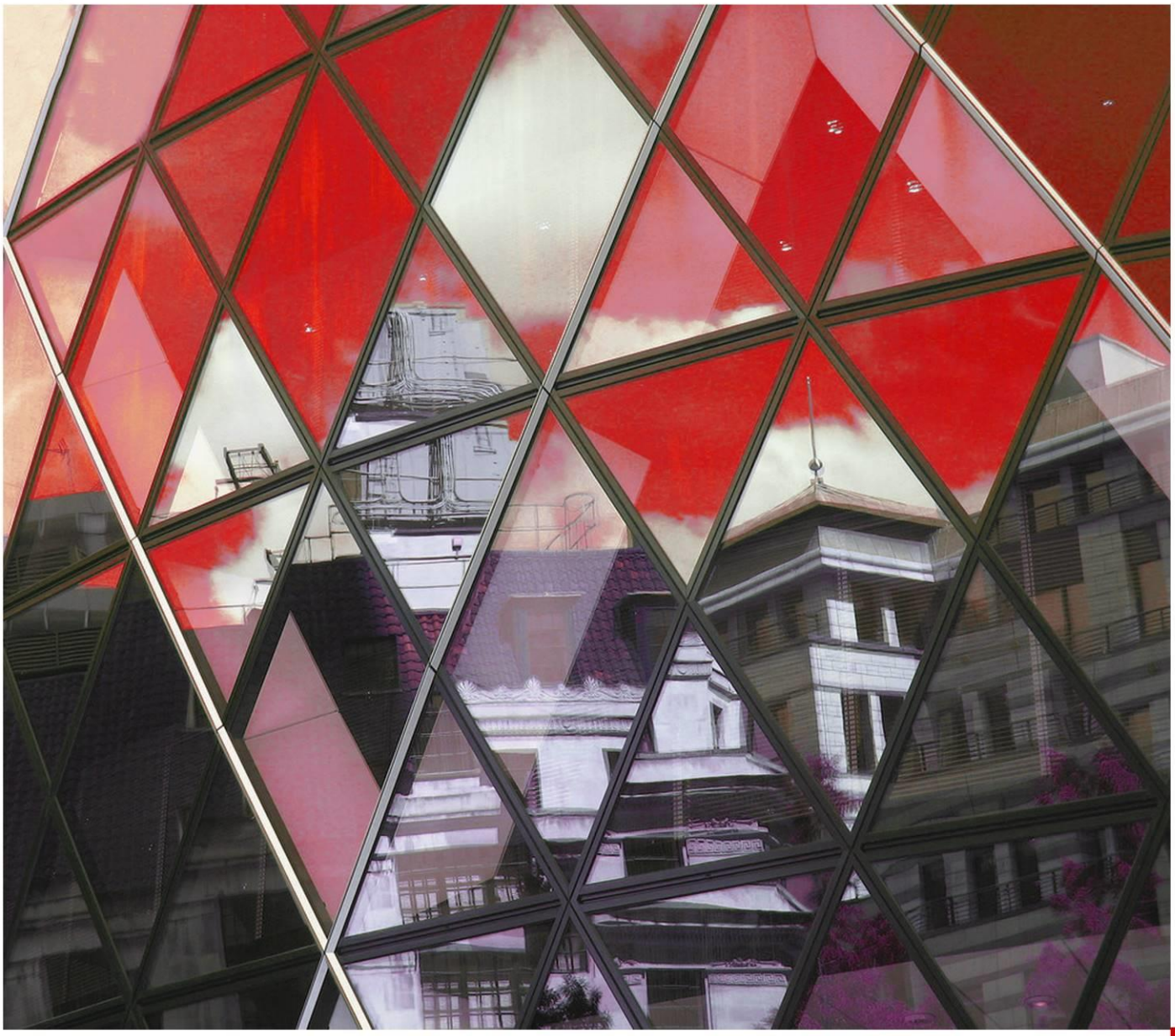
KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

三水房地产市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 9 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： 黄燕飞　李志聪　林露芝　张　蓉　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.....4

二、土地市场成交情况分析.....6

2.1 本月重点商住地块成交情况.....6
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.....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.....16

4.1 即将开卖项目.....16

KINGSWICK经纬

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

国际级“科技大脑”赋能三水制造

来源：佛山日报 2019-09-02

“世界科技+佛山智造”再结硕果。中国首个 IBM Garage 物理空间花落三水，把地理距离超过 1.35 万公里的 IBM（国际商业机器公司）和广东葆德科技有限公司联系起来。

深耕空压机设备研发、生产和销售多年的葆德科技，位于国家高新区佛山三水园，正在大手笔打造工业互联网产品“葆德云”“星云销”，进军轻资产、高收益的数字化制造业蓝海。入孵 IBM Garage 物理空间后，葆德科技将在 IBM 的助力下，打造大数据驱动的精准营销。

8 月 31 日，以 IBM 科技创新资源为重要支撑的中国首个 IBM Garage 物理空间、广东财经大学中美青年创客交流中心在三水挂牌，将为更多三水企业的数字化转型提供助力，有效推动三水产业转型升级。

携手国际科技巨头、推动两大重磅项目同时落户，背后是三水瞄准产业高端化的新谋划、新实践。为进一步集聚粤港澳大湾区乃至全球创新资源，三水坚持锚定新兴产业招商选资，做强创新型产业载体，做实做优高端创新平台，以新项目、新载体、新平台凝聚合力，协同推动产业基础高级化、产业链现代化，蓄强经济高质量发展新动能。

三水区公布 2019 下半年普通住房标准！14241 元/㎡

来源：三水发布 2019-09-03

近日，三水区公布 2019 年下半年普通住房标准，其中成交价格标准为 14241 元/平方米。

根据规定，普通住房标准必须同时符合以下条件：

住宅小区建筑容积率在 1.0 以上；

单套住房套内建面积 120 平方米以下或单套住房建筑面积 144 平方米以下；

实际成交价格按建筑面积计算低于 14241 元 / 平方米。

此外，三水区昔涌住房标准每半年调整一次，根据三水区上一个半年新建住宅的平均交易价格确定。

目前，佛山禅城、南海、顺德、高明均已公布了 2019 下半年普通住房标准，其中成交价格标准禅城为 21766 元/㎡；南海为 22511.07 元/㎡；顺德为 18825.62 元/㎡，高明荷城为 8755.32 元/㎡。

1.2 城市规划与建设资讯

三水工业园区引 12 个科技项目路演对接本土企业

来源：南方网 2019-09-20

9 月 19 日，“链接国际 创新驱动”海外高端科技项目路演活动在三水工业园区举行，12 个海外高端科技项目登台路演，和园区企业代表热烈互动。

本次对接会由三水工业园区主办，PLUG AND PLAY CHINA（下称“PNP（中国）”）协办，旨在搭建国际科技创新平台，吸引国际优质项目、人才、技术等创新资源集聚三水乐平，促进园区企业加快转型升级。活动吸引了 60 多家园区企业到场。

人工智能、大数据、物联网等时下最热门的科技概念是本次路演的关键词。现场，12 个科技项目轮番上台介绍，其中不乏当前最前沿的技术及解决方案。

例如，来自荷兰的企业 ProcessGold 就带来了“流程挖掘”的技术。“流程挖掘是一项大数据技术，通过对底层数据抽取分析，并借助可视化技术，快速挖掘企业真实业务流程，实现降本增效。”企业中国合作方、上海欧比斯数据服务有限公司 CEO 于天宇表示，企业的真实业务流程要比预想的更为复杂庞大，借助大数据对业务流程各环节进行挖掘，能快速协助企业发现问题，解决问题，帮助企业做出正确的决策。

目前中国的制造业正在大规模应用自动化机器人开展生产，而自动化生产与流程挖掘有高度的相关性。因此，流程挖掘在制造业产业上有广阔的应用场景。“中国有良好的商业环境，我们希望在这里找到新的机遇，通过一些示范性案例打入中国市场。”ProcessGold 首席流程挖掘官 Rudolf Kuhn 说。

另一家企业 IoTBlock 则展示了一项智能标签技术。企业创始人 Dennis Lam 介绍，企业致力于利用区块链技术为无信任物联网管理，连接和安全性开发构建模块。这项智能标签技术，能让消费者通过手机的 NFC（近场通信技术）功能扫描产品智能标签，获取产品的生产商、产地等信息，生产商则能获取交易、物流等信息，打破电商平台的信息垄断。IoTBlock 通过提供可信的物联网和供应链数据，促进产业链上下游、大中小微企业的融通，实现安全数据共享，更好拓展市场。

“这次路演活动让我们了解到全球科技发展的方向，也感受到我们的发展方向与国际一致，增强了信心。”广东葆德控股集团有限公司副总经理李凌锋说。

据介绍，葆德独立自主研发了工业互联网平台，通过应用“互联网+”技术，让空压机产品统一接入“葆德云”平台，推动数据、服务、知识“上云”，实现了产品问题排查、生产工艺改进等新功能。“参加本次路演，希望能寻找到合作的机会，引入前沿技术到企业的智能制造与物联网发展之中。”李凌锋说。

三水工业园区正在加速推进制造业转型升级，迈向创新智造。为此，三水工业园区今年引入了 PNP（中国），依托其引入高端技术资源，开展线上线下相结合对接活动、座谈交流会等形式，协助园区小企业对接世界五百强或国内大企业，鼓励园区先进制造业企业“走出去”。

本次海外高端科技项目路演活动就是“引进来，走出去”的一大体现。此前，园区便已举办多次高端项目对接会，积极引进加拿大、以色列等优质项目，帮助本地企业对接国内外加速资源。

“举办路演活动是布局海外招商的重要成果。”园区相关负责人表示，帮助本地企业对接高端创新资源，提升自身研发设计能力，有助于为园区发展补充创新新动能，加快推进园区新旧动能的转换，实现高质量发展。

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㎡）	建面（万㎡）	成交总价（万元）	配建（万㎡）	自持（万㎡）	溢价率	成交楼面价（元/㎡）	竞得者
2019/9/25	TD2019（SS）WG0024	佛山市三水区乐平镇中心城区东片区 09-02-09 地块之一	商服用地	7.12	10.68	17100	0	0	0%	1601	佛山市三水区大旗头广府文化旅游发展有限公司

1、采用增价方式进行报价，按照价高者得的原则确定竞得人；
2、本宗等项目，投资强度≥468 万元/亩，须 1 年内动工，2 年地规划建设高端民宿、创意街区、颐养中心、农业研究中心、院士工作站内建成并投入运营；设置了 3 年的经济贡献考核期，即项目运营后第 5 年至第 7 年，考核期内税收强度须达 5 万元/亩/年。
3、建设相应规模的公共配套设施，一处建面不少于 2000 ㎡的农贸市场和一处建面不少于 650 ㎡的托老所，建成后由竞得人自主经营。此外，竞得方须自持不少于建筑面积的 5%物业，在自持物业整体竣工验收之日起 6 个月内办理自持物业不动产权证，且自持时间不得少于 5 年。

分析：8 月 22 日，乐居从佛山市公共资源网处获悉，三水挂牌一宗位于乐平镇中心城区东片区 09-02-09 地块之一的商服地，占地约 71192.23 ㎡，起拍价 1.71 亿，折合楼面地价约 1601 元/㎡，拟于 9 月 25 日 14 时 30 分进行网拍。根据要求，本宗地规划建设高端民宿、创意街区、颐养中心、农业研究中心、院士工作站等项目，周边配套有待改善。

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/㎡）
2019/10/16	TD2019(SS)WG0028	佛山市三水区芦苞镇三水大道北 427 号	商住	6.23	1＜FAR≤2.5	15.57	32000	2055

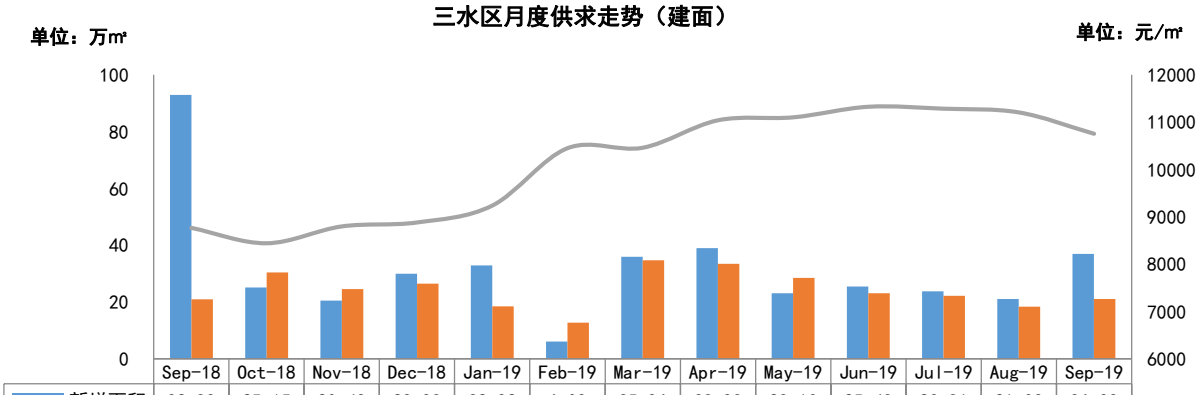
1、以“价高者得”的方式确定竞得人；
2、需建设住宅户型套数不少于 1100 套，其中，建筑面积 100 平方米以下住宅户型不少于总住宅户型套数的 20%；
2、须无偿配建一所 12 个班的幼儿园，用地面积不少于 5040 ㎡，建筑面积及计容建筑面积均不少于 3240 ㎡，竞得人在申请新建住宅区首次登记时，应当将配建教育设施一并申请确权；
3、须在地块东侧三水大道位置配建一个港湾式公交停靠站（含公交站亭、防撞杆等设施）；
4、其中 7786.68 ㎡≤兼容商业计容建筑面积（不可用于建设服务型公寓）≤15573.35 ㎡，该项目可设置地下室，建筑面积不大于 50000 ㎡，地下室只作为地下停车场、人防工程和各种设备用房使用。

分析：该宗地块位于三水大道以西，华山大道以北，交通通达性较好。地块周边有芦苞实验小学、芦苞文化广场、镇政府、行政服务中心等生活配套，且临近花海生态公园，与芦苞工业园有一定区隔性，居住环境相对较好。但地块周边缺少商业配套以及医疗配套，地块竞得者需要配建除服务型公寓以外的商业配套，将在一定程度上辐射周边地区，为该片区的居住人群带来便利。

三、三水住宅市场分析

3.1 三水区月度运行态势

三水区月度供求走势（建面）



	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19
新增面积	92.89	25.15	20.49	29.98	32.92	6.09	35.96	38.98	23.10	25.48	23.81	21.09	36.99
成交面积	20.98	30.41	24.59	26.53	18.49	12.71	34.73	33.49	28.54	23.07	22.19	18.36	21.04
成交价格	8766	8440	8796	8879	9235	10449	10459	11039	11101	11325	11284	11206	10754

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 245.93 万㎡，成交 213.06 万㎡，均价 10859 元/㎡）

9月份三水新增预售面积36.99万㎡，环比增加15%，同比减少60%；成交面积21.04万㎡，环比增加15%，同比基本持平；成交均价10754元/㎡，环比减少4%，同比上涨23%。

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	江南新区	御江南	27754	268	27228	10193
2	三水新城	碧桂园佛山双子星城	19531	178	19235	10154
3	乐平	龙光碧桂园悦府	12738	107	11091	11485
4	南山	三水时代云图	11048	156	15047	7342
5	三水新城	旭辉江山	10357	79	7875	13152
6	云东海片区	碧桂园翡翠山	7905	63	8226	9609
7	白坭	恒大山水龙盘	7798	79	7853	9931
8	三水新城	保利中央公园	7764	63	6258	12406
9	大塘	时代倾城	7732	86	8750	8836
10	河口片区	时代南湾	6666	41	5031	13250
11	乐平	龙光玖誉府	6199	57	5785	10715
12	三水新城	远洋华远天骄	6178	47	4649	13288
13	三水新城	华远远洋·海蓝城	5725	45	4414	12969
14	河口片区	颐安天朗名庭	5159	43	3846	13415
15	河口片区	常乐府	5106	38	3824	13351
16	河口片区	新城招商·誉府	4891	35	3823	12796
17	白坭	美的峯境	4779	42	5047	9470
18	云东海片区	保利雲上	4602	14	2493	18464
19	西南中心区	博雅滨江	4417	33	4328	10205
20	西南中心区	雅居乐融创三江府	4415	50	5264	8388
合计			170765	1524	160067	10668

（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㎡）
云东海片区	恒大云东海	2019/9/12	21 座，10 层/2 梯 4 户	三房/91 四房/124-125	40	0.49
		2019/9/12	22 座，25 层/2 梯 4 户	三房/92-105 四房/110-116	60	0.63
西南中心区	博雅滨江	2019/9/25	20 座，33 层/2 梯 4 户	四房/129	132	1.66
三水新城	中南远洋·漫悦湾	2019/9/9	7 座，17 层/2 梯 4 户	四房/124-140	64	0.85
	保利中央公园	2019/9/12	中景 27 座，33 层/2 梯 4 户	四房/113-140	128	1.58
	远洋华远天骄	2019/9/20	11 座，33 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/106-121	128	1.30
	碧桂园佛山双子星城	2019/9/20	二区 7/8 座（人才住房），31 层/2 梯 5 户	三房/96 四房/111-132	298	3.26
	保利和堂玥	2019/9/20	10 座，11 层/2 梯 4 户	四房/187 五房/220	40	0.79
		2019/9/20	22 座，22 层/4 梯 8 户	三房/96 四房/125-127	256	2.85
	旭辉江山	2019/9/27	27 座，27 层/4 梯 8 户	三房/89-106 四房/117	208	2.08
		2019/9/27	22 座，33 层/4 梯 8 户	三房/89-106 四房/117	256	2.56
	融创·浅水湾	2019/9/27	6 座，29 层/2 梯 4 户	三房/106 四房/122-124	112	1.33
南山	三水时代云图	2019/9/20	3/4 座，31 层/2 梯 6 户	三房/95 四房/117	366	3.75
	公园世家	2019/9/27	2 座 2 梯，24 层/2 梯 5 户	三房/97-102 四房/124-146	115	1.28
		2019/9/27	1 座，15 层/2 梯 4 户；2 座 1 梯，24 层/2 梯 5 户	三房/91-102 四房/120-146	171	1.79
乐平	龙光玖誉府	2019/9/4	8 座，31 层/2 梯 4 户	三房/96 四房/113	120	1.26
	盛凯尚城	2019/9/9	5 座，32 层/2 梯 4 户	三房/98 四房/124-125	124	1.38
	盛凯尚城	2019/9/9	2 座，21 层/2 梯 4 户	三房/88-97	80	0.74
江南新区	御江南	2019/9/20	十六区 27 座、28 座、29 座，32 层/2 梯 4 户	三房/96-101 四房/122-124	372	3.97

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㎡）
河口片区	恒大郦湖城	2019/9/6	2/4/5 座，3 层，2 梯 4 户	四房/142-178	42	0.69
	创雄华府	2019/9/20	4 座，24 层/2 梯 4 户	三房/100 四房/114-128	91	1.01
大塘	月亮湖颐景园	2019/9/9	29/30 座，11 层/1 梯 2 户	四房/121	40	0.48
白坭	中昂翠屿湖	2019/9/20	二期 8 座，32 层/2 梯 4 户	三房/92 四房/109	124	1.24
合计					**3367**	**36.99**

数据来源：经纬【中国】研究中心(备注:不含万科项目)

KINGSWICK经纬

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	三水冠军城	活动信息	9.09-9.15 月饼DIY
	观景豪园	活动信息	9.09-9.15 中秋嘉年华
	博雅滨江	活动信息	8.26-9.01 欢乐开学季
		活动信息	9.02-9.08 欢乐开学季
		活动信息	9.09-9.15 博雅的月亮特别圆、中秋嘉年华
		活动信息	9.16-9.22 谁是博雅大侦探奇妙之旅
		活动信息	9.23-9.29 谁是博雅大侦探奇妙之旅
三水新城	中南远洋·漫悦湾	活动信息	9.09-9.15 中秋集赞领螃蟹
	中国通号·天聚广场	活动信息	9.09-9.15 曲奇DIY
		活动信息	9.23-9.29 一口价单位
	远洋华远天骄	活动信息	9.09-9.15 中秋活动
	旭辉江山	活动信息	9.16-9.22 乐高总动员
	金融街·金悦府	活动信息	8.26-9.01 风水讲座
		活动信息	9.02-9.08 少儿茶艺
		活动信息	9.09-9.15 中秋游园会
		活动信息	9.16-9.22 非遗手作一口金包
	华远远洋·海蓝城	活动信息	9.02-9.08 小业主生日会
		活动信息	9.09-9.15 中秋暖场活动
	保利中央公园	活动信息	9.02-9.08 彩虹土司，灯笼彩绘
		活动信息	9.09-9.15 面具彩绘，冰皮月饼
		活动信息	9.16-9.22 粘土diy，盒子蛋糕
		活动信息	9.23-9.29 茶歇糕点

河口片区	招商樾园	活动信息	9.09-9.15 月饼diy活动
	新城招商·誉府	活动信息	9.09-9.15 中秋团扇DIY活动
	时代南湾	活动信息	9.09-9.15 中秋活动
	恒大郦湖城	活动信息	9.09-9.15 中秋DIY活动
	创雄华府	活动信息	8.26-9.01 一口价单位
	常乐府	活动信息	8.26-9.01 雪糕车+集赞送文具
		活动信息	9.02-9.08 麦当劳教师节
		活动信息	9.09-9.15 中秋游园，团扇diy，灯笼diy
		活动信息	9.16-9.22 麦当劳生日会
		活动信息	9.23-9.29 捕鱼达人

数据来源：经纬【中国】研究中心整理

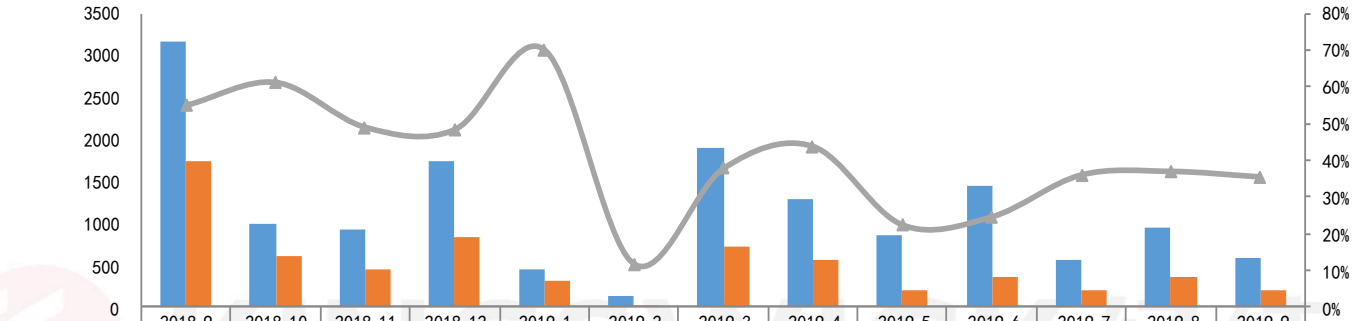
KINGSWICK经纬

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



	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9
开卖套数	3159	985	935	1746	459	127	1893	1296	860	1445	566	958	586
成交套数	1738	603	458	845	322	15	714	568	193	355	203	351	208
推售比	55%	61%	49%	48%	70%	12%	38%	44%	22%	25%	36%	37%	35%

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
乐平	盛凯尚城	2019/9/7	2 座	80	三房	88-97	9600-9800	——	毛坯	暂无折扣信息	48	60%
河口片区	常乐府	2019/9/14	11 座（02/05 梯脚奇数层）	22	三房	100	12500-12800	——	带装修	98 折×97 折×99 折	5	23%
大塘	金地艺境天成	2019/9/20	4 栋	120	三房	87-106	毛坯 8000-精装 8800	——	可选带装修	暂无折扣信息	68	57%
河口片区	恒大郦湖城	2019/9/27	37 座	232	三房	94-96	10200-11000	——	带装修	暂无折扣信息	20	9%
西南中心区	博雅滨江	2019/9/20	20 座（01/03 梯腿）	66	四房	122-129	8800-9500	——	毛坯	99*99*98	47	71%
	博雅滨江	2019/9/27	15 座（02/04 单元）	66	四房	112-129	9500-10500	——	毛坯	99*99*98	20	30%
合计推货量：586 套							合计成交量（开卖当日）：208 套				推售率：35%	

（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
江南新区	2019-10 月	御江南	十六区 27/28/29 座	372	96-124	9600-10000/毛坯	——
白坭	2019-10 月	中昂翠屿湖	二期 8 座	124	92-109	8500-9000/毛坯	——
南山	2019-10 月	三水时代云图	6 座	180	84-97	6800-7300/带装修	——
西南中心区	2019-10 月	博雅滨江	15 座	132	112-129	9500-10000/毛坯	——
云东海片区	2019-10 月	恒大云东海	24/25 座	90	92-116	9700-11000/带装修	——
	2019-10 月	碧桂园翡翠山	六区 3 座	188	104-128	10000-11000/带装修	——
大塘	2019-10 月	金地艺境天成	6 栋	128	84-140	8500-8800/带装修	吹风价
	2019-10 月	景秀南湾	4/5 座	128	88-95	7800-8300/带装修	吹风价
	2019-10 月	时代倾城	8 栋	144	83-118	7200-8500/带装修	——
	2019-10 月	月亮湖颐景园	29/30 座	40	121.00	8500-8800/带装修	吹风价
河口片区	2019-10 月	恒大郦湖城	2/4/5 座	42	142-178	9500-11000/带装修	——
	2019-10 月	常乐府	11 座	179	90-120	12000-13000/带装修	——
	2019-10 月	创雄华府	4 座	91	100-128	11000-12000/带装修	——
三水新城	2019-10 月	远洋华远天骄	11 座	128	90-121	11600-13000/带装修	——
	2019-10 月	保利和堂玥	10/22 座	296	96-220	——	——
	2019-10 月	碧桂园佛山双子星城	二区 7/8 座（人才住房）	298	96-132	——	——
	2019-10 月	旭辉江山	21 座	248	88-116	12500-13000/带装修	——
合计			约 2808 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

KINGSWICK 经纬