工业互联网交换机等硬件，将弥补传统以太网的不足，提升其在工业应用中的传输确定性等，并降低相关技术实现的成本。目前，该企业产品已运用于海尔等企业，获得广泛好评。

“三水周边制造业发达，企业对工业数字化需求较大。”景湾大数据项目负责人表示，同时，三水新城具有广佛肇城轨三水北站的交通枢纽优势，往返广州、深圳等粤港澳大湾区城市方便快捷，有利于企业聚集人才。

依托良好的区位优势和日益完善的城市功能配套，如今的三水新城吸引了众多投资客商，产业棋盘已一一落子。在三水新城 TOD 片区，双子星城、天聚广场以及新入驻的景湾大数据项目等项目错位发展；在云东海北湖一带，西侧和南侧形成以云东海国家湿地公园、荷花奇境为龙头的文化旅游区，东侧借助 5G 机遇发展联信 5G 科技城，打造先进智造基地。如今的三水新城，已初步形成集聚新兴产业的城市新标杆。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 碧堤路北延线开工建设，文锋西路改造工程正进行设计招标

来源：佛山日报 2019-06-20

昨日，碧堤路北延线工地正围蔽施工，道路预计年底前建成通车。今年，三水将继续完善城市交通“微循环”，启动文锋西路拓宽改造、贤兴路匝道等项目建设，打通“断头路”，缓解中心城区道路拥堵。

交通拥堵已成为金太阳片区居民的痛点。该片区有雅居乐、奥林匹克花园、右岸春天等楼盘，还有小学和幼儿园。由于该片区住宅集中，居住人口较多，还有接送孩子上下课的家长，有关路段在上下班高峰期拥堵情况比较严重。“只要工作日，上下班的时候没有不堵的。”家住雅居乐的市民谢小姐抱怨道，短短 100、200 米的路程，往往要开 10 多分钟，甚至会堵上半个小时。

碧堤路北延线的建设，让该片区居民看到了治堵的希望。碧堤路北延线长 602 米，沿西南涌河堤东南侧往东北方向延伸，终点与董营村道形成 Y 形平交，计划年内建成通车。据了解，该项目建成后，能够加强西南涌右岸片区与三水新城的联系，缓解广海大道金太阳路口的交通压力。

而文锋路是三水中心城区治堵的另一个重点。文锋路仅双向两车道，道路狭窄，是连接三水旧城区与北江新

区的重要通道之一，特别是三达路南延线开通，大量车流被引流到文锋西路，每逢上下班时段，交通拥堵严重。对于该路段的改造，目前正在开展初步设计招标工作，推动项目尽快开工建设。

除了碧堤路北延线、文锋西路改扩建工程，在区交通运输部门的工作计划表中，今年还将继续推进贤兴路 A 匝道、帝景湾市政配套工程建设，并计划建设西南市场人行天桥、三水广场人行天桥等。

“三水中心城区因为历史原因，道路普遍比较狭窄，很多只有双向两车道。”区交通运输局有关负责人表示，还存在不少断头路，将从加宽道路和打通断头路两方面入手，构建三水旧城区道路微循环系统，提升节点路段道路通行能力，优化交通运输系统资源配置，缓解老城区交通拥堵。

■ 三水新汽车站最新进度！官方：正准备进行室内装修

来源：佛山日报 2019-06-10

云东海街道方面回应道：“目前三水新汽车客运站项目土建部分已完成施工，准备进行室内装修。根据安排，该项目后续运营工作将由区国有资产监督管理局负责实施。”

“目前我街道正在与区国有资产监督管理局办理资产移交等相关手续，以加快推进后续工作的开展。”

三水新汽车站土建部分已完成

据了解，三水新汽车客运站总占地面积为 11.33 万平方米，包含客运、商业和住宅三大功能，将实现长途客运、城市公交交通与城轨零距离换乘。

其中，新汽车综合体划分为东区、西区、中南区、中北区四个区域，其中，西区为长途客运站，总面积达 3.67 万平方米，东区为公交客运站，总面积为 3.16 万平方米。

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
2019/6/12	TD2019(SS)WG0008	佛山市三水区云东海街道映海路以西地块	商住	4.85	1.0≤FAR≤2.8	13.58	81500	6222 (已扣除幼儿园3240m ² 配建并计算建安成本)	保利华南实业有限公司

- 1、以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- 2、须无偿配建城乡社区配套公共服务用房，建筑面积最低应不小于 600 m²，最高可不超过 2500 m²；
- 3、须无偿设置规模 12 班幼儿园一所，建筑面积不少于 3240 m²，占地面积不少于 5040 m²；
- 4、须配建物业管理用房、垃圾收集站等公共配套设施。



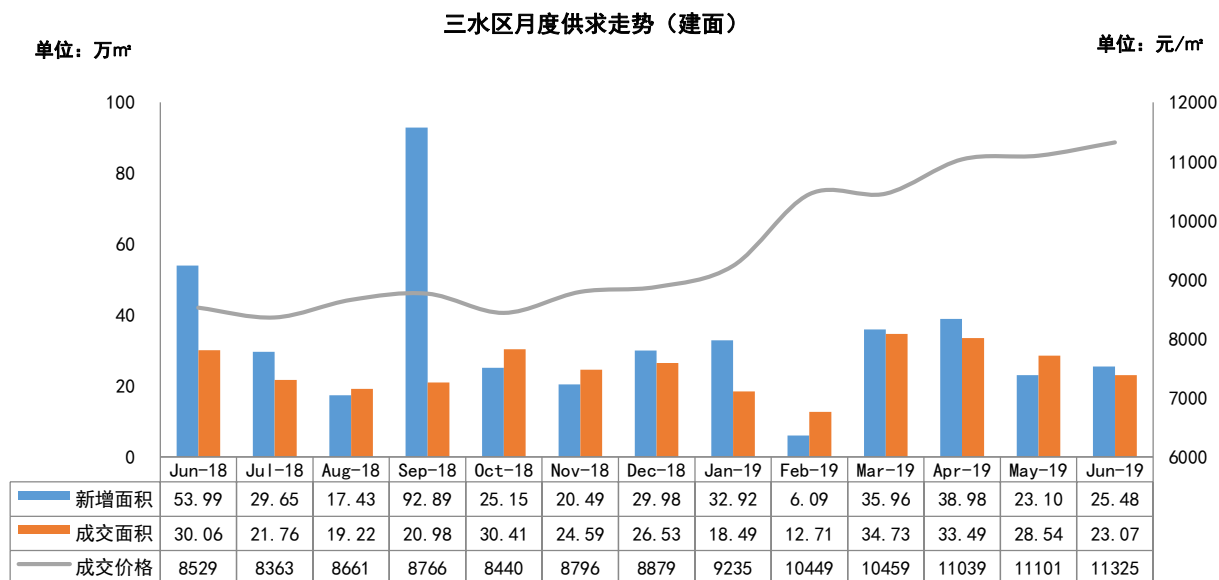
分析：保利华南实业有限公司底价夺此地块，地块位于三水新城启动区北侧，临近建设中的华师附中、三水医院，与华远远洋海蓝城、远洋华远天骄为邻。居住氛围逐渐成熟，而就在 3 月，金融街以楼面价 7500 元/m²三水新城再下一子，斩获地块也在三水新城启动区内；值得一提的是，今年三水两会期间政府提出，三水新城要“打造内外兼修的城市标杆”，未来片区发展前景可观。

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（2019年累计：新增162.53万㎡，成交151.02万㎡，均价10690元/㎡）

6月份三水新增预售面积25.48万㎡，环比增加10%，同比减少53%；成交面积23.07万㎡，环比减少19%，同比减少23%；成交均价11325元/㎡，环比上涨2%，同比上涨33%。

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	22281	209	21149	10535
2	乐平	龙光碧桂园悦府	13488	106	11018	12242
3	三水新城	中南远洋·漫悦湾	10642	71	7568	14061
4	三水新城	远洋华远天骄	10385	77	7659	13560
5	河口片区	时代南湾	10372	67	7868	13183
6	三水新城	保利中央公园	10224	81	8699	11753
7	云东海片区	碧桂园翡翠山	10146	87	9377	10820
8	河口片区	汇信华府	9694	88	9048	10714
9	三水新城	碧桂园佛山双子星城	8669	65	6439	13464
10	西南中心区	三水冠军城	8631	65	7376	11701
11	三水新城	旭辉江山	8071	63	6334	12741
12	西南中心区	观景豪园	8063	57	7249	11124
13	河口片区	鸿安御花园	7687	69	7260	10587
14	乐平	盛凯尚城	7330	80	7324	10009
15	西南中心区	博雅滨江	7320	59	7495	9766
16	河口片区	招商樾园	7238	49	5182	13969
17	大塘	时代倾城	7081	79	8117	8724
18	三水新城	华远远洋·海蓝城	7030	49	5226	13452
19	西南中心区	雅居乐融创三江府	6803	46	5522	12319
20	云东海片区	保利云上	6643	23	3862	17198
合计			187798	1490	159772	11754

(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

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)
乐平	盛凯尚城	2019/6/14	盛凯御苑 3 座, 20 层/2 梯 4 户	三房/86-96 四房/112	76	0.72
		2019/6/14	盛凯御苑 1 座, 23 层/4 梯 8 户	三房/86-96 四房/111	176	1.65
南山	三水时代云图	2019/6/26	6 座, 31 层/2 梯 6 户	三房/84-97	180	1.68
		2019/6/26	7 座, 32 层/2 梯 6 户	三房/84-97	186	1.73
河口片区	鸿安御花园	2019/6/5	12 座, 33 层/4 梯 8 户	三房/93-107 四房/123	256	2.75
	汇信华府	2019/6/5	30 座, 11 层/2 梯 4 户	三房/88-98	44	0.41
		2019/6/5	25 座, 11 层/4 梯 8 户	三房/81-98	88	0.80
	颐安天朗名庭	2019/6/26	3 座, 33 层/4 梯 8 户	三房/89-108 四房/119-136	260	2.60
西南中心区	博雅滨江	2019/6/18	22 座, 33 层/2 梯 4 户	四房/112-129	132	1.59
	观景豪园	2019/6/18	4 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/95-108 四房/147-164	124	1.60
	三水冠军城	2019/6/26	9 座, 33 层/4 梯 8 户	三房/88-104 四房/162-167	250	3.29
三水新城	保利中央公园	2019/6/21	中景 39 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/113 四房/127 五房/140	128	1.58
	华远远洋·海蓝城	2019/6/5	5 座, 28 层/2 梯 4 户	三房/91 四房/116	108	1.13
	旭辉江山	2019/6/28	28 座, 20 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/117	74	0.76
	中南远洋·漫悦湾	2019/6/18	12 座, 31 层/4 梯 8 户	三房/90 四房/116	240	2.47
云东海片区	恒大云东海	2019/6/21	云海林语花园 26 座, 10 层/2 梯 4 户	两房/55 三房/85-96	40	0.36
		2019/6/21	云海林语花园 27 座, 10 层/2 梯 4 户	三房/80-100	40	0.36
合计					2402	25.48

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	创雄华府	活动信息	6.07-6.09 端午暖场活动
	恒大郦湖城	活动信息	6.01-6.02 夏日清凉趴暖场活动
		活动信息	6.07-6.09 端午暖场活动
	时代南湾	活动信息	6.01-6.02 儿童节暖场活动
		活动信息	6.24-6.30 泳池开放
	新城招商·誉府	活动信息	6.15-6.16 父亲节暖场活动
		活动信息	6.29-6.30 周末暖场
	招商樾园	活动信息	6.01-6.02 小猪佩奇暖场活动
活动信息		6.07-6.09 端午暖场活动	
江南新区	御江南	活动信息	6.07-6.09 端午暖场活动
三水新城	保利中央公园	活动信息	6.01-6.02 摄影大赛展览
		活动信息	6.07-6.09 商铺认筹, 端午暖场
		活动信息	6.15-6.16 父亲节暖场
	华远远洋·海蓝城	活动信息	6.07-6.09 端午主题活动
		活动信息	6.15-6.16 父亲节主题活动
		活动信息	6.24-6.30 业主活动
	天聚广场	活动信息	6.01-6.02 雪糕节
	旭辉城	活动信息	6.03-6.09 工地开放日
	远洋华远天骄	活动信息	6.01-6.02 儿童节暖场活动
中南远洋·漫悦湾	活动信息	6.07-6.09 钓粽子	
西南中心区	博雅滨江	活动信息	6.01-6.02 六一童趣西瓜节
		活动信息	6.07-6.09 端午暖场活动
		活动信息	6.15-6.16 父亲节暖场活动
		活动信息	6.22-6.23 玩具总动员
		活动信息	6.24-6.30 暑假趣味运动

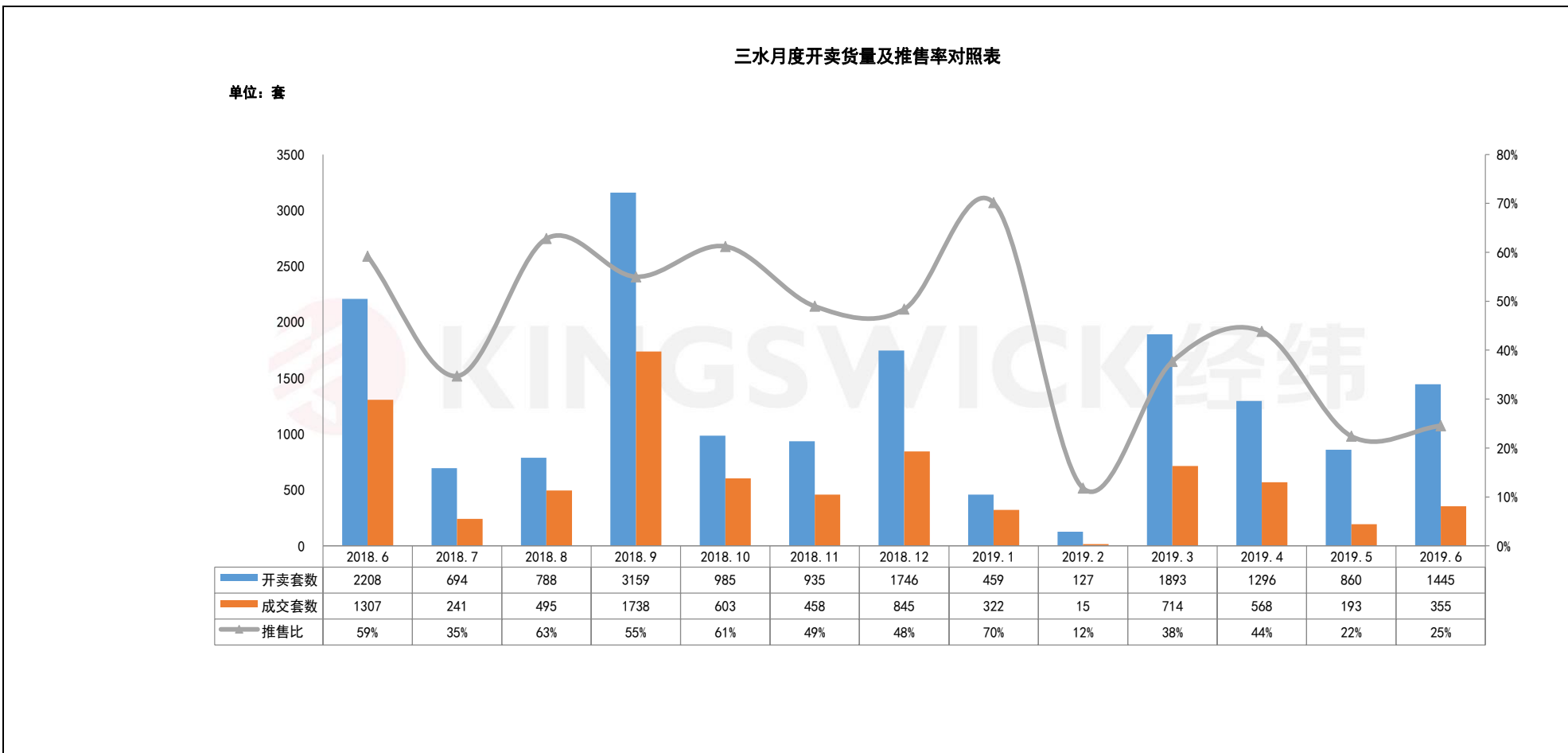
西南中心区	三水冠军城	活动信息	6.01-6.02 怀旧童年暖场活动
		活动信息	6.07-6.09 端午圈层+暖场
		活动信息	6.15-6.16 健身课程暖场
	雅居乐融创三江府	活动信息	6.07-6.09 掘金 630 活动、红包墙、总裁特批价
		活动信息	6.15-6.16 三文鱼专场私宴

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	金地艺境天成	2019/6/15	4 栋	60	三房	87-106	7000-7500	—	毛坯	98*98*98 折	5	8%
	景秀南湾	2019/6/29	6 座	64	三房	89-94	7800-8300	—	带装修	暂无折扣信息	8	13%
	时代倾城	2019/6/15	13 栋	66	三房	93-96	7200-8500	—	带装修	折扣 95 折	1	2%
河口片区	常乐府	2019/6/9	10 座 03、05 单位	34	三房	87-98	12500-12600	—	带装修	暂无折扣信息	2	6%
江南新区	御江南	2019/6/8	十六区 33 座	124	三房 四房	98 123	9500-9700	—	毛坯	无折扣	37	30%
		2019/6/15	十六区 32 座 (98 m ²)	62	三房	98	9500-9700	—	毛坯	无折扣	29	47%
		2019/6/22	十六区 32 座 (101 m ²)	31	三房	101	9500-9700	—	毛坯	无折扣	28	90%
乐平	龙光碧桂园悦府	2019/6/7	7 座	124	三房 四房	95 112-122	11500-11800	—	带装修	暂无折扣信息	31	25%
	盛凯尚城	2019/6/1	1 座	176	三房 四房	86-96 111	9300-9600	—	毛坯	特价单位 9300 元/m ² ; 认筹 5000 抵 98 折; 可 做 2 成首付	35	20%
三水新城	保利中央公园	2019/6/22	中景 39 座 (03/04 单元)	64	三房	113	12200-12400	—	带装修	暂无折扣信息	25	39%
	华远远洋·海蓝城	2019/6/8	4 座	120	三房 四房	91 116	12500-13000	—	带精装	暂无折扣信息	7	6%
	远洋华远天骄	2019/6/15	8 座 (106 m ²)	64	四房	106	11000-12000	—	毛坯	暂无折扣信息	11	17%
	中国通号·天聚广场	2019/6/22	一区 3 座	104	两房 三房	85-86 114	10500-10800	300	毛坯	暂无折扣信息	42	40%
西南中心区	博雅滨江	2019/6/22	22 座 (01/03 单元)	66	四房	112-129	9600-9800	—	毛坯	无折扣	24	36%

	三水冠军城	2019/6/22	9座（楼王）	128	三房 四房	88-105 163-169	14000-15000	3000	带装修	约 97 折	40	31%
云东海片区	碧桂园翡翠山	2019/6/3	六区 7 座	158	三房	90-108	10500	—	带装修	—	30	19%
合计推货量：1445 套							合计成交量（开卖当日）：355 套				推售率：25%	

（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,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
云东海片区	2019-7月	恒大云东海	云海林语花园 26/27座	80	80-100	9700-11000/带装修	吹风价
西南中心区	2019-7月	博雅滨江	21座	128	112-129	9600-9800/毛坯	——
三水新城	2019-7月	华远远洋·海蓝城	5座	108	92-116	11800-12000/毛坯	——
	2019-7月	旭辉江山	28座	74	89-117	12500-13000/带装修	——
	2019-7月	中南远洋·漫悦湾	12座	240	90-116	13500-14000/带装修	——
南山	2019-7月	三水时代云图	6座	180	84-97	6800-7300/带装修	吹风价
乐平	2019-7月	龙光玖誉府	8座	120	96-113	11000-11500/带装修	吹风价
河口片区	2019-7月	鸿安御花园	12座	256	93-123	8800-10300/毛坯	——
	2019-7月	招商樾园	9/10座	28	138-154	12000-13000/带装修	吹风价
	2019-7月	颐安天朗名庭	3座	128	89-108	11500-12000/毛坯	吹风价
	2019-7月	时代南湾	17座	186	107-134	13000-14000/带装修	吹风价
大塘	2019-7月	时代倾城	10栋	144	95-127	7200-8500/带装修	——
白坭	2019-7月	中昂翠屿湖	9座	216	91-109	8400-9000/毛坯	——
合计			约 1888 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