

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 4 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.....	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.....	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.....	14
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

■ 三水 2019 年统计公报发布：平均每 3.5 人就有一辆汽车

来源：佛山日报 2020-4-24

4月23日，《2019年佛山市三水区国民经济和社会发展统计公报》（以下简称公报）发布。统计数据显示，去年三水经济稳中有进，地区生产总值迈上新台阶，产业结构持续优化，工业经济转型升级加快，全区经济保持平稳健康发展。

作为地方经济和社会发展的年度总结，公报详细介绍了三水区域发展的最新成果，是了解区域发展动向的重要窗口。公报显示，经佛山市统计局统一核算，2019年三水区全年实现地区生产总值1258.76亿元，比上年增长7.6%；人均地区生产总值185850元，按年平均汇率折算为26941美元，远高于全国或全省平均水平。如果从全球来看，三水的人均GDP已经超过捷克、葡萄牙、希腊等欧洲国家同期水平。

在综合实力持续增强的同时，全区经济结构调整取得新进展。实体经济仍是三水发展根基，过去一年，三水第二产业增加值达到894.74亿元，增长7.1%，对地区生产总值增长的贡献率为68.8%。三次产业结构为2.7:71.1:26.2，第三产业所占比重比上年提高0.6个百分点。在第三产业中，全年现代服务业增加值增长9.0%，占服务业增加值比重56.0%。

除了经济和产业发展的最新动向，还有一些数字呈现出三水社会和民生事业的蓬勃发展。公报显示，2019年，三水居民人均可支配收入38762元，增长10.9%，快于GDP增速和人均GDP增速。到去年年末，全区常住人口68.55万人，机动车保有量200650辆，这意味着，约每3.5个人中，就有一个人拥有汽车。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 三水云东海街道一季度引资 23.56 亿，聚焦物联网、5G 等领域

来源：佛山日报 2020-4-2

3月31日，三水云东海街道签下中科院5G创新服务中心产业项目，将与中科院、中南高科“大咖”联手，力争打造省级“5G+工业互联网”创新示范园区。另一边，联信5G科技城项目施工繁忙，有望在今年底完成5G应用产品展示中心主体建设。同一天，广东省新闻办第49场新闻发布会透露，2020年全省预计有超500亿元投入“新基建”，5G网络建设再提速。

中科院5G创新服务中心产业项目正式签约后，将落户三水新城科技创新产业园，面积约140亩，总投资额超20亿元，将抢抓5G发展机遇，打造以电子信息产业链为主导，包含智能商务、科研孵化、交易展示、企业总部、金融商务、生活配套等全业态功能的智慧园区。

云东海是三水新城的主阵地。从高空俯瞰，广佛肇城轨从中心城区穿过，一头向西延伸连接肇庆，一头向东至广州，是连接珠三角与粤西地区的重要交通线。其中，广佛肇城轨三水北站便位于三水新城的城市中心点上。

云东海街道相关负责人表示，今年云东海将投入近30亿元，推进60余项公共配套项目建设，包含三水新城医院、博文小学等，配齐配强多项城市功能配套，并以交通带动城市融合发展，打造“城产人”融合发展的城市标杆，进一步提升城市价值。

■ 带露天泳池+巨幕影院！乐平添新商场！三水乐平嘉洲广场规划披露

来源：新浪乐居 2020-4-23

4月23日，三水区政府网站公示了乐平嘉洲广场项目的规划情况，该项目将打造乐平占地超4万㎡的商业综合体。

根据公示，乐平嘉洲广场总占地面积40870.4㎡，计容建面81694.96㎡，将由两栋服务型公寓和一栋商场组成。其中，服务型公寓总建面23416.39㎡，商场建面56379.28㎡。公寓车位188个，商场车位522个。

从规划图看，两栋服务型公寓分别楼高16层和19层，而商场楼高4层，设计有下沉广场、巨幕影院和露天泳池等。整个项目西北角还设有三合一环卫设施。

从地图上看，乐平嘉洲广场位于乐平大道以西、西乐大道以北，地处三水工业园区附近，周边佛山科勒有限公司、乐平五金建材城、金华海铝业有限公司等诸多建材企业汇聚。附近新盘方面主要集中在南盐公路北侧，包括有乐平碧桂园、佛山恒大珺庭、禹洲朗悦等。此外，深圳中宏商业在今年2月所拿地也在该项目附近。

值得一提的是，该项目所在地块是由佛山佳明投资有限公司等2个主体组成的竞买联合体于2017年7月以10180万元斩获，根据去年12月的相关披露，乐平嘉洲广场计划总投资5亿元，由购物中心、商务公寓、高级酒店、饮食娱乐、培训教育及相关配套服务构成，将在2020年开工建设。

除了该项目外，嘉州集团还在里水布局有里水嘉州广场，占地4.6万㎡，该项目于去年12月点击，计划总投资超10亿元，计划将于2021年底建成开业。

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
2020/4/10	TD2020(SS)WG0005	佛山市三水区云东海街道桃园路以南、荷园路以东地块一	商住	8.06	22.56	112800	—	—	0%	5117	佛山市三水区海景蓝湾房地产发展有限公司

- 1) 以价高者得为原则确定竞得人及成交地价款；
- 2) 该地块需建设住宅户型套数不少于 1600 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%；
- 3) 地块内须设置并移交相应的社区公共服务用房，建筑面积不少于住宅总计容建筑面积的 1%，且最低不少于 600 平方米，最高可不超过 2500 平方米，其中应包含社区服务中心、文化活动室、社区卫生服务站、托老所、社区居委会、社区警务室；
- 4) 地块内应配建一所 12 个班的幼儿园，建筑面积及计容建筑面积均不少于 3240 平方米，用地面积不少于 5040 平方米；
- 5) 竞得人应在桃园路、荷园路旁各配建一个港湾式公交中途停靠站（含公交站亭、防撞杆等设施）；
- 6) 设置行政服务中心（建筑面积不少于 1500 平方米，不计入容积率，建成后须无偿移交政府）、物业管理用房、三合一环卫设施等公共配套设施；
- 7) 建筑限高 120 米。



分析：地块位于桃园路以南、荷园路以东，地处三水新城 CBD，毗邻三水荷花世界，板块内项目扎堆在地块东侧，在售均价在 9500-18000 元/㎡，居住氛围浓厚，周边有三水新城幼儿园、三水实验中学、博文小学（规划）等，教育资源丰富；目前海景蓝湾房地产发展有限公司在三水内在售项目有观景豪园。

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
2020/4/10	TD2020(SS)WG0006	佛山市三水区西南街道塘福路1号地块一	商住	0.95	3.03	18762	—	—	24%	6187	佛山市三水融佳房地产开发有限公司

- 1) 以价高者得为原则确定竞得人及成交地价款；
- 2) 该地块需建设住宅户型套数不少于 230 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%；
- 3) 设置并移交计容建筑面积不少于 750 平方米的集中式社区公共服务用房（用途为托老所，不计入容积率）；
- 4) 地上已建建筑物 2 幢，总建筑面积约 3931.85 平方米，竞得人须自签订《土地交付确认书》之日起 3 个月内拆除本宗地原有建筑物及附属物，相关费用由竞得人承担；
- 5) 建筑限高 100 米。



分析：地块位于位于三水西南街道塘福路1号，原址佛山水业三水供水公司，地块周边配套成熟，邻近三水广场、西南街道文化主题公园、三水车站等配套，亦有三水实验中学、西南第十一小学等，教育资源丰富，目前片区一手住宅在售观景豪园，三水冠军城等项目，均价约 8500-13000 元/㎡。

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
2020/4/30	TD2020 (SS) WG0009	佛山市三水区西南街道锦江路南侧地块一	商住	11.60	34.81	18762	3500	—	1%	4275	恒大地产集团广东房地产开发有限公司

- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人及成交地价款；
- 2) 该地块需建设住宅户型套数不少于 2300 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%；
- 3) 竞得人须在地块北侧锦江路位置配建一个港湾式中途停靠站；
- 4) 用地范围内应设置建筑面积不低于 20000 平方米商业综合体；
- 5) 用地范围内须无偿配建并移交计容建筑面积不少于 1500 平方米的住宅用于原住户回迁安置，另须无偿配建并移交建筑面积不少于 2000 平方米商业用房用于回迁安置；
- 6) 安置房交付实行带装房和毛坯房交付两种方式，移交面积为 74 方的安置房有 5 套为带装房，移交面积为 97 方的安置房有 4 套为带装房；
- 7) 建筑限高 120 米。



分析：地块位于位于锦江路南侧，毗邻博雅滨江，帝景湾等项目，居住氛围浓厚，周边有北江体育休闲公园、三水车站、三水医院、西南第六小学等配套，生活配套丰富，按照规划按照规划，地块范围内须设置建筑面积不低于 20000 平方米商业综合体，片区商业配套将再度升级。

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)
2020/5/20	TD2020 (SS) WG0011	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块三	商住	7.15	1.0<FAR≤2.8	20.02	100110	5000

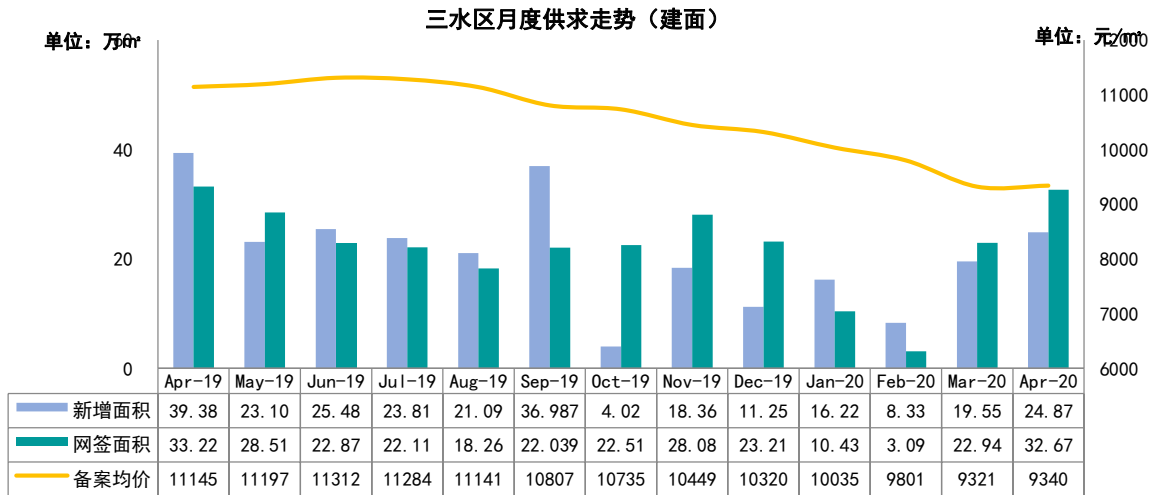
- 1) 按照价高者得的原则确定竞得人及成交地价款；
- 2) 10010.38 平方米≤兼容商服计容建筑面积（不可用于建设服务型公寓）≤20020.74 平方米；
- 3) 地块内须建设城乡社区配套公共服务用房，建筑面积原则上不低于住宅总计容建筑面积的 1%，且最低应不小于 600 平方米，最高可不超过 2500 平方米；
- 4) 拍地文件无提及建筑限高要求。



分析：地块位于佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块三，地处三水新城，地块北面有华南师范大学附属中学，东面有西南涌，南向均为项目，周边有华远海蓝城、远洋天骄、保利时代和乐花园等项目，板块内项目数量甚多，在售均价在 9500-16000 元/m²，居住氛围浓厚。

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 68.97 万㎡，成交 69.13 万㎡，均价 9459 元/㎡）

4月份三水新增预售面积24.87万㎡，环比增加27%，同比减少37%；成交面积32.67万㎡，环比增加42%，同比减少2%；成交均价9340元/㎡，环比下跌0.2%，同比下跌16%。

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	恒大郦湖城	38657	454	45675	8464
2	云东海片区	恒大云东海	24646	289	29916	8239
3	白坭	恒大山水龙盘	23628	218	27389	8627
4	三水新城	保利和堂玥	22157	151	18173	12192
5	大塘	恒大御澜庭	21067	292	29240	7205
6	南山	三水时代云图	17102	255	26325	6496
7	西南中心区	欧雅右岸春天	14797	132	13546	10924
8	三水新城	旭辉江山	13880	112	10654	13027
9	三水新城	金融街·金悦府	11125	76	8219	13536
10	河口片区	时代南湾	9119	62	7656	11911
11	云东海片区	碧桂园翡翠山	7315	68	8646	8460
12	三水新城	远洋天骄	7291	61	6164	11828
13	河口片区	招商樾园	7054	52	5678	12423
14	江南新区	御江南	6621	57	6624	9995
15	三水新城	保利中央公园	6461	55	5668	11398
16	南山	恒大雅苑	6103	96	9932	6145
17	芦苞	金科集美山水	6030	85	7766	7765
18	三水新城	中南远洋·漫悦湾	5766	40	4391	13132
19	河口片区	新城招商·誉府	5562	47	4852	11463
20	河口片区	常乐府	5536	46	4775	11595
合计			259916	2648	281289	9240

(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 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
三水新城	保利和堂玥	2020/4/9	保利中荷花园 26 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/97 四房/127-130	128	1.45
	保利和堂玥	2020/4/28	保利中荷花园 27 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/97 四房/127-130	128	1.45
	保利和堂玥	2020/4/28	保利中荷花园 23 座, 15 层/2 梯 4 户	四房/170-190	56	1.01
	华远·海蓝城	2020/4/30	华远海蓝璟园 9 座, 28 层/2 梯 4 户	三房/91-92 四房/116-117	108	1.13
云东海片区	保利云上	2020/4/15	云墅 2 号 101-104/别墅	别墅/122-184	4	0.06
	恒大云东海	2020/4/30	云东海大道 38 号云海林语花园 19 座, 9 层/1 梯 3 户	三房/93 四房/111-115	27	0.28
	恒大云东海	2020/4/30	紫云路 6 号云涧花园 102-111 座/别墅	别墅/149-225	34	0.64
河口片区	招商樾园	2020/4/15	招商越园 17 座, 30 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/114-119	116	1.23
	恒大郦湖城	2020/4/30	尚未公布预售楼栋信息	—	232	2.44
	御龙湾 4 期	2020/4/30	银河广场 3 座, 29 层/2 梯 3 户	三房/88-98 四房/131	84	0.89
	御龙湾 4 期	2020/4/30	银河广场 2 座, 29 层/2 梯 3 户	三房/88-98 四房/130-132	84	0.89
江南新区	御江南	2020/4/10	十八区 13 座-33 座/别墅	别墅/192-226	85	1.72
白坭	恒大山水龙盘	2020/4/13	天湖翠堤 40 座-48 座/别墅	别墅/272-277	40	1.10
	恒大山水龙盘	2020/4/13	天湖翠堤 49 座-54 座/别墅	别墅/272-277	28	0.77
	恒大山水龙盘	2020/4/13	天湖翠堤 55 座-59 座/别墅	别墅/272-277	22	0.60
	恒大山水龙盘	2020/4/13	天湖翠堤 70 座-76 座/别墅	别墅/272-277	32	0.88

所在板块	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)
	恒大山水龙盘	2020/4/13	天湖翠堤 77 座-91 座/别墅	别墅/272-277	18	0.73
大塘	恒大御澜庭	2020/4/16	恒大平澜苑 11 栋, 30 层/4 梯 8 户	三房/95-96	232	2.22
	恒大御澜庭	2020/4/16	恒大平澜苑 7 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/104-105 四房/120-121	124	1.40
乐平	禹州朗悦	2020/4/2	嘉平雅园 9 座, 嘉平雅园 8 座/叠墅	四房/134-135	18	0.24
	禹州朗悦	2020/4/17	嘉平雅园 1 座, 33 层/4 梯 8 户	三房/90-102 四房/119	256	2.57
南山	恒大雅苑	2020/4/9	恒大南云花园 2 座, 32 层/2 梯 3 户	四房/110-135	93	1.17
合计					1949	24.87

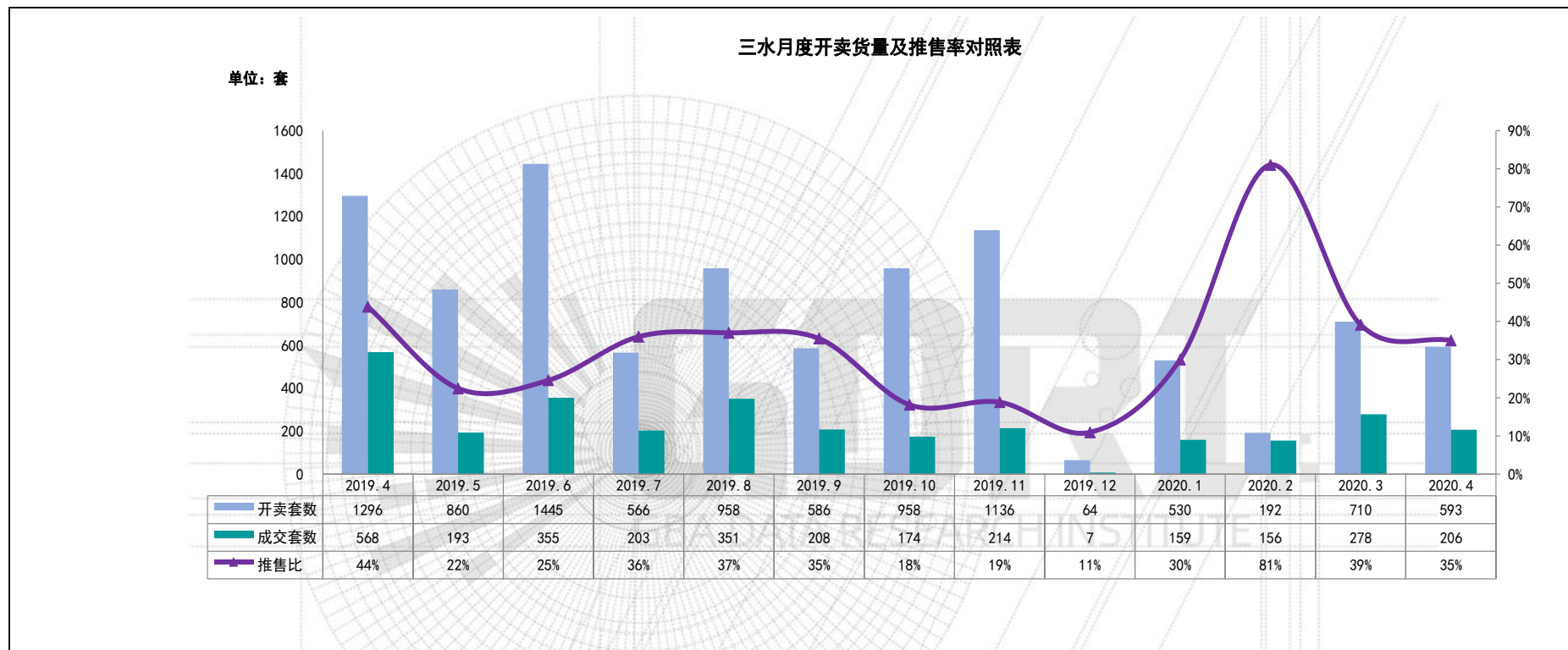
数据来源: 广东粤湾数据研究院

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	04.04-04.10 6套特价单位, hi 平台周五下午茶
		活动信息	04.25-04.30 6套一口价单位
	金融街·金悦府	活动信息	04.13-04.19 10套一口价单位
		活动信息	04.26 七彩画团扇、府内春南园
	旭辉江山	活动信息	03.30-04.05 限时9.9折优惠
	远洋天骄	活动信息	03.30-04.05 每周新惊喜, 关注领好礼
中国通号·天聚广场	活动信息	04.10-04.12 30席一口价单位	
云东海片区	恒大云东海	活动信息	04.13-04.19 小龙虾尝鲜
		活动信息	04.20-04.26 英伦下午茶
西南中心区	博雅滨江	活动信息	03.30-04.45 4月精选一口价单位
	观景豪园	活动信息	04.06-04.30 10套特价单位
	三水冠军城	活动信息	04.11-04.12 三水冠军城温暖美食周
活动信息		04.18-04.19 到访销售中心可获赠【Q萌多肉盆栽】	
河口片区	常乐府	活动信息	04.03-04.05 10套特价单位, 抖音大赛
		活动信息	04.12 抖音直播, 风筝DIY
		活动信息	04.17-04.19 总经理特批精选单位
		活动信息	04.20-04.26 房道网专场优惠, 专享额外99折
	新城招商誉府	活动信息	03.30-04.05 10套特价单位
		活动信息	04.06-04.12 10套一口价单位
		活动信息	04.20-04.26 10套特价单位
	招商樾园	活动信息	03.30-04.05 本周限时钜惠, 一口价秒杀
		活动信息	04.20-04.26 点对点转发赢好礼、10套特价单位
乐平	禹洲朗悦	开放销售中心	04.12 开放销售中心
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	04.18-04.19 其余水果节
	恒大山水龙盘	活动信息	04.20-04.26 奇趣水果姐
	中昂翠屿湖	活动信息	04.13-04.19 狂欢焕新季 限时大放价

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
西南中心区	欧雅右岸春天	2020/4/5	21 座	108	两房 三房 四房	两房/94 三房/96-110 四房 124	10000-10500	500	毛坯	98 折*99 折*99 折	43	40%
江南新区	御江南	2020/4/11	30 座	124	三房 四房	三房/97-103 四房/123	8500-9000	—	毛坯	99 折*99 折*99 折*93 折	29	23%
三水新城	旭辉江山	2020/4/10	3 座 02、03、04 单位	51	三房	三房/90-98	12000-13000	—	带装修	暂无折扣信息	10	20%
三水新城	保利和堂玥	2020/4/10	26 座	128	三房 四房	三房/97 四房 /127-130	10000-10500	—	带装修	98 折*98 折*98 折*99 折	35	27%
大塘	恒大御澜庭	2020/4/18	11 座 05-08 梯腿	116	三房	三房/95-96	6500-6800	—	毛坯	81 折*98 折	64	55%
西南中心区	博雅滨江	2020/4/25	14 座 05、07 梯腿	66	四房	四房 /112-128	9800-10000	—	毛坯	98 折*98 折*99 折*99 折	25	38%
合计推货量：593							合计成交量（开卖当日）：206				推售率：35%	

（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	2020-5月	保利和堂玥	27座	132	97-130	10000-11500/带装修	——
三水新城	2020-5月	旭辉江山	2座	136	90-99	12000-13000/带装修	——
三水新城	2020-5月	远洋天骄	12座	132	89-120	11500-12500/带装修	——
三水新城	2020-5月	中南远洋漫悦湾	13座	128	89-116	12000-13000/带装修	——
河口片区	2020-5月	新城招商誉府	9座	128	95-127	10500-11500/带装修	——
西南中心区	2020-5月	欧雅右岸春天	18座	124	88-113	9500-11500/毛坯	——
乐平	2020-5月	恒大珺庭	3座	84	101-142	11300-13500/带装修	——
南山	2020-5月	恒大雅苑	2座	93	110-135	5000-6000/带装修	——
大塘	2020-5月	恒大御澜庭	11座	232	95-96	6500-6900/毛坯	——
白坭	2020-5月	恒大山水龙盘	天湖翠堤 40座-91座	140	272-277	9000-11000/毛坯	——
合计			约 1329 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

