

三水房地产 市场报告



GDRI
广东粤湾数据研究院

THE REAL ESTATE MARKET REPORT



2020 年 8 月

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：广东粤湾数据研究院 湾仔，联系电话：13600322495，电子邮箱：22680757@qq.com。

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	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

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

(本月暂无区域经济及政策资讯)



1.2 城市规划与建设资讯

■ 南三跨区重点交通项目开建

来源：珠江时报 2020-8-5

昨日，佛山市塘西大道三期及其南延线工程正式动工。这是南海和三水的跨区重点交通建设项目，投资总额 52.4 亿元，预计于 2024 年 2 月完工，建成后将有助于加速周边片区的产业融合、城市融合、交通融合。

该项目通过连接东西二线、虹岭路、桃园路、广海大道等横向重要道路，完善路网布局结构，提升路网通达性，有利于加强三水中部板块与狮山、大旺等周边地区及外围城镇间的交通联系。

同时，项目沿线周边土地多半处于未开发状态，该项目建设后，由于交通条件和投资环境改善，能够有效带动沿线土地价值的提升。

工程分为塘西大道三期（桃园路-S263 广云路段）工程以及塘西大道三期南延线（S263 广海大道-进港路段）工程两部分，路线整体呈北-南走向，按一级公路兼顾城市道路功能建设。项目工程总造价 52.4 亿元，计划建设工期为 42 个月，将于 2024 年 2 月完工。

■ 2020 年“城市三水”高质量发展大会召开

来源：佛山新闻网 2020-8-18

8 月 18 日，佛山市三水区召开“同发展共奋进”城市三水高质量发展大会。面对高质量发展的时代命题和疫情带来的挑战，三水区委、区政府向广大企业家释放新信号，进一步表明与企业同发展、共奋进的决心，在挑战中觅新机，谱写“城市三水”高质量发展的新篇章。

三水自 2018 年提出奋进“城市三水”发展新征程以来，新发展理念引领三水综合实力持续提升。据统计，2019 年，全区实现地区生产总值 1258 亿元，增长 7.6%，增速连续 10 年位居佛山五区之首；位列全国综合实力百强区第 33 位，工业百强区第 12 位。今年以来，三水统筹推进疫情防控和经济社会发展，围绕落实“六稳”“六保”任务落实一系列工作，经济社会整体保持向好恢复发展态势。

活动期间，三水还专门举办汽车产业发展论坛和新一代信息技术产业发展论坛，紧扣三水主导产业的发展方向，邀请清华大学汽车产业与技术战略研究院院长赵福全，中科院南京宽带无线移动通信研发中心主任、执行所长金圣峒分享行业最新发展动向，为三水加快产业转型升级，积蓄发展新动能把脉支招。

■ 总投资约 1.8 亿！三水思贤小学落成启用

来源：三水发布 2020-8-31

思贤小学位于西南街道西南大道 17 号（文塔公园北侧），按照广东省一级小学标准建设，多功能教学楼、图书馆、体育馆、室外运动场等教育教学场馆设施一应俱全。该校共设 36 个教学班，可容纳 1720 名师生。

思贤小学由西南街道投入 1.8 亿元新建，建成后移交区直管理，办成传统强校三水区实验小学分校，着力打造区域品牌名校。具体来说，通过区实验小学输出学校品牌、行政干部、教师团队、管理模式、办学理念、文化内涵等，带动思贤小学快速发展。

8 月 31 日上午，思贤小学举行落成典礼，区实验小学、思贤小学全体行政，以及思贤小学首批一年级新生

260 人现场见证。“思贤小学是三水人的教育梦想，也是思贤人的教育梦想。”思贤小学校长邓妙珊说，思贤小学是由区委区政府关注民生、倾力打造的品牌小学，学校的建设、发展备受社会各界关注。学校以“见贤思齐，知行合一”为校训，将脚踏实地上好每一节课，用心带好每一位学生，为学生的发展提供最合适的教育，培养具有世界视野、创新思维、面向未来的思贤少年。



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

（本周无重点商住地成交）



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m ²)	容积率	建面(万m ²)	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/m ²)
2020/9/29	TD2020(S)WG0026	佛山市三水区西南街道文锋西路北侧地块一	商住	2.86	1.0≤FAR≤3.2	7.65	22700	2967

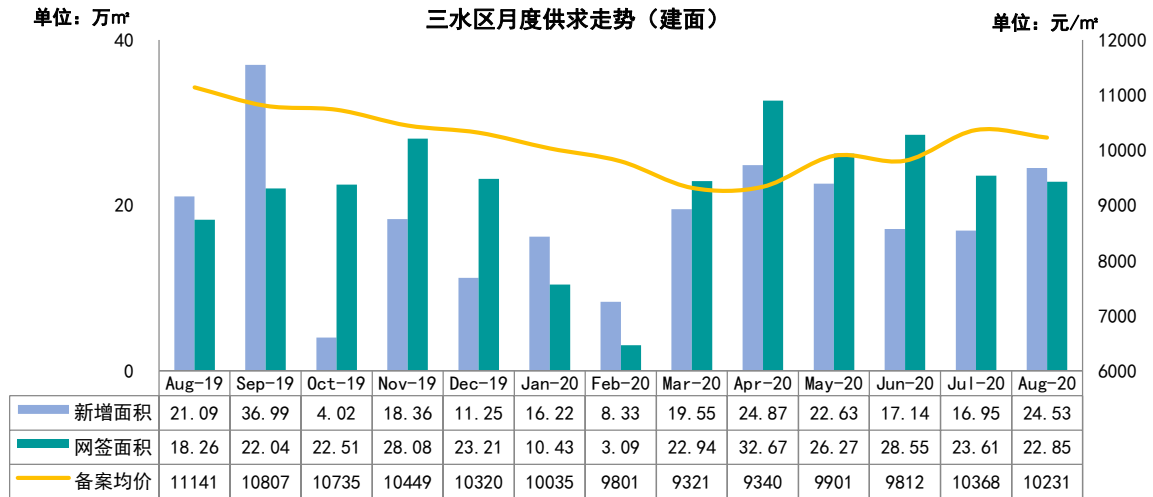
- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2) 该地块需建设住宅户型套数不少于 500 套，其中建筑面积 100 平方米以下住宅户型不少于总住宅户型套数的 15%
- 3) 用地范围内须无偿配建并移交计容建筑面积不少于 14500 平方米的住宅用于原住户回迁安置。竞得人负责按规定时限在建成的楼房内无偿提供 154 套住房用作安置房。无偿提供的 154 套住宅安置房总专有建筑面积不得少于 11600 平方米；
- 4) 建筑限高 150 米。



分析：地块位于佛山市三水区西南街道文锋西路北侧地块一，按照规划，宗地要求地块需建设住宅户型套数不少于 500 套，其中建筑面积 100 m²以下住宅户型不少于总住宅户型套数的 15%。其中还须无偿配建并移交计容建筑面积不少于 14500 m²的住宅用于原住户回迁安置，包括住房 154 套，从地块所在位置来看，该地块地处西南片区，周边楼盘林立，包括博雅滨江等项目，在售均价约 9500-11000 元/m²。

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，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数（2020年累计：新增150.22万㎡，成交170.41万㎡，均价9816元/㎡）

8月份三水新增预售面积24.53万㎡，环比增加45%，同比增加16%；网签面积22.85万㎡，环比减少3%，同比增加25%；备案均价10231元/㎡，环比下跌1%，同比下跌8%。

新增供应回暖备战“金九”，网签量、备案均价维持平稳。8月，全区共12个项目获批新增预售，批售面积逾24万㎡，处于本年度高位水平，充分备战“金九”，而网签就目前来看，近几个月有回落趋势，但总体维持平稳，备案均价环比亦无明显波动，各大项目推出特价房源及暖场活动吸引来访，但效果较为一般，多数项目去化比较平缓。

8月土地市场表现持续冷清，“金九”加推节奏或将加快。据了解，三水区已连续三个月没有商住地出让，整体土地市场表现持续冷清，但西南花果山地段挂出了一宗商住地，起拍楼面价2967元/㎡，价格相对谨慎；据不完全统计，本月共6盘推新，整体去化率不足3成，表现欠佳；“金九”即将到来，各大房企蓄力备战，预计将有8盘迎战“金九”，以旧盘加推为主。

3.2 本月销售金额排名

排名	区域	项目名称	备案总金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	河口片区	恒大酃湖城	16126	171	18752	8600
2	三水新城	保利中央公园	15855	126	13567	11686
3	云东海片区	保利雲上	15549	56	7644	20342
4	大塘	恒大御澜庭	15503	206	20456	7579
5	西南中心区	三水冠军城	13863	113	11974	11578
6	芦苞	金科集美山水	12697	170	17047	7448
7	三水新城	保利和堂玥	12217	99	11497	10626
8	白坭	恒大山水龙盘	11931	112	12890	9256
9	河口片区	时代南湾	10062	73	8584	11721
10	三水新城	保利·时代	9248	66	6939	13327
11	三水新城	旭辉江山	8649	64	6490	13326
12	河口片区	招商樾园	7756	57	6302	12307
13	云东海片区	恒大云东海	6892	71	7850	8779
14	三水新城	金融街·金悦府	6585	38	4366	15081
15	南山	三水奥园尚居	5538	88	9005	6150
16	三水新城	华远·海蓝城	5507	48	4946	11134
17	三水新城	远洋天骄	5186	41	4090	12680
18	河口片区	常乐府	4863	41	4073	11940
19	南山	三水时代云图	3994	60	5748	6949
20	西南中心区	观景豪园	3770	28	3335	11303
合计			191790	1728	185555	10336

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

数据来源：佛山市房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，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 (m²)	套数 (套)	新增面积 (万m²)
三水新城	保利·时代	2020/8/14	和乐花园 3 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/99 四房/114-125	126	1.38
	旭辉江山	2020/8/19	旭辉汇美家园 5 座, 28 层/4 梯 8 户	三房/91-101 四房/119-120	216	2.18
	捷和广场	2020/8/28	捷和广场水漾坊 12 座、13 座, 28 层/2 梯 5 户	三房/73-87 四房/119-120	265	2.34
	保利和堂玥	2020/8/25	保利中荷花园 20 座 101-103/别墅	别墅/213-454	3	0.09
云东海片区	恒大云东海	2020/8/20	云海林语花园 16 座, 10 层/4 梯 12 户; 云海林语花园 15 座, 10 层/4 梯 8 户	三房/85-97	200	1.82
	恒大云东海	2020/8/20	云海林语花园 18 座, 9 层/2 梯 4 户; 云海林语花园 17 座, 10 层/2 梯 6 户	三房/92-114 四房/122-125	96	1.08
	恒大云东海	2020/8/20	云海林语花园 20 座, 10 层/4 梯 8 户	三房/85-97	80	0.72
西南中心区	欧雅右岸春天	2020/8/11	右岸花园 20 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/95-98 四房/113	124	1.25
河口片区	招商樾园	2020/8/7	招商越园 6 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/98-99 四房/118-119	128	1.38
	鸿安花园	2020/8/11	鸿安花园 13 座, 33 层/4 梯 8 户	三房/92-106 四房/129-141	256	2.81
	恒大郦湖城	2020/8/31	53 座, 30 层/4 梯 8 户	三房/92-96	216	2.06
	恒大郦湖城	2020/8/31	52 座, 29 层/2 梯 3 户	四房/105-133	84	1.04
	恒大郦湖城	2020/8/31	51 座, 30 层/4 梯 8 户	三房/94-96	232	2.22
白坭	恒大山水龙盘	2020/8/14	山水龙盘花园阅山湖 49 座, 10 层/2 梯 4 户; 50 座, 10 层/4 梯 8 户	三房/87-120	108	1.18
	恒大山水龙盘	2020/8/21	山水龙盘花园阅山湖 46 座, 10 层/4 梯 8 户	三房/88-107	72	0.70
	中昂翠屿湖	2020/8/28	中昂翠屿湖花园 6 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/91 四房/109	124	1.24
南山	恒大雅苑	2020/8/7	恒大南云花园 4 座, 28 层/2 梯 4 户	三房/96-98	108	1.05
合计					2438	24.53

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
三水新城	华远·海蓝城	活动信息	08.01-08.02 网红大奖, 承包夏日惊喜
		活动信息	08.07 海蓝城业主羽毛球活动
		活动信息	08.15-08.16 现场绘制五彩杯, 6套特价单位
		活动信息	08.17-08.23 陶宝造物节, 6套一口价房源
		活动信息	08.24-08.30 海蓝城七夕浪漫四重礼
	金融街·金悦郡	开放销售中心&样板房	08.01 开放销售中心&样板房
		活动信息	08.24-08.30 金悦郡请三水人饮喜茶
	明智雅苑	活动信息	08.24-08.30 6套特价房源
	旭辉江山	活动信息	07.27-08.02 月末冲刺一口价, 8套特价单位
		活动信息	08.03-08.09 一口价房源
		活动信息	08.10-08.16 旭辉集团20周年庆, 业主同庆生日会
		活动信息	08.24-08.30 江山便民节
云东海片区	恒大云东海	活动信息	08.01-08.02 韩剧美味大合集
		活动信息	08.03-08.09 10套特价单位、土耳其美食节
		活动信息	08.15-08.16 意大利文化节
		活动信息	08.22-08.23 小丑欢乐表演, 品尝精致美食
		活动信息	08.24-08.30 泰国风情活动
西南中心区	三水冠军城	活动信息	08.01 喜绘涂鸦课堂
		活动信息	08.03-08.09 欢乐手作陶艺体验课
		活动信息	08.15-08.16 周末精品茶歇
		活动信息	08.23 小海豚艺术培训中心
	欧雅右岸春天	活动信息	08.24-08.30 家长、学生来访即送开学礼包, 周末免费吃喝玩乐
河口片区	常乐府	活动信息	08.03-08.09 6套特价单位
	恒大郦湖城	活动信息	08.01-08.02 6套特价房源、插花DIY、港式鸡蛋仔
		活动信息	08.03-08.09 8月感恩五重礼, 盛夏钜惠大狂欢
		活动信息	08.29-08.30 巧手夏日, 花样郦湖
	常乐府	活动信息	08.03-08.09 6套特价单位

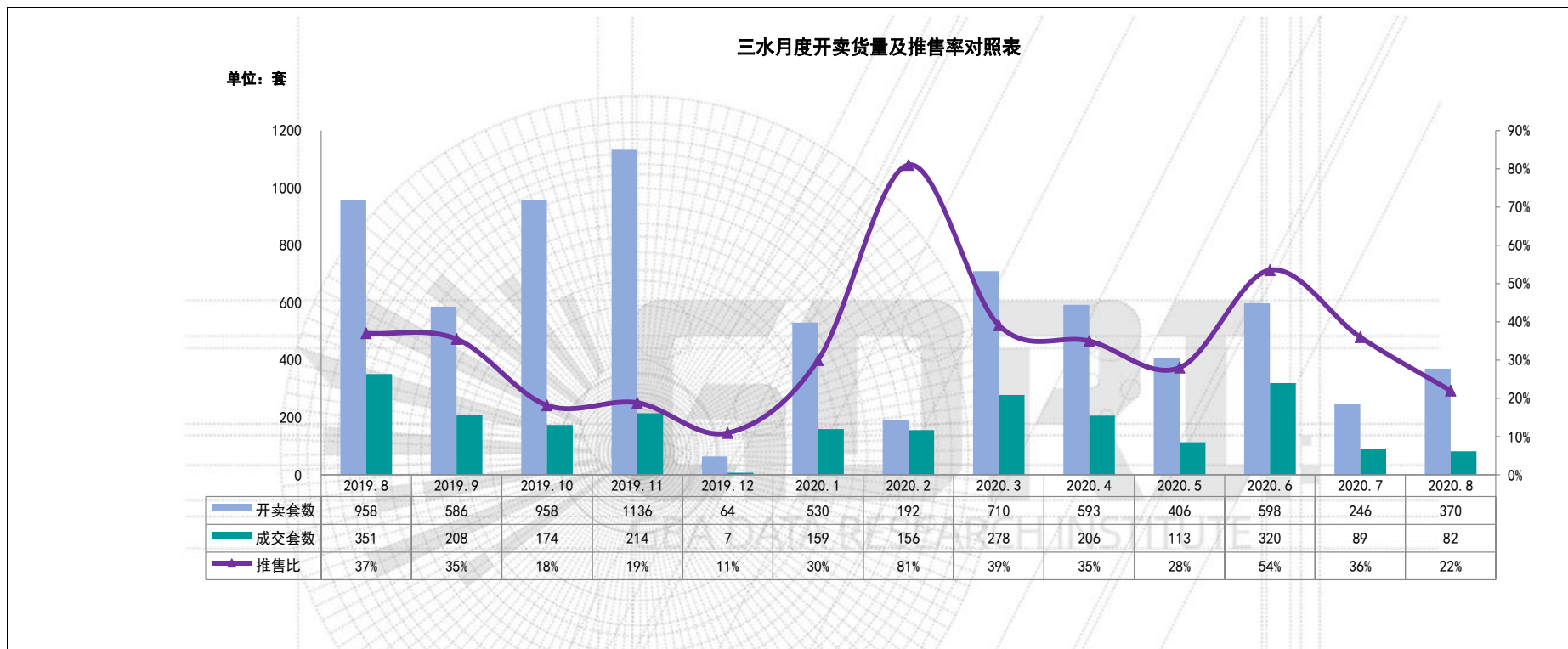
	招商樾园	活动信息	08.22-08.23 抖音网红C妹带你玩转东南亚美食节
		活动信息	08.29 幸福无底价, 1折拍家电
		活动信息	08.03-08.09 8套特价单位
乐平	恒大珺庭	活动信息	08.09 掌上明珠, 与珺共赏
		活动信息	08.15-08.16 水灵子舞蹈展, 烤全羊自助餐, 花式调酒秀
		活动信息	08.23 “家电0元拍卖”活动
大塘	恒大御澜庭	活动信息	08.17-08.23 全员营销活动开启
		活动信息	08.24-08.30 情浓七夕节, 购房78折
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	08.01-08.02 油画DIY、西式美食汇、披萨DIY
		活动信息	08.03-08.09 泰国风情节活动
		活动信息	08.15-08.16 悦享时光, 品味英伦
		活动信息	08.17-08.23 仲夏梦之营活动
		活动信息	08.24-08.30 韩式美食DIY

数据来源: 广东粤湾数据研究院整理



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：广东粤湾数据研究院不完全统计

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
三水新城	远洋天骄	2020/8/8	14座02单位	32	四房	四房/106	12000-12500	—	带装修	98折*99折*99折	15	47%
三水新城	保利·时代	2020/8/15	3座02、04梯腿	63	三房 四房	三房/99 四房/125	12000-12500	—	带装修	总价-2万*现场98折* 开盘99折(*驛客99 折)	10	16%
三水新城	旭辉江山	2020/8/22	5座01、04梯腿	54	三房 四房	三房/98 四房/118	12000-13500	—	带装修	暂无折扣信息	2	4%
河口片区	招商樾园	2020/8/23	6座	128	三房 四房	三房/98-99 四房 /118-119	11000-12000	—	带装修	暂无折扣信息	25	20%
西南中心区	欧雅右岸春天	2020/8/22	20座01、04梯腿	62	三房 四房	三房/95 四房/113	10500-11000	—	毛坯	开盘97折	20	32%
三水新城	保利·时代	2020/8/30	3座04单位	31	三房	三房/99	12000-12500	—	带装修	总价减2万*现场98折* 开盘99折(*驛客99 折)	10	32%
合计推货量：370							合计成交量（开卖当日）：82				推售率：22%	

(备注：“价格涨跌幅”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)

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

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	2020-9月	保利中央公园	中景 28 座	128	94-128	11000-12000/带装修	——
三水新城	2020-9月	华远·海蓝城	9 座	108	91-117	10500-12000/带装修	——
三水新城	2020-9月	远洋天骄	5 座	236	61-80	11500-12500/带装修	——
云东海片区	2020-9月	恒大云东海	云海林语花园 15、 16 座	200	85-97	8500-9000/带装修	——
西南中心区	2020-9月	博雅滨江	8、9 座	180	114-143	9500-10000/毛坯	——
河口片区	2020-9月	恒大郦湖城	52 座	84	105-133	8000-8500/毛坯	——
白坭	2020-9月	恒大山水龙盘	阅山湖 49 座	54	87-120	8500-9000/带装修	——
大塘	2020-9月	恒大御澜庭	15 座	124	105-121	6500-7000/毛坯	——
合计			约 1114 套				

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计

(完)



服务内容

专项调研 市场顾问

策略顾问 投资顾问

城市可研 项目可研

前期策划 定位策划

如有任何疑问

欢迎联系我们

广东粤湾数据研究院



湾仔

13600322495

22680757@qq.com

