

KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 7 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	错误!未定义书签。
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

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

三水联信 5G 科技城预计 11 月动工 引入信息科技类企业

来源：佛山日报 2019-07-27

佛山新闻网讯 佛山日报记者黄妙哲报道：昨日，记者从云东海街道及相关项目负责人获悉，联信 5G 科技城预计今年 11 月动工建设，将于 2023 年达产，项目将围绕 5G 产业链引入新一代信息技术类型企业不少于 10 家，抢抓 5G 发展机遇。

7 月 24 日，三水云东海新城开发投资有限公司成功竞得云东海街道碧云路以北一地块。该地块是工业用地，位于三水新城科技创新产业园南侧，占地面积约 4.1 万平方米，计划打造成集研发、生产厂房、办公大楼、5G 应用产品展示中心、生活公寓等一体的联信 5G 科技城，将围绕 5G 产业链，引入网络规划设计、通讯器件材料、设备网络运营、终端产品应用等项目。

根据该宗地块的《国有建设用地开发利用监管协议》，该项目建设方对项目的总投资不少于 3.5 亿元，其中，固定投资额不少于 2.2 亿元，开发投资强度须达到 350 万元/亩。项目将建设不少于 2500 m²的 5G 创新技术应用产品展示厅，以及至少一幢不少于 10 层的高层综合厂房。

该监管协议还规定，项目建设时限为 24 个月，并在竞得土地之日起 5 年之内达产。在达产前和达产三年内，共须引入新一代信息技术类型企业不少于 10 家，其中国家高新技术企业不少于 3 家，以上引进企业每家注册资金不得少于 1000 万元，达产后年营业收入不少于 500 万元。同时，项目须在达产后三年累计发明专利授权不少于 15 件。

联信 5G 科技城项目负责人表示，该项目预计今年 11 月动工建设，并计划在 2022 年投产运营、在 2023 年达产。同时，位于该科技城的 5G 基站将于今年内正式动工，届时三水新城科技创新产业园片区共将建设 5 个 5G 基站，保证该片区企业运营时拥有良好的信号覆盖。

该项目亦积极推进招商工作。目前，已有中科院南京移动宽带通信技术研发中心 5G 技术转移中心项目入驻该科技城，将建设为通信产业技术转移基地及交易平台，促进 5G 领域先进研发技术向三水企业转移，实现科研成果产业化。

三水双子星城 2.5 产业园入驻企业超 40 家

来源：佛山日报 2019-07-15

三水“明星项目”佛山双子星城 2.5 产业园进度如何？上周五，记者获悉，截至目前，产业园共引入超 40 家总部经济企业及 1 个博士后科研工作站，有信心将项目打造成三水区总部集聚产业园标杆。

佛山双子星城 2.5 产业园既是城市三水未来城市地标，也是广东省 2019 年重点建设项目之一。2018 年 3 月，该项目正式培土奠基，将建成拥有两栋超 180 米超高写字楼的三水企业总部经济中心、金融创新服务基地，引起众多三水人关注 and 讨论。如今该项目启动建设超过一年，招商和建设进度如何？

佛山双子星城 2.5 产业园相关负责人介绍，项目自去年 6 月已启动招商工作，取得一定成效，其中包含有中农贸集团等 6 家企业总部签署入驻意向协议，涵盖生产性服务类、智能制造类总部等领域；有 1 家博士后科研工作站以及 2 家上市企业，此外还有 2 家外资企业以及 40 余家中小企业总部入驻。

该负责人表示，接下来，佛山双子星城 2.5 产业园招商团队将进一步强化“走出去”的招商策略，加强政企联动，引进更多高端产业、人才进驻，将项目打造成为三水产业高端、环境优良、人才集聚的城市新地标。

佛山双子星城 2.5 产业园位于三水新城核心区中轴线上，毗邻广佛肇城轨三水北站，项目包含两栋 180 米超高写字楼及数栋高层写字楼，总办公区域面积超 18 万平方米，可容纳企业上百家。上述负责人介绍，目前产业园工程建设顺利，位于园区内的城市三水未来馆于今年 1 月开放，成为政企联合产业招商重要窗口和城市地标宣传阵地之一；数栋高层写字楼预计 2020 年底前可交付使用，东西双塔预计明年底前封顶、2022 年竣工投用。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 三水乐平范湖 3 条主干道完成升级改造

来源：佛山日报 2019-07-24

佛山新闻网讯 佛山日报记者梁楚欣 通讯员植舒婷报道：道路变宽了、新铺设人行道、新路灯纷纷上岗……昨日，记者从乐平镇获悉，范湖片区 3 条主干道完成升级改造。

乐平镇投入约 6000 万元对范湖新政路、仙湖路、金缸路 3 条主干道实施升级改造工程，优化交通出行环境，提升城市整体面貌。目前，该道路升级改造工程已全面完工，并投入使用。

该工程主要对范湖片区新政路 800 米、仙湖路 800 米、金缸路 1600 米 3 条主要道路进行提升改造，提升内容包括路面、人行道、绿化、雨污水管网、路灯、监控设施等。

一年前，范湖这 3 条主干道路面残缺、排水设施落后、人行道不全、路灯昏暗……交通环境较为落后。如今，3 条道路已重新铺设沥青路面，两旁人行道宽敞，使用新式 LED 路灯，更有看不见的大工程——建设地下雨水、污水管网等。

乐平镇住建局相关负责人表示，范湖 3 条主干道顺利改造升级，将进一步畅通城镇道路毛细血管，优化内循环系统。据了解，南边片区市政升级改造工程正热火朝天进行中，不久的将来也将迎来新蝶变。

■ 三水首条地下行车隧道全面开工 构建交通新格局

来源：佛山日报 2019-07-23

佛山新闻网讯 佛山日报记者宾水林 通讯员张思婷报道：今年上半年，三水交通项目建设稳步推进，完成投资约 10.5 亿元，为市下达任务的 105%。记者昨日从三水交通部门获悉，三水将全力构建“内畅外通”交通新格局，全面融入“大湾区 1 小时交通圈”。

昨日，佛山一环西拓北环段白坭下沉隧道施工工地上，工人们顶着烈日抢工期，他们冒着高温对隧道主体的顶板钢筋进行焊接，大型吊车、挖掘机也加入施工行列，整个工地正有条不紊地施工中。

佛山一环西拓北环段是今年省、市、区交通项目的重点工程之一，而白坭下沉隧道则是北环段关键节点之一，目前已全面开工。据了解，该隧道位于白坭中心城区，全长 1298 米，设计为双向六车道，时速每小时 80 公里，建成后将成为三水首条地下行车隧道。目前，该隧道建设开局良好，已完成 1 公里的主体结构建设。

一环西拓北环段对内连接三水西南、云东海、白坭、乐平四镇街，对外与佛山一环连接，融入佛山大交通圈。项目线路总长约 35 公里，涉及 11 个节点的改造、新建约 3.422 公里道路，以及在石湖洲立交至云东海大道北侧增加约 5 公里的辅道。据悉，一环西拓北环段已累计完成总投资的 73.95%，计划年底完成主体工程。

今年上半年，三水加快交通项目建设，广佛肇高速、佛清从高速、佛山一环西拓项目（北环）、油金大桥扩建工程二标段、三水大道路面改造提升工程等项目加快推进。据悉，今年上半年三水已经完成交通项目投资约 10.5 亿元，为市下达任务的 105%。

接下来，将全力推进交通项目建设，构建“内畅外通”的交通新格局，全面融入“大湾区 1 小时交通圈”。配合做好佛山地铁 4 号线一期前期工作，协调加快佛山一环西拓（北环段）、广佛肇、佛清从等高快速路建设，谋划快速对接佛山西站，打造融入粤港澳大湾区的现代化交通体系。加快建设三水“中心环线”，开展塘西三期及其南延线（三水三桥）、桃园路立交、金白互通立交等市际统筹项目前期工作。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 5 条“断头路”。高标准实施三水大道 30 公里路面提升、油金大桥（二标）、永大线改建等建设工程，增强道路通行能力。大力发展水路运输，强化岸线资源整合，推进三水港扩容，融入粤港澳大湾区港口群。

区交通运输局有关负责人表示，未来三水将投入超 120 亿元于市政、道路、轨道交通建设，将加快融入粤港澳大湾区的发展，打通“引智线”“聚才线”，构筑“高铁+城轨+地铁+高速公路”的现代化立体交通体系。

近日，副区长戴志新在调研中要求，区交通部门要把握粤港澳大湾区建设给三水带来的重大历史机遇，并结合三水交通实际，积极谋划交通基础设施互联互通，并围绕全年目标任务，认真梳理，挂图作战，切实做到保安全、提质量、促进度、抓落实。

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

（本月暂无重点商住地块成交）

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/㎡)
2019/8/9	TD2019(SS)WG0018	佛山市三水区西南街道文明路北侧地块二	商住用地	4.91	1.0≤FAR≤2.8	13.76	82540	6000

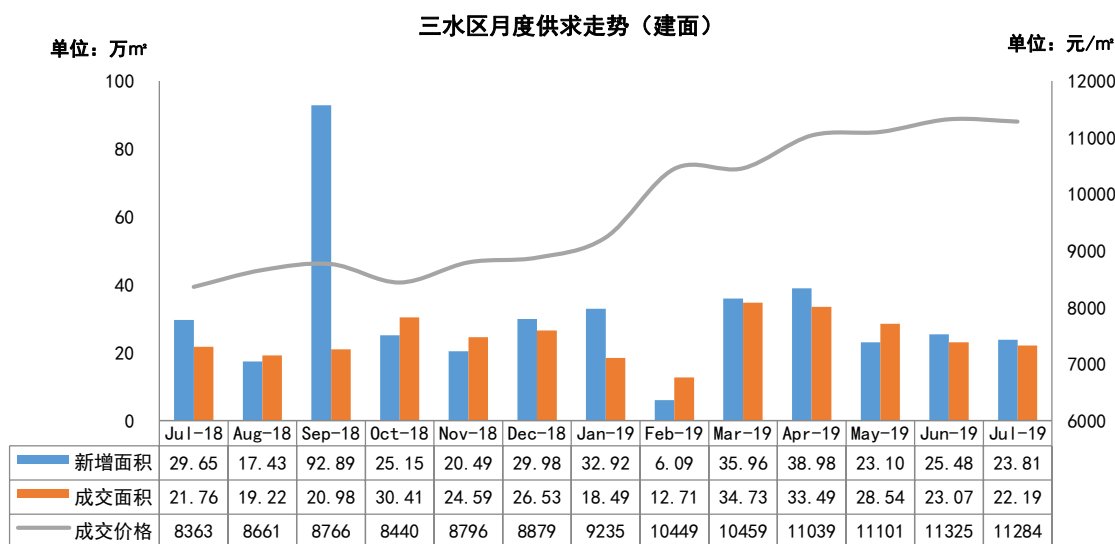
- 1、本次国有建设用地使用权网上挂牌采用增价方式进行报价，按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2、地块需建设住宅户型套数不少于 800 套，其中，建面 100 ㎡以下住宅户型不少于总住宅户型套数的 20%。
- 3、地块内须建设城乡社区配套公共服务用房，最低应不小于 600 ㎡，最高可不超过 2500 ㎡。其中应包含社区服务中心、社区居委会、社区警务室、文化活动室、社区卫生服务站。



分析：三水挂牌西南街道文明路北侧地块二，毗邻新建的西江小学，占地约 49125.45 ㎡，起拍价 82540 万元，折合楼面地价约 6000 元/㎡，报价最高者得，拟于 8 月 9 日 15 时 30 分进行网拍，宗地地处西南片区，位于西南大道以北位置，邻近河口片区、三水二桥，东侧为即将新建的西江小学，一路之隔即为文塔公园。目前片区房源较为紧缺，仅 5 盘在售，均价约 10000-14000 元/㎡，但周边已有较多楼盘，配套相对完善，居住氛围浓厚，未来发展前景可观。

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186.34万㎡，成交173.21万㎡，均价10766元/㎡）

7月份三水新增预售面积23.81万㎡，环比减少7%，同比减少20%；成交面积22.19万㎡，环比减少4%，同比增加2%；成交均价11284元/㎡，环比基本持平，同比上涨35%。

进入下半年首月，三水整体市场维持相对平稳。新增供应量和网签成交量较6月小幅减少，但减幅不大，均价基本持平；据不完全统计，本月仅6盘有开卖加推动作，推售货量较上月明显减少，且多为分批少量自然推售为主，开卖当日的整体去化率约36%。土拍市场方面，七月无重点商住地成交，但北江新区挂牌一宗约5万方毗邻西江小学的商住地，起拍折合楼面地价约6000元/㎡，报价最高者得，拟于8月9日15时30分进行网拍。

八月推货节奏或加快，金科集美山水即将入市。据目前了解，预计八月多达10盘有加推开卖动作，多个板块有新货供应，但多为旧盘加推为主；其中值得一提的是，目前芦苞在售项目和货量均不多，而纯新项目金科集美山水已于日前获批3/5/6座预售证，或于近期迎来首开，为芦苞片区补充新鲜货源。

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	25067	227	23369	10726
2	三水新城	保利中央公园	17856	141	14485	12327
3	大塘	时代倾城	12529	139	14361	8724
4	三水新城	融创·浅水湾	12380	67	9081	13633
5	云东海片区	碧桂园翡翠山	10982	93	10092	10882
6	河口片区	汇信华府	10411	92	9731	10698
7	白坭	中昂翠屿湖	9719	99	10110	9614
8	乐平	盛凯尚城	9621	97	8960	10738
9	西南中心区	观景豪园	9154	64	8326	10993
10	河口片区	时代南湾	8910	56	6758	13184
11	乐平	龙光碧桂园悦府	8522	71	7076	12043
12	三水新城	中南远洋·漫悦湾	7401	50	5172	14310
13	三水新城	旭辉江山	7302	57	5580	13086
14	三水新城	远洋华远天骄	7033	51	5197	13533
15	西南中心区	三水冠军城	6916	51	5894	11734
16	三水新城	华远远洋·海蓝城	6865	49	5199	13205
17	河口片区	常乐府	6096	48	4593	13273
18	三水新城	金融街·金悦府	5394	27	3313	16280
19	大塘	月亮湖颐景园	5157	61	6138	8403
20	西南中心区	博雅滨江	4799	38	4803	9993
合计			192113	1578	168237	11419

(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)
云东海片区	恒大云东海	2019/7/26	24 座, 10 层/2 梯 3 户	三房/92-110 四房/114-116	30	0.32
		2019/7/26	25 座, 10 层/2 梯 6 户	三房/96-105 四房/114-116	60	0.63
三水新城	远洋华远天骄	2019/7/22	9 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/107	128	1.26
	融创·浅水湾	2019/7/5	7 座, 29 层/2 梯 3 户	四房/120-160	84	1.18
		2019/7/5	5 座, 29 层/2 梯 4 户	三房/105-123 四房/139	112	1.38
	金融街·金悦府	2019/7/3	5 座, 17 层/2 梯 4 户	四房/118-119	64	0.76
		2019/7/17	1 座, 32 层/2 梯 4 户	四房/140-160	124	1.86
保利中央公园	2019/7/5	中景 33 座, 27 层/2 梯 6 户	三房/90-96	156	1.44	
乐平	龙光碧桂园悦府	2019/7/5	9 座, 31 层/2 梯 4 户	三房/90-98 四房/114	120	1.18
江南新区	御江南	2019/7/24	十六区 5 座/6 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/96 四房/117-130	252	2.81
		2019/7/24	十六区 7 座、8 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/96 四房/117-130	252	2.81
河口片区	新城招商·誉府	2019/7/22	14 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/96 四房/117	128	1.36
	常乐府	2019/7/18	11 座, 24 层/4 梯 8 户	三房/90-100 四房/120	179	1.79
大塘	时代倾城	2019/7/12	7 栋, 25 层 2 梯 6 户	三房/83-96 四房/118	144	1.43
		2019/7/12	8 栋, 25 层 2 梯 6 户	三房/83-96 四房/118	144	1.43
白坭	中昂翠屿湖	2019/7/5	二期 9 座, 28 层/2 梯 4 户	三房/92 四房/109	108	1.08
		2019/7/5	二期 19 座, 28 层/2 梯 4 户	三房/92 四房/109	108	1.08
合计					2193	23.81

数据来源: 经纬【中国】研究中心(备注: 不含万科项目)

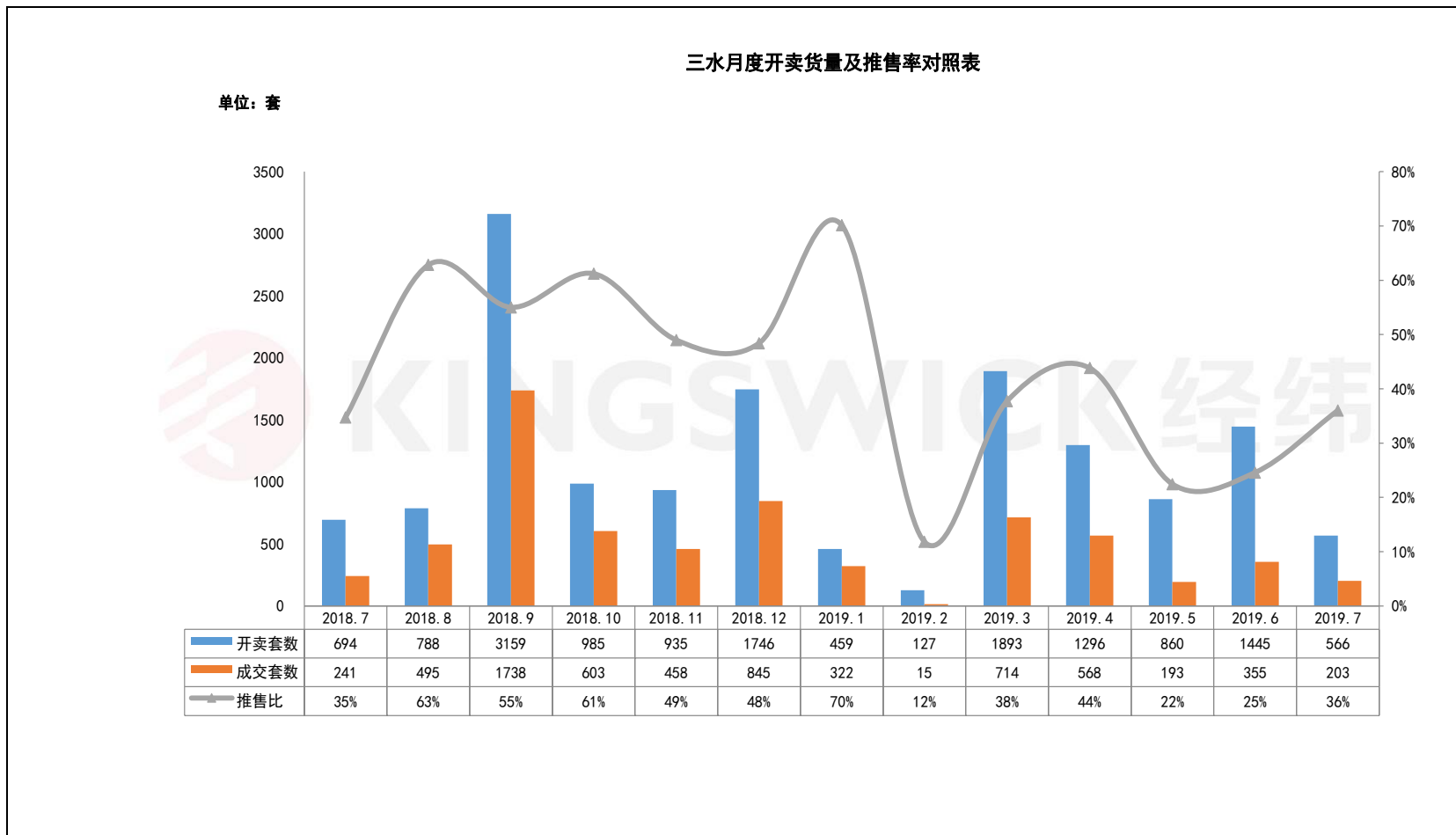
3.4 本月楼盘动态

区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣
西南中心区	雅居乐融创三江府	活动信息	7.8-7.14 暖场活动
		活动信息	7.8-7.14 少儿才艺大赛
	三水冠军城	活动信息	7.15-7.21 周末少儿才艺大赛
		活动信息	7.22-7.28 少儿才艺大赛
		活动信息	7.8-7.14 博雅暑假嘉年华
	博雅滨江	活动信息	7.15-7.21 博雅暑假亲子水上派对
		活动信息	7.27-7.28 博雅酷玩电影节
活动信息		7.6-7.7 暑期英语名师课堂	
南山	三水奥园尚居	活动信息	7.6-7.7 暑期英语名师课堂
河口片区	新城招商·誉府	活动信息	7.1-7.7 暖场活动
		活动信息	7.15-7.21 暖场活动
		活动信息	7.22-7.28 暖场活动
	时代南湾	活动信息	7.20 水上芭蕾艺术灯光节
	恒大酃湖城	活动信息	7.22-7.28 一口价单位
	创雄华府	活动信息	7.1-7.7 一元家电拍卖会
		活动信息	7.15-7.21 一口价单位
		活动信息	7.22-7.28 一口价单位
	常乐府	活动信息	7.1-7.7 水果节
		活动信息	7.8-7.14 水果节
		活动信息	7.22-7.28 口红DIY

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
三水新城	旭辉江山	2019/7/27	28 座	74	三房 四房	88 116	12800-13200	200	带装修	暂无折扣信息	25	34%
	保利中央公园	2019/7/6	中景 33 座 (部分梯腿)	78	三房	90-97	11000-12000	-800	带装修	暂无折扣信息	49	63%
		2019/7/20	中景 33 座 (04 单元)	26	三房	90	11000-12000	—	带装修	暂无折扣信息	9	35%
江南新区	御江南	2019/7/6	36 座 (03/04 单元)	62	三房	97	9700-10000	200	毛坯	无折扣	18	29%
		2019/7/27	8 座	126	三房 四房	96 117-130	9600-10000	—	毛坯	无折扣	37	29%
河口片区	汇信华府	2019/7/27	25 座 (07/08 梯腿)	22	三房	88-98	10500-11500	持平	毛坯	一口价	18	82%
	常乐府	2019/7/20	10 座 (02/07 单元)	34	三房	87-98	12500-12600	—	带装修	暂无折扣信息	7	21%
大塘	时代倾城	2019/7/20	7 栋	144	三房 四房	85-95 118	8300-8700	—	带装修	现场 99 折, 配合特价单位	40	28%
合计推货量: 566 套							合计成交量 (开卖当日): 203 套				推售率: 36%	

(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	2019-8月	恒大云东海	24/25座	90	92-116	9300-10000/带装修	——
三水新城	2019-8月	远洋华远天骄	9座	128	91-107	——	——
	2019-8月	金融街·金悦府	1座	124	139-161	14200-17500/带装修	——
南山	2019-8月	三水时代云图	6座	180	84-97	6800-7300/带装修	吹风价
芦苞	2019-8月	金科集美山水	5座	177	85-110	——	——
江南新区	2019-8月	御江南	十六区7座	126	96-130	9600-10000/毛坯	——
河口片区	2019-8月	招商樾园	9/10座	28	138-154	12000-13000/带装修	吹风价
	2019-8月	新城招商·誉府	14座	128	96-117	12000-14000/带装修	——
	2019-8月	常乐府	11座	179	90-120	12500-12600/带装修	吹风价
大塘	2019-8月	时代倾城	10栋	144	95-127	7200-8500/带装修	——
合计			约1304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