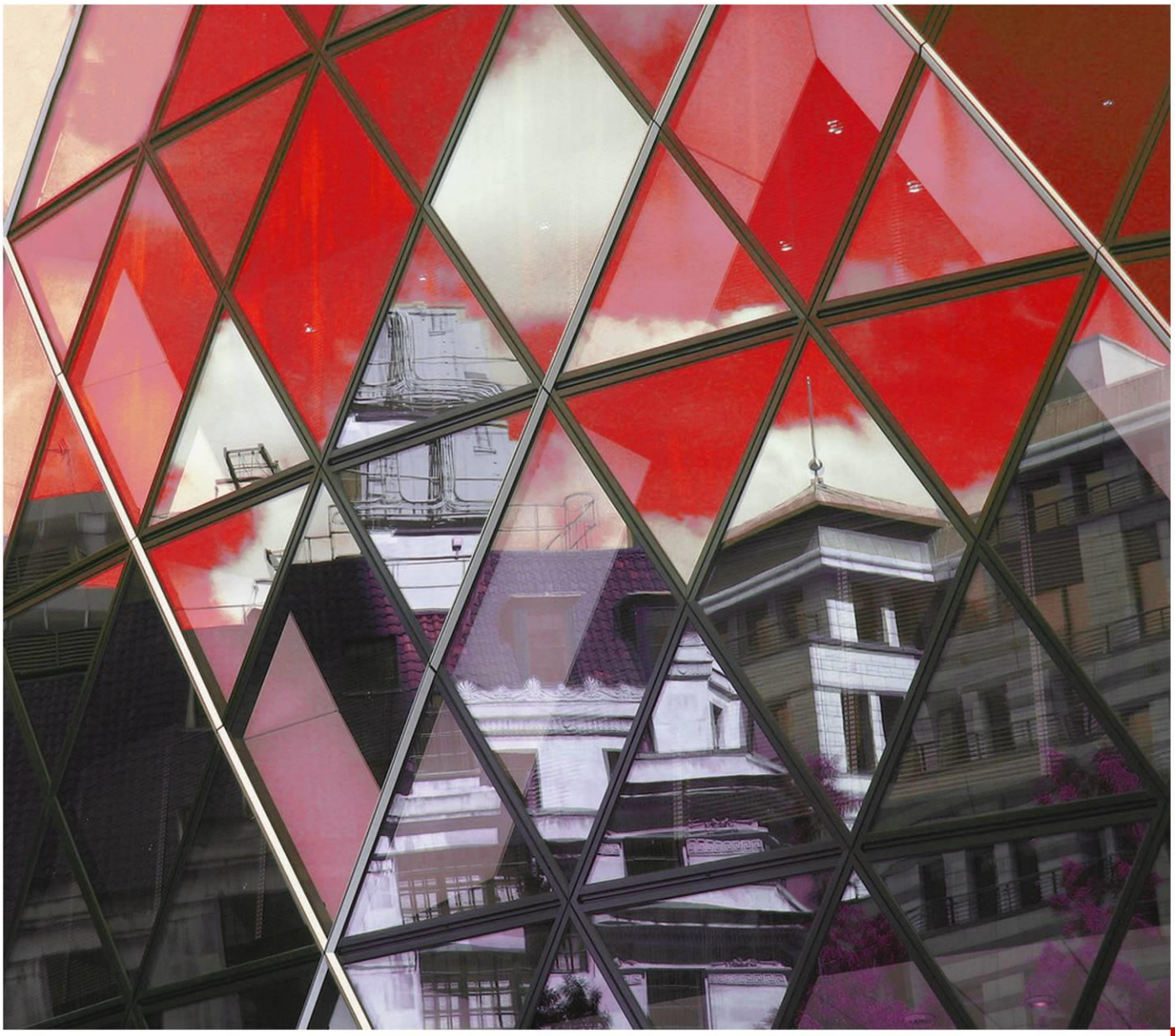
KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

三水房地产市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 11 月

经纬（中国）市场研究中心

KINGSWICK 经纬

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： 麦少莊　罗　靖　梁德权　何昕伦　李凯俊
李嘉琪　梁景文　李敏乔　张颖欣

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情况.....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.....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

KINGSWICK经纬

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

三水再添 18 家市级细分行业龙头企业

来源：佛山日报 2019-11-14

佛山市第三批通过认定的细分行业龙头企业名单出炉，多正树脂、安亿纳米材料、金万达科技、翼卡车联网等 18 家三水企业入选，主要涵盖新材料、环保、家居等行业领域。目前，全区已有 71 家企业获得市级细分行业龙头认定。

佛山市质量强市工作小组办公室 11 月 6 日发布的相关文件显示，五区共 128 家企业通过市级第三批认定的细分行业龙头企业认定，其中三水共有 18 家企业上榜，认定企业数位居全市第三。对照《佛山市工业产品质量提升扶持办法》，市对新认定为制造业细分行业龙头的企业将给予一次性扶持资金 20 万元。

市级细分行业龙头企业的认定主要由 3 个指标决定，分别是市场占有率、技术创新水平和产品质量水平，三者的权重分别是 70%、15%、15%。按产业领域细分，三水此次上榜的 18 家企业主要来自新材料、环保、家居、陶瓷、五金制造等行业。产品质量是制造业永恒的根，上榜企业的品牌、品质深受业界和消费者的认可，也是三水众多坚持以质取胜的企业缩影。

截至目前，三水区已有 71 家市级细分行业龙头企业。三水凤铝、星星制冷、恒力泰、葆得、粤佳信、红波建材、恒洁卫浴等企业的品牌、品质获得广泛认可，与三水当下主导产业的发展方向相匹配，坚持“质造”和“智造”并举，以科技创新为核心竞争力。

佛山安亿纳米材料有限公司 2009 年落户大塘工业园区，专注于非金属纳米材料产品的开发研究、生产和销售。今年 3 月底，该公司携手华南农业大学、暨南大学完成的“长余辉发光材料新体系的研发、纳米化、表面修饰和应用”获得 2018 年度广东省技术发明二等奖。该项目推动纳米长余辉发光材料在塑料母粒、农用大棚薄膜、LED 照明等领域取得新应用，企业更借此打开了新的利润增长空间。

成立于 2011 年 5 月的广东翼卡车联网服务有限公司是一家大数据的行车安全服务运营商，用户续费率在行业中处于较高的水平。该公司总经理殷建红透露，华南（三水）智能网联车载电子集成产业园启航后，翼卡车联网坚持通过创新抢抓新的发展机遇，计划和未来（北京）黑科技有限公司合作，推进商用车主动刹车防撞系统的研发，增强企业在智能网联汽车市场竞争资本。

三水今年率先在重要园区和场所部署 5G 网络

来源：佛山日报 2019-11-13

昨日，记者从区经济和科技促进局获悉，全区大规模的 5G 网络建设正式启动，三水积极推动政府机关、交通站场、市政设施等公共资源开放用于通信基础设施建设，2020 年下半年到 2021 年将是 5G 基建建设高峰。

5G 网络部署是新型基础设施建设的重要内容，是数字经济发展的重要驱动力。为加快推进区内 5G 网络建设，近日，区经科局联合区交通运输局、区发改局等区直部门以及各镇（街）、各通信运营企业、铁塔公司等 21 个

单位召开工作会议，通报三水当前 5G 建设情况，明晰了各部门、各单位在 5G 建设工作的任务和分工。

据区内各通信运营企业代表介绍，区内 5G 通信网络建设正在推进，今年首批 5G 网络建设工程将率先在重要园区、重点场所部署。同时，通信运营企业代表也反映了当前 5G 站点的选址、机房租金、电费等问题和困难。

区经科局党组成员杨钊辉说，按照上级相关部署，2020 年下半年到 2021 年是 5G 基建建设高峰，三水各职能部门带头做好表率，及早谋划、积极推动政府机关、交通站场、市政设施等公共资源开放用于通信基础设施建设，对 5G 建设和发展至关重要。区经科局将和各相关职能部门、各镇街以及各通信设施建设单位做好协调工作，确保三水 5G 通信基础设施建设顺利进行。

1.2 城市规划与建设资讯

总投资 2 亿元，三水乐平齐家湖科创社区奠基开工

来源：佛山新闻网 2019-11-28

今天（28 日）上午，三水乐平镇齐家湖科创社区·金牛大厦奠基开工。项目将具体通过打造汇聚金融功能、科创功能、产业功能、文化功能等于一体的示范综合体，精准集聚工业 4.0 隐形冠军及“专精特新”等科技创新企业，创建面向全球的“国家级科技企业孵化器”。

齐家湖科创社区·金牛大厦项目坐落在国家高新区三水园主干道上，西邻湖心岛、东眺齐家湖儒家天下文化公园，项目占地 13.64 亩，计划总投资 2 亿元，总建筑面积约 40000 平方米，定位为建设成佛山国家高新区三水园中央商务区和科创社区。

据了解，齐家湖科创社区是三水区委落实省委“1+1+9”工作部署重点项目之一，同时也是 2018 年第四届中国（广东）国际互联网+博览会重大签约项目之一。“这个项目的功能就是做创新服务，我们希望把创新资源通过这个平台聚集过来，然后与我们本地的制作也结合起来，为当地高质量发展提供更多创新支持。”广东新媒体产业园董事长李新良表示，目前三水集聚了陶瓷、卫浴等多个产业集群，而项目运营方手上则有丰富的创新资源，未来将通过协助引入新的优质创新团队、创新技术、创新资源，来服务当地产业发展。

11 月 28 日，全球招商同步启动，链接全球创新人才、项目等优质资源，赋能智造。

现场还进行了国际科技企业孵化器授牌仪式，深圳市建筑设计研究总院“四新材料”研究中心、台湾华宇企管智造中心等齐家湖科创社区首批共 5 个入驻项目也在今天正式签约。

今年 1-10 月，乐平镇实现工业总产值 985 亿元，同比增长 11%，引入招商项目 48 个，总投资额 135 亿元。乐平镇镇长邓志东表示， 这些优质项目落地后，将为镇园高质量发展提供新动能。同时，以齐家湖科创社区等科技企业孵化器为平台，集聚一批科技创新项目、海内外高层次人才团队项目，将进一步加速镇园产业结构优化、推动区域创新及城市化发展。

中国科学院院士、科技部原部长徐冠华，国家科技部重大专项办公室原巡视员、中国生产力促进中心协会理事长刘玉兰等多位嘉宾出席了本次活动。

三水投入 4.8 亿建设 79 个四好农村路项目

来源：佛山日报 2019-11-26

2018 年至 2020 年，三水将投入 4.8 亿元，建设 79 个四好农村路项目。三水通过建好、管好、护好、运营好，打通乡村振兴“经脉”，丰富四好农村路全国示范县内涵。

今年下半年，《佛山市三水区建设“四好农村路”三年行动计划（2018-2020 年）》印发。计划提出，四好农村路建设项目共 79 个，总投资 4.8 亿元。其中，全区计划新改扩建公路 80.27 公里，投资估算 2.88 亿元。全区农村公路大中小修养护工程 71.38 公里，总投资估算 1.6 亿元。据悉，2019 年三水全区在册地方公路里程约 845 公里，公路列养率 100%，今年计划完成约 43 公里。目前，不少项目基本完成，四好农村路建设成效显著。

作为四好农村路全国示范县，三水区实行市区镇村四级资金齐投入，全力保障农村公路工程建设。2016~2017 年，三水通过市、区、镇、村四级共同发力，投入近 15 亿元，高标准新建、改建完成约 21.67 公里农村公路。

除了在建好上下功夫，还切实抓好管好、护好、运营好。大塘镇大力开展农村公路交通安全隐患整治工作，完成 42 个平安村口建设；云东海街道设有农村公路管理机构管养乡道、村道，在建制村或自然村设立村道议事机构协管村道，配备 2 名农村公路质量监督员与市政管理公司配合开展日常养护巡查。

乐平镇重点打造示范线路——乡道 Y442 乐新线，路面整洁开阔，300 多亩的“粤韵花海”在沿线灿烂盛开。新建的公交站亭极具广府特色，今年在附近的大旗头古村后面新建一条沥青乡村路，再次对该路段的路域环境进行整体提档升级，力求以更舒适的通行路况、更优美的沿途风光吸引更多人前往。

乡村要振兴，交通要先行。三水区作为广东乡村振兴综合改革唯一一个县级试点，当前正在努力推进农业全面升级、农村全面进步和农民全面发展，而全面创建四好农村路全国示范县，则是实施乡村振兴战略的重要支撑和保障。“建好一条农村公路，往往能够全方位激活一个村子的发展。随着越来越多的村子被激活，三水乡村振兴的这盘大棋也就活了。”区交通运输部门相关负责人说。

通过四好农村路建设，三水区不断提升公路运营效能，加快城乡交通运输一体化，让群众“走得出去”，让项目“引得进来”，让人流、物流、信息流在城乡之间加速流通，勾勒出三水乡村振兴的美好图景。

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情况）

KINGSWICK经纬

2.2 下月重点商住地块出让情况

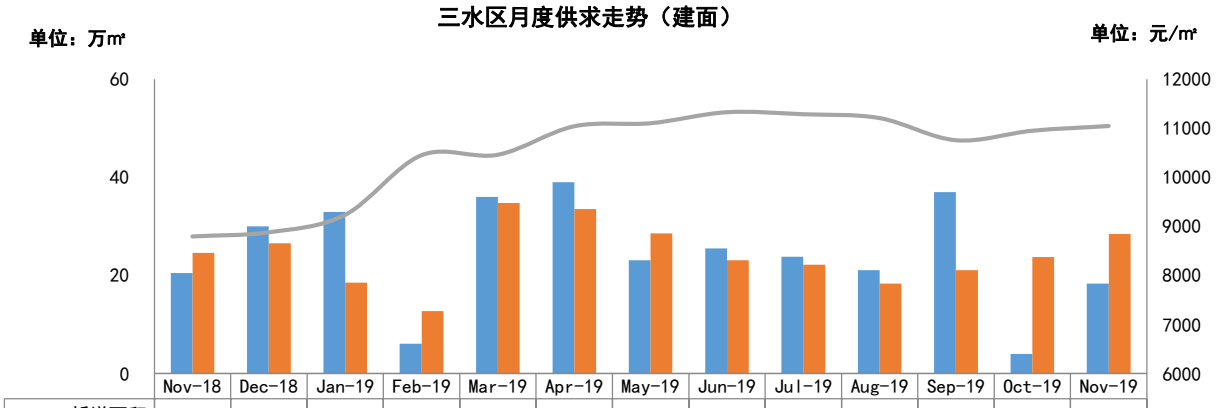
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地（万㎡）	容积率	建面（万㎡）	起拍总价（万元）	起拍楼面价（元/㎡）
2019/12/20	TD2019（SS）WG0040	佛山市三水区西南街道塘福路 1 号地块一	商服	0.70	1.0≤FAR≤1.5	1.06	1900	1799

1、本宗地位于广三铁路三水站旧址，宗地的建设方案（含平面、立面）需结合旧址历史文化和建筑风格，并参照政府意见提供立面装修样式；
2、竞得人须对本宗地整个项目进行自持，自持年限与土地出让年限一致，自持面积只能整体登记、整体抵押，不可分割登记、分割抵押，不得转让、销售；
3、如政府进行道路市政设施配套建设需临时利用出让地块临街退缩空间，竞得人应无偿提供土地并积极配合；
4、建筑限高 24 米；

分析：11 月 20 日位于三水区西南街道和睦一巷北侧的原广三铁路西南三水站旧址所在地块正式挂牌，地块起拍价 1900 万，折合起拍楼面价约 1799 元/㎡，拟于 12 月 20 日下午 2 点 30 分进行网拍；出让文件明确要求， 须全部自持 投资额不低于 500 万元/亩。值得一提的是，该地块正是位于原广三铁路三水站旧址，按照规划，宗地的建设方案（含平面、立面）需结合旧址历史文化和建筑风格，并参照佛山市三水区西南街道办事处意见提供立面装修样式进行设计。

三、三水住宅市场分析

3.1 三水区月度运行态势



	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19
新增面积	20.49	29.98	32.92	6.09	35.96	38.98	23.10	25.48	23.81	21.09	36.99	4.02	18.36
成交面积	24.59	26.53	18.49	12.71	34.73	33.49	28.54	23.07	22.19	18.36	21.04	23.73	28.43
成交价格	8796	8879	9235	10449	10459	11039	11101	11325	11284	11206	10754	10947	11044

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 266.79 万㎡，成交 264.76 万㎡，均价 9987 元/㎡）

11月份三水新增预售面积18.36万㎡，环比增加357%，同比减少10%；成交面积28.43万㎡，环比增加20%，同比增加16%；成交均价11044元/㎡，环比上涨1%，同比上涨26%。

十一月整体供需表现回暖，恒大霸榜促销效果显著。

本月整体市场再次回暖，楼盘现场交投表现活跃。新增供应量明显回增，网签面积超 28 万方，整体有持续回暖迹象，均价微升；本月楼盘现场表现活跃，多盘推出特价房源和部分降价促销活动，其中由恒大多盘联动，如恒大山水龙盘、恒大郦湖城和恒大御澜庭等，实行降价促销活动，吸引大批成交，多盘排在销额榜前列，促销效果显著，大幅拉升市场整体成交量。

土拍市场依旧淡静，临近年末推货节奏或加快。

本月唯一一宗拟出让的三水西南迷你商住地取消挂牌，原起拍价 5347 元/㎡，另外 12 月仅挂牌一宗原广三铁路西南三水站旧址的商服地块，且规定项目全部自持，投资强度 500 万/亩，整体土拍市场表现异常淡静；临近年末，预计项目推货节奏有所加快，部分项目为达业绩目标，不排除优惠力度会有加大可能。

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（㎡）	签约均价（元/㎡）
1	白坭	恒大山水龙盘	40757	284	36021	11315
2	三水新城	旭辉江山	30658	237	23308	13153
3	河口片区	恒大郦湖城	28958	317	31029	9333
4	大塘	恒大御澜庭	17825	167	17053	10453
5	河口片区	新城招商·誉府	17810	148	15683	11356
6	河口片区	时代南湾	17070	101	12764	13373
7	云东海片区	恒大云东海	16482	160	16891	9758
8	三水新城	中南远洋·漫悦湾	11840	77	8068	14675
9	三水新城	远洋华远天骄	11247	90	8932	12591
10	南山	三水时代云图	10733	150	14638	7332
11	大塘	时代倾城	9608	107	10734	8951
12	乐平	龙光玖誉府	9297	76	7689	12090
13	云东海片区	碧桂园翡翠山	7893	64	8075	9774
14	西南中心区	三水冠军城	7368	63	6267	11757
15	三水新城	保利中央公园	6371	42	5000	12741
16	河口片区	常乐府	5921	44	4363	13570
17	三水新城	保利和堂玥	5142	27	3579	14366
18	乐平	龙光碧桂园悦府	4584	37	3951	11601
19	江南新区	御江南	4339	43	4507	9626
20	云东海片区	保利雲上	4120	11	1984	20768
合计			268021	2245	240537	11143

（备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场个公布为准，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

所在板块	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㎡）
西南中心区	三水冠军城	2019/11/1	12 座，31 层/2 梯 6 户	三房/92-110	160	1.57
	观景豪园	2019/11/13	13 座，31 层/2 梯 4 户	三房/95-104 四房/116	120	1.24
	博雅滨江	2019/11/21	14 座，33 座/4 梯 8 户	四房/113-130	264	3.20
河口片区	新城招商·誉府	2019/11/5	13 座，33 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/117	128	1.36
南山	三水时代云图	2019/11/13	2 座，32 层/2 梯 6 户	三房/95 四房/117	186	1.90
		2019/11/13	1 座，32 层/2 梯 6 户	三房/95 四房/117	186	1.90
三水新城	远洋华远天骄	2019/11/15	10 座，33 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/120	128	1.34
云东海片区	碧桂园翡翠山	2019/11/13	六区 6 座，32 层/2 梯 4 户	三房/90-108	158	1.60
		2019/11/13	六区 3 座，32 层/2 梯 6 户	四房/120-139	188	2.47
云东海片区	恒大云东海	2019/11/21	云涧花园 124 座，9 层/4 梯 8 户	三房/75-96	71	0.65
		2019/11/28	云涧花园 123 座，9 层/4 梯 8 户	三房/75-96	54	0.57
		2019/11/28	云涧花园 125 座，9 层/4 梯 8 户	三房/75-96	54	0.57
合计					**1697**	**18.36**

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
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	10.28-11.03 美食摊位暖场
		活动信息	11.04-11.10 美食摊位暖场
		活动信息	11.23 国誉艺术百人绘画盛典
大塘	恒大御澜庭	活动信息	11.23-11.24 感恩节活动
	金地艺境天成	活动信息	11.15-11.16 长寿之乡免费温泉一日游
河口片区	常乐府	活动信息	11.16-11.17 烘焙课堂
		活动信息	11.18-11.24 星巴克 diy
	恒大郦湖城	活动信息	10.28-11.03 万圣节暖场活动
	鸿安御花园	活动信息	11.04-11.10 集赞送大闸蟹
乐平	恒大珺庭	活动信息	11.11-11.17 国际声乐比赛
三水新城	保利中央公园	活动信息	11.09-11.10 水果茶＋茶歇
	华远远洋·海蓝城	活动信息	10.28-11.03 数字彩绘，手工皮革，彩绘吉他，电音节
	旭辉城	活动信息	11.23-11.24 感恩生活「焕」妆节
	远洋华远天骄	活动信息	10.28-11.03 集赞送电影票
	中南远洋·漫悦湾	活动信息	11.04-11.10 双十一 0 元抢超市
西南中心区	博雅滨江	活动信息	10.28-11.03 万圣节捣蛋周
		活动信息	11.09-11.10 双十一狂欢周
		活动信息	11.16-11.17 谁是博雅大玩家狂欢周

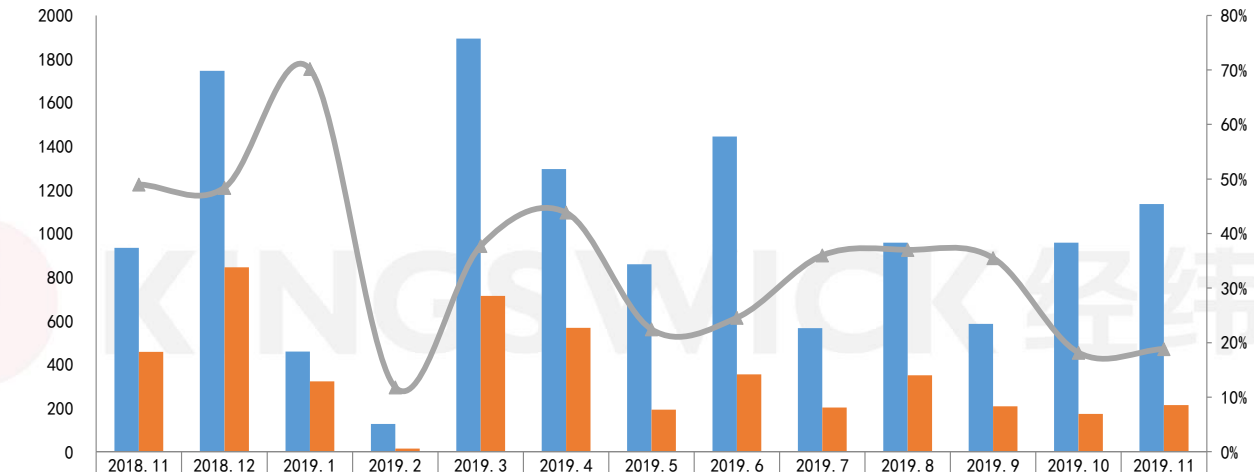
数据来源：经纬【中国】研究中心整理

3.5 本月开卖情况

3.5.1 三水开卖货量及推售率

三水月度开卖货量及推售率对照表

单位：套



	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11
开卖套数	935	1746	459	127	1893	1296	860	1445	566	958	586	958	1136
成交套数	458	845	322	15	714	568	193	355	203	351	208	174	214
推售比	49%	48%	70%	12%	38%	44%	22%	25%	36%	37%	35%	18%	19%

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（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
西南中心区	三水冠军城	2019/11/9	12 座（11 栋）	160	三房	92-110	12000-13000	——	带装修	99 折*99 折*99 折	35	22%
三水新城	远洋华远天骄	2019/11/15	10 座（01 梯脚）	32	三房	89	9800-10800	——	毛坯	暂无折扣信息	6	19%
	旭辉江山	2019/11/1	21 座	248	三房 四房	88-105 116	11000-13000	——	带精装	暂无折扣信息	42	17%
		2019/11/30	22 座	256	三房 四房	89-106 117	11500-12000	——	带装修	12 个 99 折	11	4%
	华远远洋·海蓝城	2019/11/2	13 座	128	三房 四房	92 116	9500-11000	-3000	毛坯	暂无折扣信息	12	9%
江南新区	御江南	2019/11/3	十六区 28 座	124	三房 四房	97-101 123	9200-9500	-200	毛坯	99 折*99 折*99 折	10	8%
河口片区	新城招商·誉府	2019/11/7	13 座	128	三房 四房	95 117	10000-11000	-500	带装修	认购 98 折、签约 98 折	80	63%
合计推货量：1136							合计成交量（开卖当日）：214				推售率：19%	

（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（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
西南中心区	2019-12 月	博雅滨江	14 座	264	113-130	9500-10000/毛坯	——
三水新城	2019-12 月	华远远洋·海蓝城	11 座	128	92-116	9000-10200/毛坯	吹风价
	2019-12 月	保利中央公园	中景 31 座	156	90-96	11000-12000/带装修	吹风价
南山	2019-12 月	三水时代云图	2 座	186	95-117	6800-7300/带装修	吹风价
江南新区	2019-12 月	御江南	十六区 29 座	124	96-124	9200-9500/毛坯	——
河口片区	2019-12 月	常乐府	5 座	248	90-120	12000-13000/带装修	——
	2019-12 月	招商樾园	17 座	116	95-119	12000-13500/带装修	吹风价
大塘	2019-12 月	金地艺境天成	6 栋	128	84-140	8500-8800/带装修	吹风价
	2019-12 月	月亮湖颐景园	29/30 座	40	121	8500-8800/带装修	吹风价
合计			约 1390				

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

KINGSWICK 经纬