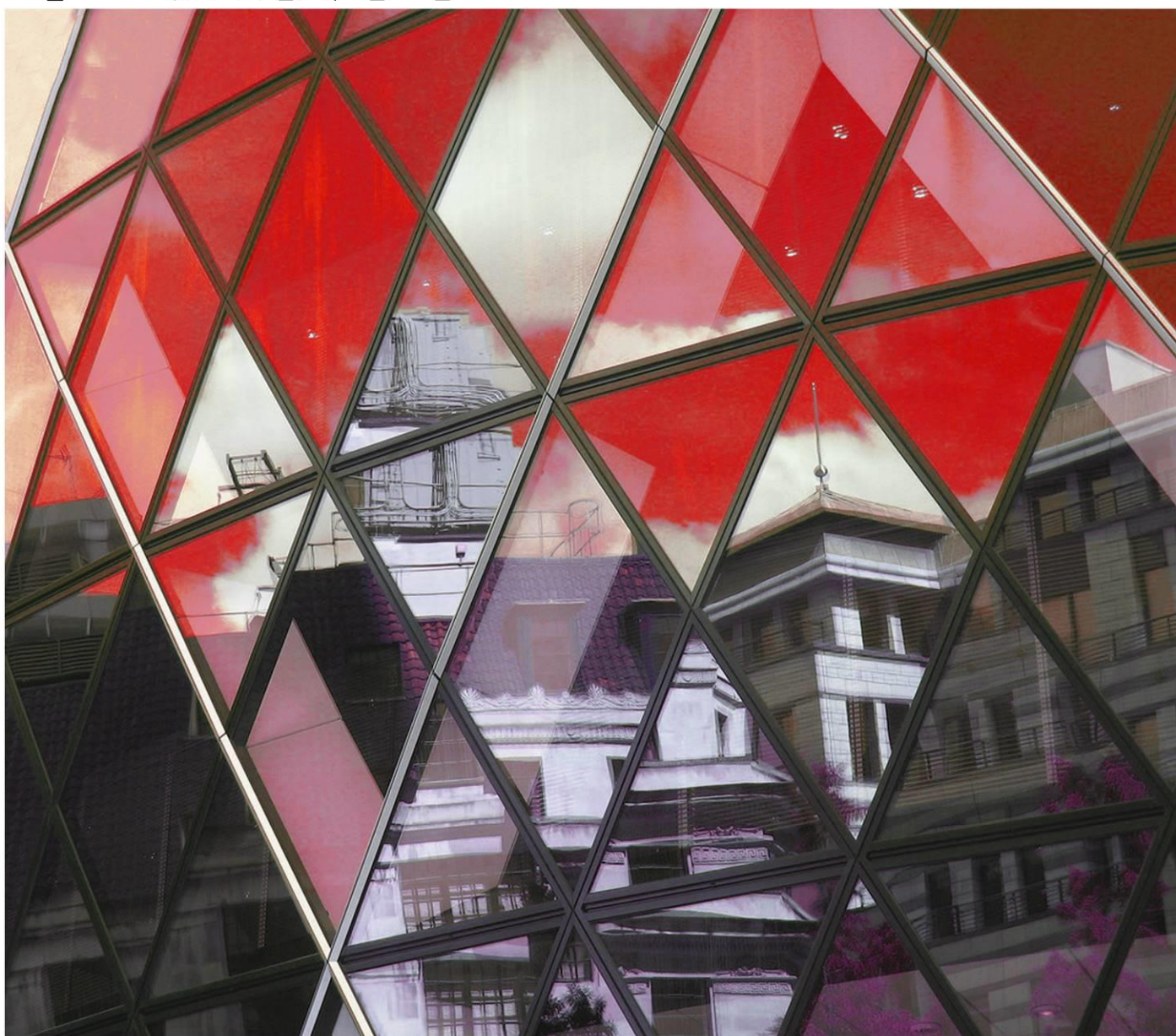


KINGSWICK

三水房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 5 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.....	9
三、三水住宅市场分析.....	10
3.1 三水区月度运行态势.....	10
3.2 本月销售金额排名.....	11
3.3 本月新增供应.....	12
3.4 本月楼盘动态.....	13
3.5 本月开卖情况.....	15
3.5.1 三水开卖货量及推售率.....	15
3.5.2 三水开卖项目汇总.....	16
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

2019 年度佛山积分入户指标数 8000 个，三水占 900 个

来源：佛山日报 2019-05-09

根据《办法》第十九条，符合积分入户条件的人员，可申请为其配偶和未成年子女同时办理随迁入户手续。随迁人员不计入指标数。三水区每季度按申请人所得积分高低进行排名，根据入户指标数和积分高低确定入户名单。

每个季度获得积分入户资格的，将于下一个季度初签发《佛山市积分制入户卡》。如第一季度申请并获得积分入户资格的，将在第二季度签发《佛山市积分制入户卡》。今年第四季度申请并获得积分入户资格的，将在 2020 年第一季度签发《佛山市积分制入户卡》。因此，指标计算周期以签发《佛山市积分制入户卡》日期为准，起止时间为 2019 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日。

三水区可根据本区新市民居住分布、经济发展水平、公共资源承载能力等实际情况，将积分入户指标数按季度分配到镇（街）。新市民可在居住地申请积分入户。为了将积分入户指标数合理分配落地，各区签发的《佛山市积分制入户卡》，只限于签发所在区、镇（街）入户，不能跨区、镇（街）办理。

如第一季度未用完的指标数，可在第二、三、四季度使用。取得积分入户资格后逾期未办理入户的指标，也可于当年回收再用。根据《办法》，取得积分入户资格的新市民，自入户卡签发之日起 6 个月内凭入户卡及身份证等相关材料到公安机关户籍管理部门办理入户相关手续。逾期未办理的，视为放弃入户资格。

2019 年是制定和执行积分入户指标数和分配方案的第一年，今后，将根据新市民居住分布、经济发展水平、公共资源承载能力等实际情况，对积分入户指标数和分配方案进行动态调整，最大限度满足新市民的入户需求。。

北江科技创新园加速打造都市型产业高地

来源：佛山日报 2019-05-30

在构成三水高质量发展新经济走廊的五大载体中，北江科技创新园是相对“神秘”的一员。记者从西南街道了解到，该创新园总面积为 1700 多亩，共由 3 个板块构成，分别为顺达工业园片区、好帮手所在的汽车智能电子集成创新产业园片区，以及西南街道科技创新示范园片区。

从地理区位上看，北江科技创新园呈带状分部于北江新区西侧，紧挨着佛山一环西拓沿线。“北江科技创新园既是我们打造佛山‘一环创新圈’重点节点的核心载体，也能够丰富北江新区的产业内涵，推动产城人融合发展。”西南街道相关负责人说。

历经 7 年多建设，北江新区高楼林立，新动力广场、北江小学、北江凤凰公园等城市配套齐备，尽显宜居风采。但从长远发展着眼，北江新区亟待提升产业内涵，增添可持续发展的动力和活力。

而瞄准都市型产业、战略性新兴产业的北江科技创新园，将为北江新区注入创新创业的产业动能。目前，在西南街道科技创新示范园片区，已确定引入一个创新型项目。

该项目由佛山中国科学院产业技术研究院的创新团队投资建设，总投资 1.5 亿元，将在西南街道科技创新示范园片区建设实验室及中试基地，从事全封闭自动化细胞药物生产智能装备研发、制造及工艺产业化。

据西南街道经促部门相关负责人介绍，西南街道科技创新示范园现已完成外立面的升级改造，最近正在与佛山中国科学院产业技术研究院的团队洽谈内部装修事宜，预计在今年 9 月完成验收，促成项目落地投产。

同时，西南街道正在与国内一家顶级的产业园运营商进行洽谈，旨在为顺达工业园片区引入一个产业地产类项目，聚焦节能环保、新材料、生物医药、高端电子信息、工业设计等战略性新兴产业和现代服务业，打造广佛肇创客集聚的“科技高地”。

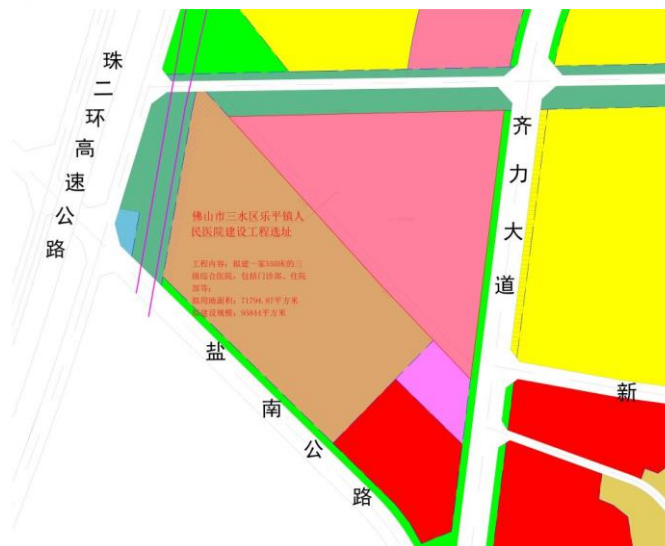
“接下来，我们将在全力推动现有项目尽快落地的同时，继续加快北江科技创新园的土地收储及招商进度，推进工业上楼，抢抓粤港澳大湾区及‘一环创新圈’建设机遇，大力集聚高端科技创新资源，发展都市型产业，推动北江新区进阶提质，助力三水打造高质量发展新经济走廊。”西南街道相关负责人表示。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 占地逾 7 万 m²！三水区乐平镇人民医院选址落定 拟择址乐平新城

来源：佛山日报 2019-05-14

根据公示，新建医院名为佛山市三水区乐平镇人民医院，用地面积 71794.87 m²，建设规模 95844 m²，将设置 550 个床位，包括门诊部、住院部等。根据去年 10 月乐平镇相关负责人消息，该医院预计最快将于 2019 年开工，2020 年末建成并投入使用。而在今年 4 月的两会政府报告中又有消息称，该医院将争取在今年 10 月底前动工。



■ 乐平 6 个新签产业项目即将全面动工

来源：佛山日报 2019-05-22

昨日，乐平镇美巢湾项目现场一派繁忙，挖掘机、推土机等机械轰鸣，施工如火如荼。得益于产业项目联席

会议制度的有效实施，今年乐平 6 个新增产业项目将全面开工建设。

广东美巢湾生物科技有限公司拟在乐平镇投资 11 亿元建设两个项目，全球面膜研发生产基地和面膜文化艺术中心将用于生产面膜产品，高能电子束辐照中心将提供杀菌服务。达产后，这两个项目将分别实现年产值 10 亿元和 3 亿元。

美巢湾项目顺利开工建设的背后，是乐平通过实施产业项目联席会议制度，为项目建设提供的服务保障。前不久，美巢湾项目地块旁丰业西路出现路基空洞和路面下陷情况、临水临电等问题，乐平镇经促、交通、城管、国土、城建、水务等部门联动，多次召开乐平镇产业项目联席现场会议，研究解决相关问题，为项目顺利落地提供了必要条件。

美巢湾项目落户乐平后快速动工建设的例子并非个案，产业项目建设正在乐平“遍地开花”。乐强大道一侧，兴发铝业占地 239.8 亩的项目地块已完成土地平整，现已进入施工入场围闭，前期试桩阶段，该企业新材料及精密智造项目即将开工建设。

乐平镇经济促进局相关负责人介绍，产业项目从签约到开工建设，乐平全程跟踪服务，企业在建设过程中遇到任何问题，大到项目审批，小到通水通电，乐平都会全力帮忙解决，让企业少“跑路”，办成事。今年以来，乐平镇已累计引入项目 11 个，其中 6 个新增项目将全面开工建设。

近年来，乐平持续强化部门联动，通过实施乐平镇产业项目联席会议制度，完善企业反映问题收集整理、分解落实，创新机制提升企业服务水平，进一步优化项目建设和企业发展环境，促进经济平稳较快发展。接下来，乐平镇经促局将定期召开企业家座谈会，密切关注和跟进企业经营发展需求，建立良好政企互动。

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m²)	容积率	建面 (万m²)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/m²)	竞得人
2019/5/8	TD2019 (SS)WG0005	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块六之一	商住	2.82	1.0 ≤ FAR ≤ 3.0	8.47	27200	3210	广州创誉鸿图技术有限公司

- 1、地块将以“限地价+竞自持 70 年租赁住房建面”的形式出让；
- 2、住宅比例不超 35%
- 3、要求引进多家企业
- 4、须自持商务办公物业
- 5、设定税收考察期



分析：广州创誉鸿图底价夺此地块，值得一提的是本地块规模不大，且规定住宅比例不超 35%；另外地块周边有云东海学校、建设中的三水区文化中心、万达广场等配套；周边还有个碧桂园佛山双子星城、金融街金悦府、中南远洋漫悦湾、旭辉江山等多个项目，居住氛围逐渐成熟；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。

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㎡)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/㎡)	竞得人
2019/5/15	TD2019(SS)WG0006	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块二	商住	3.37	$1.0 \leq FAR \leq 3.2$	10.77	77550	7332 元/㎡ (已剔除配建建安成本)	新軒投資有限公司 (TOPNEW INVESTMENT LIMITED)

1、地块以“限地价+竞自持 70 年租赁住房建面”的形式出让；

2、地块内须设置并移交建筑面积不少于 1400 ㎡的社区公共服务用房，其中应包含社区卫生服务站和养老设施，建筑面积应整体布局，便于连片使用。



分析：又一过江龙！港企新軒投資逾 7.7 亿豪夺北江新区靓地。地块位于三水区西南街道建设大道南侧，南至公园绿地，西至建设二路，毗邻鸿晖地产 2018 年 7 月竞得地块，当时成交楼面价约 6471 元/㎡，项目备案名为鸿安丽苑；本次出让地块占地超 3.37 万㎡，地块周边已聚集了时代城五期、北江明珠、颐澳湾、明珠湾等成熟住宅小区，居住氛围成熟，周边已建有新动力广场、北江小学、北江凤凰公园等生活配套，可满足生活基本需求。

2.2 下月重点商住地块出让

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/㎡)
2019/6/12	TD2019(S S)WG0008	佛山市三水区云东海街道映海路以西地块	4.85	2.82	1.0≤FAR≤2.8	13.58	81500	6002

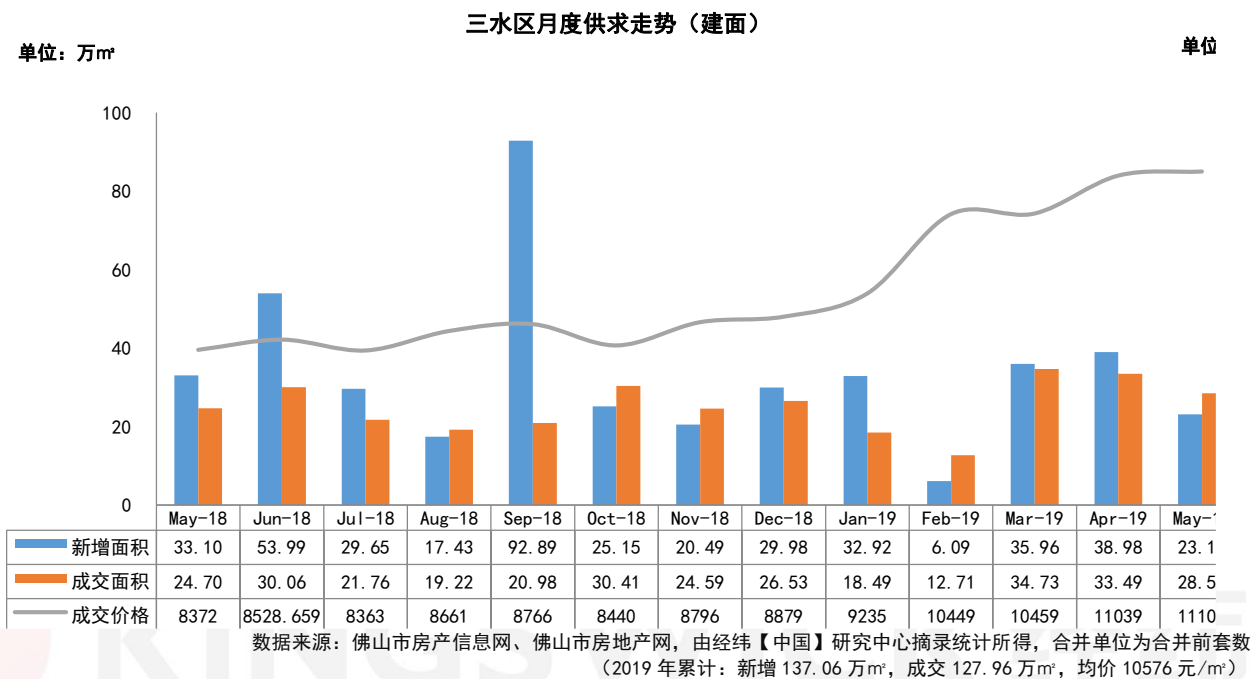
- 1、以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- 2、须无偿配建城乡社区配套公共服务用房，建筑面积最低应不小于 600 ㎡，最高可不超过 2500 ㎡；
- 3、须无偿设置规模 12 班幼儿园一所，建筑面积不少于 3240 ㎡，占地面积不少于 5040 ㎡；
- 4、须配建物业管理用房、垃圾收集站等公共配套设施，垃圾收集站独立占地不少于 210 ㎡，建筑面积不少于 410 ㎡。



分析：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/㎡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。

三、三水住宅市场分析

3.1 三水区月度运行态势



5月份三水新增预售面积23.10万㎡，环比减少41%，同比减少30%；成交面积28.54万㎡，环比减少15%，同比增加16%；成交均价11101元/㎡，环比上涨1%，同比上涨33%。

整体市场供需有所减少，开卖推售率不足3成。本月市场供应货量较上两月明显减少，伴随的网签成交相对减少；据不完全统计，五月的开卖推售货量同样减少了，整体开卖加推去化率不足3成，其中仅有碧桂园佛山双子星城月底加推二区3座部分单元，去化达75%，其余当日去化均未超5成，整体表现较一般。

土拍市场两成交一挂牌，年中冲刺推货节奏或加快。土拍市场方面，创誉以底价2.72亿夺三水新城夺商住地，值得一提的是，该地块条件限制多多且住宅比例不得超过35%；另外港企新轩投资逾7.7亿豪夺北江新区靓地首入佛山。加之本月再挂一宗三水新城靓地紧靠华远远洋海蓝城和远洋华远天骄，地块条件同样优越，值得期待。临近年中，多个楼盘或将有推货或其他重要营销节点，市场供求有望提高。

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	三水新城	保利中央公园	24884	189	19766	12589
2	三水新城	中南远洋漫悦湾	17754	128	13288	13360
3	大塘	时代倾城	16984	193	19809	8574
4	河口片区	时代南湾	15758	107	11994	13138
5	西南中心区	博雅滨江	13705	112	14181	9664
6	大塘	金地艺境天成	11632	152	14640	7946
7	西南中心区	观景豪园	11227	83	10337	10861
8	三水新城	旭辉江山	10527	80	8234	12785
9	河口片区	汇信华府	8553	79	7989	10706
10	乐平	龙光碧桂园悦府	8491	72	7419	11444
11	白坭	恒大山水龙盘	8468	80	8455	10015
12	三水新城	融创·浅水湾	8392	36	6068	13828
13	三水新城	华远远洋·海蓝城	8387	62	6241	13438
14	河口片区	新城招商·誉府	7974	60	6343	12571
15	江南新区	御江南	7674	72	7256	10577
16	三水新城	碧桂园佛山双子星城	7625	58	5726	13316
17	河口片区	鸿安御花园	7271	67	6999	10388
18	三水新城	远洋华远天骄	7246	59	5706	12699
19	乐平	盛凯尚城	6706	67	6324	10604
20	云东海片区	恒大云东海	6443	67	6472	9955
合计			215698	1823	193246	11162

(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)
白坭	中昂翠屿湖	2019/5/23	14 座, 28 层/2 梯 4 户	三房/92 四房/109	108	1.08
大塘	金地艺境天成	2019/5/31	4 栋, 33 层/2 梯 4 户	三房/87-106	120	1.17
		2019/5/31	3 栋, 33 层/2 梯 4 户	三房/86-105 四房/124	128	1.29
	景秀南湾	2019/5/22	4/5/6 座, 17 层/2 梯 4 户	三房/88-94	192	1.77
	时代倾城	2019/5/17	13 栋, 25 层/2 梯 6 户	三房/95-96 四房 118	144	1.44
		2019/5/17	12 栋, 25 层/2 梯 6 户	三房/95 四房 127	144	1.52
河口片区	常乐府	2019/5/23	10 座, 18 层/4 梯 8 户	三房/87-98 四房/117	136	1.33
	新城招商·誉府	2019/5/15	璟荟豪园 10 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/126	128	1.42
	招商樾园	2019/5/15	7 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/98 四房/114-119	128	1.38
乐平	盛凯尚城	2019/5/9	盛凯御苑 6 座, 20 层/2 梯 4 户	三房/86-96 四房/112	76	0.72
南山	三水时代云图	2019/5/15	8 座, 32 层/2 梯 6 户	三房/84-96	186	1.73
三水新城	碧桂园佛山双子星城	2019/5/27	二区 3 座, 30 层/2 梯 6 户	三房/91-97 四房/107	102	1.01
		2019/5/27	二区 3 座 (人才住房), 30 层/2 梯 6 户	三房/96-102 四房/112	69	0.71
	旭辉江山	2019/5/31	21 座, 32 层/4 梯 8 户	三房/88-105 四房/116	248	2.48
	远洋华远天骄	2019/5/23	8 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/90-107	128	1.26
	中南远洋·漫悦湾	2019/5/17	11 座, 30 层/2 梯 4 户	三房/90 四房 117	116	1.21
云东海片区	碧桂园翡翠山	2019/5/31	六区 7 座, 32 层/2 梯 5 户	三房/90-108	158	1.59
合计					2311	23.10

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

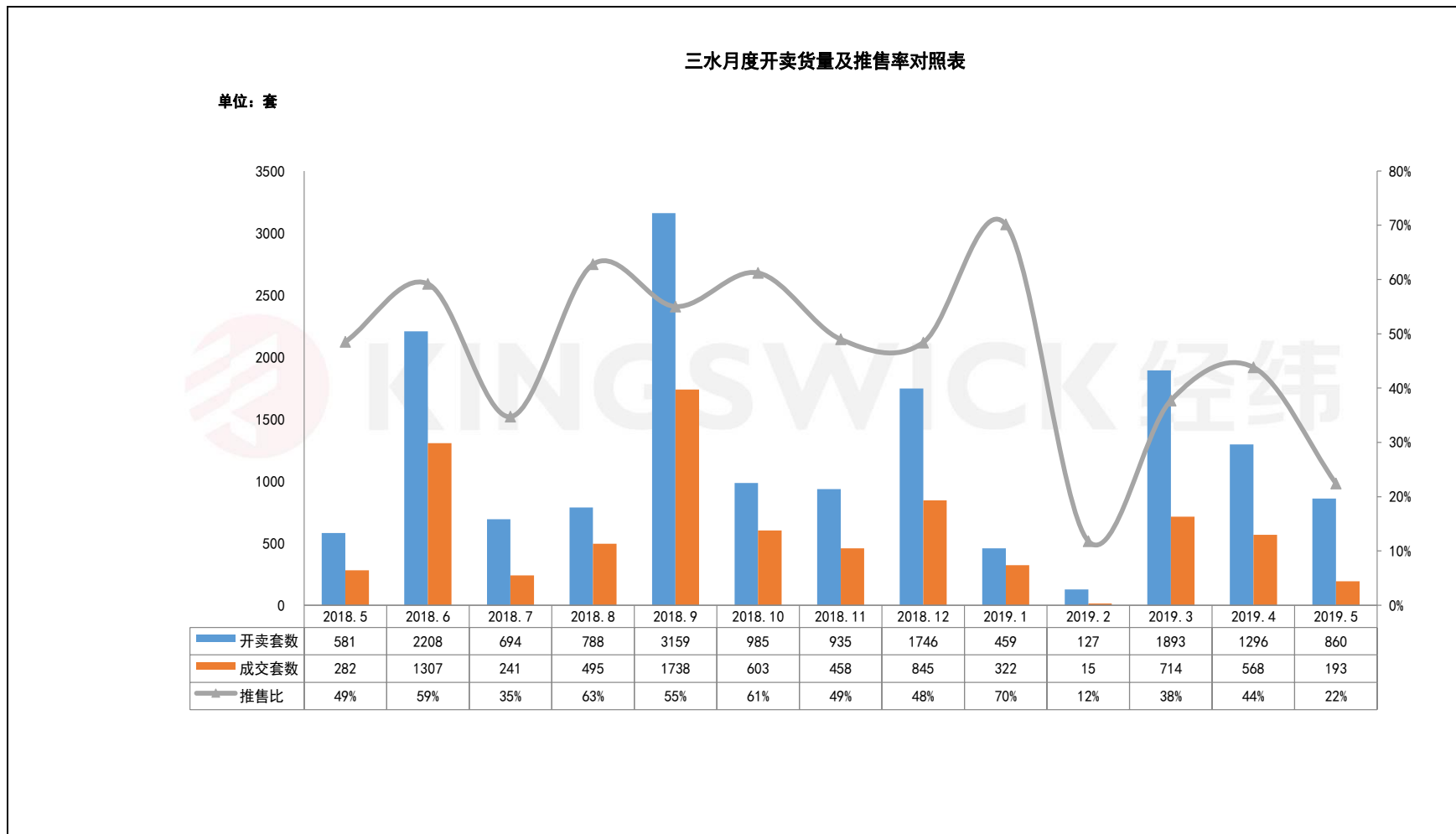
区域	楼盘名称	活动类型	项目营销动态/折扣	
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	5.1-5.4 杂技嘉年华	
		活动信息	5.11-5.12 免费巧克力 DIY	
	中昂翠屿湖	活动信息	5.25 第一届业主生日会	
北江新区	新城招商·誉府	活动信息	5.11-5.12 母亲节暖场	
大塘	恒大御澜庭	活动信息	5.1-5.4 水上大闯关	
河口片区	恒大丽湖城	活动信息	5.1-5.4 幸运大转盘活动	
		活动信息	5.1-5.4 夏日狂欢音乐节	
	新城招商·誉府	活动信息	5.1-5.4 fun 趣料理站, 五一嗨翻天	
乐平	恒大珺庭	活动信息	5.1-5.4 啤酒美食节	
芦苞	金科集美山水	开放销售中心	5.18 开放销售中心	
三水新城	保利中央公园	活动信息	5.1-5.4 保利屋艺节, 美好生活摄影大赛	
		活动信息	5.11-5.12 母亲节插花, 电影包场, 摄影大赛暖场摊位	
	碧桂园佛山双子星城	活动信息	5.1-5.4 网红雪糕节&五一富翁就玩不一样	
	华远远洋·海蓝城	活动信息	5.1 Hi 平台一日游	
		活动信息	5.11-5.12 母亲节暖场活动送康乃馨	
	金融街·金悦府	活动信息	5.1-5.4 海洋奇幻之旅活动	
		活动信息	5.11-5.12 “果然幸福” 业主尊享	
		活动信息	5.25-5.26 业主答谢宴	
	旭辉江山	活动信息	5.1-5.4 江山抖音狂欢节	
	远洋华远天骄	活动信息	5.1-5.4 奇幻嘉年华&实景板房开放	
		活动信息	5.11-5.12 母亲送康乃馨	
		活动信息	5.13-5.19 520 暖场活动	
	中国通号·天聚广场	开放公寓样板房		5.1 开放公寓样板房
		活动信息		5.11-5.12 美甲 diy+母亲送康乃馨
		活动信息		5.13-5.19 特惠一口价、520 暖场活动

西南中心区	博雅滨江	活动信息	5.1-5.4 五一狂欢嘉年华
		活动信息	5.20-5.26 公益跳蚤市集
	欧雅右岸春天	活动信息	5.13-5.19 亲子科学实验表演
	三水冠军城	活动信息	5.1-5.4 缤纷狂欢节
		活动信息	5.11-5.12 母亲节活动
		活动信息	5.13-5.19 520 主题活动
		活动信息	5.25-5.26 王者荣耀比赛
云东海片区	恒大云东海	活动信息	5.1-5.4 巡游云东海马戏乐翻天
		活动信息	5.11-5.12 温情母亲节

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	中南远洋·漫悦湾	2019/5/18	11 座	116	三房 四房	90 117	13800-14000	3200	带装修	暂无折扣信息	6	5%
	旭辉江山	2019/5/11	26 座	248	三房 四房	88-105 116	12600-12800	—	带装修	母亲节折扣 98 折	15	6%
	碧桂园佛山双子星城	2019/5/27	二区 3 座	72	三房 四房	91-97 107	12500-13500	—	带装修	开盘 99 折;2 万抵 4 万; 老带新各免一年物管费	54	75%
	保利中央公园	2019/5/10	中韵 25 座 (01/04 梯脚)	64	三房 四房	90 117	12000-12400	—	带装修	最高折扣 9 折	31	48%
江南新区	御江南	2019/5/1	十六区 9 座	126	三房 四房	96 117-131	9500-9700	—	毛坯	95*97*99 折	36	29%
		2019/5/18	十六区 10 座	126	三房 四房	96 117-131	9500-9700	—	毛坯	无折扣	19	15%
白坭	中昂翠屿湖	2019/5/25	14 座	108	三房 四房	92 109	8300-8600	—	毛坯	暂无折扣信息	32	30%
合计推货量：860 套							合计成交量（开卖当日）：193 套				推售率：22%	

（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
河口片区	2019-6月	招商樾园	9/10座	28	138-154	12000-13000/带装修	吹风价
	2019-6月	常乐府	10座	136	87-117	12200-12500/带装修	——
三水新城	2019-6月	远洋华远天骄	8座	128	90-107	12800-13300/带装修	——
	2019-6月	中国通号·天聚广场	一区3座	104	85-114	9800-10800/毛坯	——
	2019-6月	华远远洋·海蓝城	5座	108	92-116	12800-13000/带装修	——
云东海片区	2019-6月	碧桂园翡翠山	六区7座	158	90-108	10000-11000/带装修	——
南山	2019-6月	三水时代云图	6座	180	84-97	6800-7300/带装修	吹风价
大塘	2019-6月	景秀南湾	4/5/6座	192	88-94	7700-8200/带装修	吹风价
	2019-6月	时代倾城	10栋	144	95-127	6700-8800/带装修	——
合计			约1178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