

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 5 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.....	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.....	11
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

■ 三水拟三年招商引资 1500 亿元

来源：佛山日报 2020-5-6

在 4 月 30 日召开的三水区招商引资工作总结暨动员大会上，《佛山市三水区招商引资高质量发展行动计划（2020~2022 年）》（下称“三年行动计划”）正式发布。未来三年，三水将以高质量招商引资引领构建层次更高、结构更优、效益更好的城市三水新经济格局。

新一轮三年行动计划将集中资源打造“7+X”载体，实施五大招商行动，瞄准高端装备制造等六大重点产业精准招商，计划三年累计完成招商引资总额 1500 亿元，到 2022 年全面建成三水特色现代化产业体系。

“招商引资是经济发展的源头活水。”三水区副区长姜岳新说，新一轮三年行动计划要把理念和思维再提高一个层次。未来三年，三水招商引资更注重产业链、创新链、价值链、资本链靶向招商，引入新技术、新产业、新业态、新模式“四新”经济形态，推动经济发展实现质量变革、效率变革、动力变革。

三水专门出台《佛山市三水区“7+X”产业载体建设行动方案（2020~2022 年）》，集中最优质资源建设“7+X”产业载体。“7+X”产业载体包括佛高区万亩核心园、三水新城科技创新园、北江科技创新园、聚龙湾新能源汽车产业园、芦苞装备制造产业园、大塘高端智造产业园、南山大健康产业谷，以及联东 U 谷双创园、联信 5G 科技城、Auto Space 智车港等 X 个特色园区。三水区经济和科技促进局相关负责人表示，未来三年将始终坚持以质为先，严把项目准入关，集中全区资源招大引强，在扶持政策、用地规模指标等方面优先保障“高端、高新、高质”项目落地

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 2020-5-18

5月11日，在乐平镇政府会议室内，三水媒体现场视频连线中国工程院院士卢秉恒，聚焦国家高新区佛山三水园的新兴战略产业发展。未来，三水园将依托佛高区万亩核心产业园，借力国家增材制造创新中心佛山分中心的创新资源，推动3D打印紧密融入高端装备制造业、新材料、电子信息+等新兴战略产业发展，提速先进制造业发展步伐，打造佛山新产业地标空间。

5月5日，长征五号B运载火箭成功将搭载的新一代载人飞船试验船送入预定轨道。新一代载人飞船上，还搭载了一件完全由我国科研团队自主研发的新型装备——“连续纤维增强复合材料太空3D打印装备”，这是我国成功完成首次太空3D打印。

当下，佛高区三水园正聚力打造佛高区万亩核心产业园，打造佛山新产业地标空间。万亩核心产业园内，布局新材料、新能源产业区、大同湖生态服务区、先进制造业示范区、生活配套区、文化创意产业示范区、电子电器产业区七大功能区，配套建设“科技小镇”，围绕电子信息+、航空航天、高端装备制造、新能源新材料等新兴战略产业，提速培育先进产业集群。

作为先进制造技术，3D打印将紧密融入园区高端装备制造业发展，园区将依托近3万亩的产业载体，集中政策、资源，持续优化创新环境、生态环境，促进产业、科技、人才高度融合。

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
2020/5/20	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	20.02	100410	—	—	0.3%	5015	珠海清能置业有限公司

- 按照价高者得的原则确定竞得人及成交地价款；
- 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；
- 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。
- 拍地文件无提及建筑限高要求。



分析：地块位于三水新城 CBD 中轴线上，周边有华远海蓝城、远洋天骄等项目在售，均价 11000-12500 元/㎡，亦有纯新项目保利·时代待售，目前已开放销售中心，预计将在 6 月中旬开卖，周边居住氛围浓厚；近年来，三水新城猛发力，包括博文小学、云东海湿地公园、新城医院、东海颐园颐养结合综合体、景湾大数据智慧产业城等配套逐渐完善，片区日渐成熟。

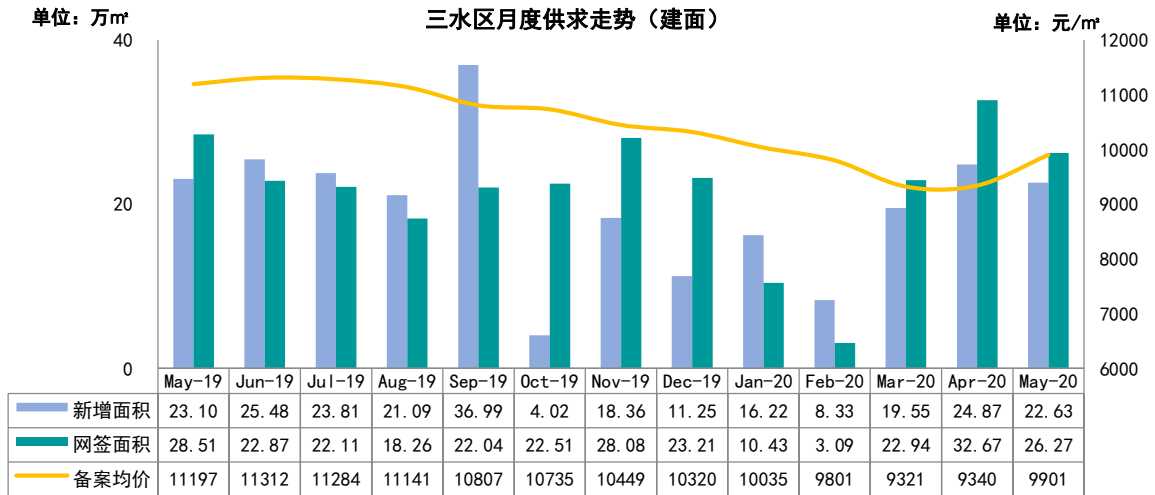
2.2 下月重点商住地块出让情况

（下月暂无重点商住地块出让）



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91.60万m²，成交95.40万m²，均价9581元/m²）

5月份三水新增预售面积22.63万m²，环比减少2%，同比减少8%；网签面积26.27万m²，环比减少20%，同比减少8%；备案均价9901元/m²，环比上升6%，同比下跌12%。

整体市场供求回落，5盘推新整体去化欠佳。本月市场供应货量较四月有所减少，网签量同样下降，整体市场供求有所回落；据不完全统计，五月的项目加推推售率不足3成，仅恒大云东海和欧雅右岸春天加推去化达5成，其余项目当日去化均在5成以下，整体去化表现欠佳。

6月土拍市场表现淡静，纯新项目保利·时代即将入市。5月土拍方面，全区仅三水新城一宗商住地低溢价成交，由湖北清能竞得，6月，三水土地市场冷清，无重要商住地块出让；预计6月中旬，三水新城纯新项目保利·时代将迎来首开，项目已于五一开放销售中心，预计首推2座、10座，吹风价12000-13000元/m²带装修发售。

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	三水新城	保利和堂玥	26986	194	22852	11809
2	白坭	恒大山水龙盘	20267	159	22631	8956
3	大塘	恒大御澜庭	18607	248	25517	7292
4	河口片区	恒大郦湖城	18476	200	22377	8257
5	西南中心区	欧雅右岸春天	16901	142	15161	11148
6	云东海片区	恒大云东海	12136	90	13118	9251
7	三水新城	旭辉江山	11552	91	8809	13114
8	河口片区	招商樾园	9240	70	7554	12232
9	三水新城	中南远洋·漫悦湾	8973	70	7117	12607
10	三水新城	保利中央公园	8941	75	7949	11248
11	三水新城	远洋天骄	8068	65	6781	11898
12	西南中心区	三水冠军城	6683	48	5404	12367
13	江南新区	御江南	6176	58	6441	9588
14	三水新城	华远·海蓝城	6082	54	5378	11308
15	河口片区	常乐府	5940	50	4947	12007
16	南山	三水时代云图	5237	80	8197	6388
17	三水新城	中国通号·天聚广场	5143	57	5658	9090
18	南山	恒大雅苑	4675	77	7682	6086
19	三水新城	谊泰豪苑	4402	40	3947	11154
20	乐平	盛凯尚城	4002	33	3712	10782
合计			208488	1901	211232	9870

(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	远洋天骄	2020/5/15	远洋江玥花园 12 座, 20 层/4 梯 8 户	三房/90-93 四房/110-111	152	1.48
	谊泰豪苑	2020/5/15	谊泰豪苑 4 座, 29 层/2 梯 4 户	三房/89-103 四房/118	112	1.13
	保利·时代	2020/5/19	和乐花园 10 座, 33 层/2 梯 6 户	三房/95-96 四房/112-113	188	1.91
	保利·时代	2020/5/19	和乐花园 2 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/99-100 四房/114-125	126	1.38
云东海片区	明智雅苑	2020/5/12	明智雅苑 7 座、8 座、9 座, 25 层/2 梯 4 户	三房/105-106 四房/111-135	264	3.02
	恒大云东海	2020/5/29	紫云路 6 号云涧花园 2 座, 9 层/4 梯 12 户	三房/85-97	108	0.98
	恒大云东海	2020/5/29	紫云路 6 号云涧花园 5 座, 9 层/2 梯 4 户	四房/125-126	36	0.44
西南中心区	欧雅右岸春天	2020/5/7	右岸花园 18 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/88-101 四房/112-113	124	1.23
河口片区	常乐府	2020/5/15	常乐府 15 座, 30 层/4 梯 8 户	三房/89-99 四房/118-119	256	2.54
	恒大酃湖城	2020/5/29	恒大梓林花园 49 座, 30 层/4 梯 8 户; 恒大梓林花园 48 座, 30 层/2 梯 4 户	三房/92-104 四房/120-121	348	3.53
大塘	恒大御澜庭	2020/5/29	恒大平澜苑 14 栋, 30 层/4 梯 8 户	三房/95-96	232	2.22
芦苞	金科集美山水	2020/5/25	山宜水富家园 14 座 101-109/别墅	联排别墅/138-139	9	0.12
	金科集美山水	2020/5/25	山宜水富家园 16 座 101-109/别墅	联排别墅/138-139	9	0.12
	金科集美山水	2020/5/25	山宜水富家园 11 座, 31 层/4 梯 8 户	三房/90 四房/118-119	240	2.51
合计					2204	22.63

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	保利时代和乐花园	开放销售中心	5.1 开放销售中心
		活动信息	05.10 转发朋友圈, 集赞 66 个, 来访领热带水果盒
	保利中央公园	活动信息	5.1-5.5 来访送清凉雪糕, 老带新来访送油米礼包, 成交送家电
		活动信息	05.09-05.10 插花 DIY
		活动信息	05.16-05.17 520 甜蜜安家季, 多重好礼、特批房源
		活动信息	05.18-05.24 总经理限时特批, 12 套特价房源
		活动信息	5.30-05.31 彩虹推推乐蛋糕 DIY
	碧桂园佛山双子星城	活动信息	05.30 2020 三水新城 CBD 价值高峰论坛
	华远·海蓝城	活动信息	05.16 广州华远 HI 平台下午茶
		活动信息	05.18-05.24 520 一口价单位
		活动信息	05.30-05.31 ”蓝胖子“送五重礼
	金融街·金悦府	活动信息	5.1-5.5 五一黄金消费季, 八重大礼包
		活动信息	05.04-05.10 12 套特价单位, 八重礼
		活动信息	05.30-06.01 麦当劳开心乐园餐来访即送
	旭辉城	活动信息	05.10 到访售楼部, 即可获得麦香杯一个
旭辉江山	活动信息	5.18-05.24 周末大放价, 5 套钜惠房	
远洋天骄	活动信息	5.1-5.5 五一六重礼	
云东海片区	恒大云东海	活动信息	5.1-5.5 粤潮嘉年华
		活动信息	05.11-05.17 甜蜜情人节主题活动
		活动信息	05.18-05.24 迪士尼扭蛋机
西南中心区	三水冠军城	活动信息	05.23-05.24 “绝地追击炮”玩具拼装大比拼
河口片区	常乐府	活动信息	05.16-05.17 巧克力 DIY、彩绘风筝 DIY、活力全开套圈圈
		活动信息	05.23-05.24 风筝 DIY、老带新送门票
	恒大郦湖城	活动信息	05.09-05.10 花之物语, 予爱同行
	鸿安花园	活动信息	05.04-05.10 十套特价单位
	颐安天朗名庭	活动信息	05.25-05.31 9 套特价单位
	招商樾园	活动信息	05.23-05.24 巧克力草莓 DIY、卡通泡芙 DIY
活动信息		05.30-05.31 缤纷夏日, 果然精彩	

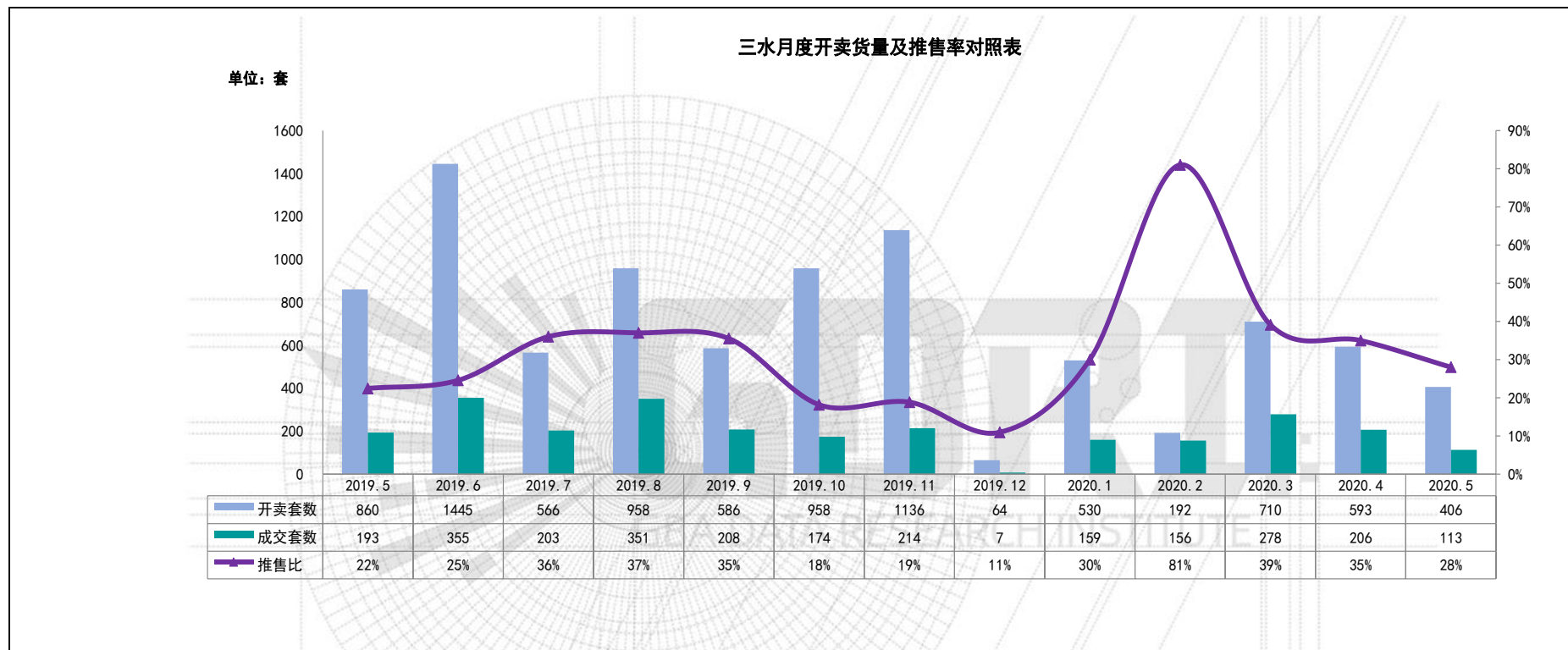
江南新区	御江南	活动信息	5.1-5.5 成交送车位
乐平	恒大珺庭	活动信息	05.14-05.20 “寻找最创意幸福瞬间” 有奖征集
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	5.1-5.5 潮玩奇趣 亲子嘉年华
		活动信息	05.06-05.10 韵致东方秀
		活动信息	05.14-05.17 520 情人节主题活动
		活动信息	05.18-05.24 盛夏来袭, 清凉一下
		活动信息	05.25-05.31 童心未泯 亲子嘉年华
大塘	恒大御澜庭	活动信息	5.1-5.5 迪士尼嘉年华
	金地艺境天成	活动信息	5.1-5.5 车厘子音乐节
芦苞	金科集美山水	活动信息	5.1-5.5 送家电, 五重礼
	万科魅力之城	活动信息	5.1-5.5 送全屋家私家电
南山	恒大雅苑	活动信息	5.1-5.5 岭南国潮活动
		活动信息	05.10 到访送花

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	保利和堂玥	2020/5/1	27座 01、04 梯腿	64	三房 四房	三房/97 四房/127	11000-11500	—	带装修	98折*98折*98折*99折	10	16%
大塘	恒大御澜庭	2020/5/1	7栋 02/04 梯腿；11栋 01、03 梯腿	120	三房 四房	三房/95-105 四房 /120-121	6500-7000	—	毛坯	恒大 81折*98折*付款方式折扣	48	40%
云东海片区	恒大云东海	2020/5/1	云涧花园 103-114 座	24	别墅	150-220	10800-11500	—	毛坯	恒大 81折*开盘 98折	12	50%
三水新城	旭辉江山	2020/5/1	2 座	136	三房	三房/90-99	12500	—	带装修	认筹额外 98折	12	9%
西南中心区	欧雅右岸春天	2020/5/16	18座 02、03 户型	62	三房	三房/88-100	10500-11000	—	毛坯	98折×99折×99折× 99折（分期少一个99折）	31	50%
三水新城	保利和堂玥	2020/5/1	27座 01、04 梯腿	64	三房 四房	三房/97 四房/127	11000-11500	—	带装修	98折*98折*98折*99折	10	16%
合计推货量：406							合计成交量（开卖当日）：113				推售率：28%	

（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
河口片区	2020-6月	新城招商誉府	9座	128	97-130	10500-11500/带装修	——
河口片区	2020-6月	常乐府	15座	256	90-99	11500-12000/带装修	——
河口片区	2020-6月	恒大郦湖城	48、49座	348	88-113	12000-13000/带装修	——
三水新城	2020-6月	保利·时代	2、10座	314	89-120	8000-8500/带装修	——
云东海片区	2020-6月	恒大云东海	云涧花园5座	36	89-116	6500-7000/毛坯	——
大塘	2020-6月	恒大御澜庭	14栋	232	95-127	8500-9000/带装修	——
合计			约1314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

