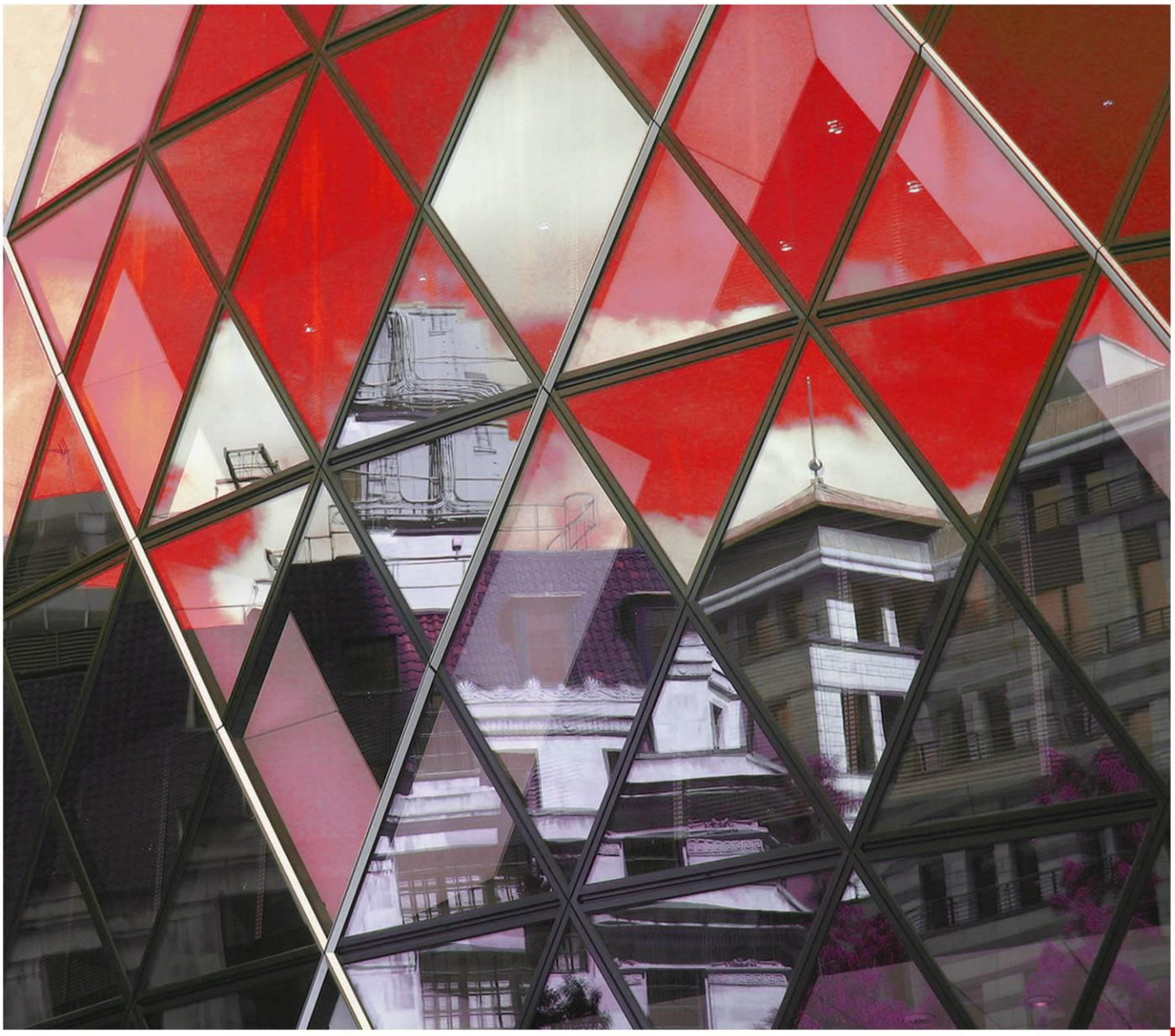
KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

三水房地产市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 12 月

经纬（中国）市场研究中心

KINGSWICK 经纬

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： 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：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 6

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 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

KINGSWICK经纬

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

三三水前 11 月技术改造项目备案达 331 个

来源：佛山日报 2019-12-16

1~11 月，三水工业企业完成技术改造备案项目数量 331 个，备案项目总投资额 87.82 亿元，其中超亿元项目 11 个，超 500 万元项目 240 个，企业技术改造意愿持续增强，推动三水加快产业转型升级步伐。

连日来，日丰企业（佛山）有限公司车间里，节能环保注塑管件绿色生产线全速运转，一派繁忙。“实施技改后，企业提高了效率，降低了能耗。”日丰企业设备经理曾春严说，今年以来，日丰投入 2000 多万元，在全集团投用了 20 多套节能环保注塑管件绿色生产线，技术改造项目效果立竿见影，还通过了市工业和信息化局的评审，将获得 252.68 万元技改资金奖励。

大塘工业园里，佛山市佑隆印染有限公司通过实施技术改造项目，同步提升了经济效益和环保效益。数码印花设备替代了传统印花机，不用水，不用调制色浆，无废染液色浆排放，就能以传统印花机十数倍的效率生产出精美、高质量的产品。前不久，佑隆印染低污染印染技术改造项目入选 2020 年广东省促进经济高质量发展专项企业技术改造资金项目库。

技术改造正逐渐成为三水工业企业提升综合竞争力的重要手段。随着省、市、区各级政府对企业技改的支持和奖补力度越来越大，越来越多三水企业通过加大技改投入，实现设备换代、工艺更新和产品升级，提高发展质量和效益。

区经济和科技促进局工业发展科相关负责人介绍，1~11 月，全区共 272 家工业企业完成技术改造项目备案 331 个，备案项目总投资额 87.82 亿元，其中超亿元项目 11 项，超 500 万元项目 240 项。今年以来，区内工业企业技术改造重点从淘汰老旧设备转向增资扩产、智能制造和借智上云等。

联东 U 谷·佛山三水双创园水都基地开园

来源：佛山日报 2019-12-23

20 日，联东 U 谷·佛山三水双创园在中国（三水）国际水都饮料食品基地（下称“水都基地”）开园。目前，该项目已完成一期载体建设，首批 8 家食品企业入园，达产后年产值可达到 8.5 亿元。

当天上午 10 时许，水都基地东部生产核心区，来自政府、项目投资方、入园企业的嘉宾来到联东 U 谷·佛山三水双创园，共同见证项目启用。项目主入口市政主干道园区梅西大道已全线贯通，无缝对接佛山一环西拓北环段。

开园仪式上，广东越好生物科技有限公司、广东健之城药业有限公司、佛山市源生祥食品有限公司、佛山东宇顺食品有限公司、科里时技术（佛山）有限公司、广东信文生物科技有限公司、广东袁记味享食品科技有限公司、广东劲邦食品有限公司的代表接过来自项目投资方的“金钥匙”，正式入驻。

联东 U 谷·佛山三水双创园项目占地约 250 亩，其中一期项目 118 亩，规划建设 10 万平方米标准化厂房，

总投资约 20 亿元，目标打造集生产制造、研发设计、产品展示等功能于一体的高端食品产业集聚地，是水都基地里的“园中园”。

该项目投资方联东投资集团始创于北京，是一家产业园区运营服务商。联东 U 谷华南区域总经理谢清介绍，目前联东 U 谷·佛山三水双创园已有 5.2 万平方米标准厂房完工并投入使用，首批 8 家入园企业达产后年产值达到 8.5 亿元。

联东投资集团将为入园企业提供办公、生产场地、物业等基本服务，同时搭建政策咨询、融资、人才招引、科技研发、食品原材料集中采购等服务平台，通过整合自身食品企业上下游产业链资源，以商招商。

联东 U 谷·佛山三水双创园二期规划建设高标准厂房 4.8 万平方米，主体结构已经封顶，将重点引进包括食品饮料生产、配送、特色食品研发、检测等为主的企业，力争打造成为三水、佛山乃至广东食品饮料行业转型升级的标杆产业综合体。

西南街道正在以特色小镇引领水都基地产业升级，推动饮料食品经济发展从单一的生产型园区经济，向“生产、服务、消费”等多点支撑的城市型经济方向转变，进一步做活做强“水经济”。区委常委、西南街道党工委书记李学坚表示，西南街道将以该项目启用为契机，借势一环西拓开通的利好，加快发展大健康产业，继续做精做强饮料食品产业，推动水都小镇发展进阶提档。

中科院牵手云东海 搭建 5G 技术转移平台

来源：佛山日报 2019-12-13

云东海联信 5G 科技城正式牵手“大咖”，搭建 5G 技术转移平台！近日，中科院南京宽带无线移动通信研发中心 5G 技术转移中心（三水）（下称“5G 技术转移中心”）正式在云东海街道揭牌，将为联信 5G 科技城的产业规划与发展提供服务，抢抓 5G 机遇，助力云东海经济高质量发展。

在揭牌仪式上，云东海与中科院南京宽带无线移动通信研发中心正式牵手合作，将在联信 5G 科技城成立 5G 技术转移中心，协助打造联信 5G 科技城，提供 5G 产业规划与咨询、专业人才共享以及 5G 智慧展馆设计、搭建 5G 技术转移基地大数据平台以及在招商中提供优质项目资源等方面的服务，助力云东海促 5G 产业发展。

据了解，中科院南京宽带无线移动通信研发中心集聚中科院上海微系统与信息技术研究所、东南大学等优质研发资源，致力于泛宽带移动通信未来核心领域的技术研发，已获得省部级科技奖励 2 项，申请专利 11 项等。

目前，位于云东海北湖东岸的三水新城科技创新产业园中，联信 5G 科技城正在加速建设，总建筑面积约 12 万平方米，总投资不少于 3.5 亿元，预计于 2023 年或 2024 年达产。该产业园计划围绕 5G 产业链条，引入网络规划设计、通讯器件材料、设备网络运营、终端产品应用新一代信息技术类型企业不少于 10 家，打造成集研发、生产厂房、办公大楼、5G 应用产品展示中心、生活公寓等一体的智慧产业城。

云东海街道招商部门相关负责人表示，借助 5G 技术转移中心等平台资源，云东海正在与部分 5G 产业优质项目进行对接洽谈，接下来，云东海将加速联信 5G 科技城建设，并发挥好政策激励和良好产业基础等叠加效应，创新使用中介招商、以商招商等方法开展招商工作，打造 5G 上游产业环节集聚的先进智造基地，抢抓 5G 发展机

遇促经济高质量发展。

1.2 城市规划与建设资讯

大塘镇致力打造三水北部公共服务中心

来源：佛山日报 2019-12-23

党的十九届四中全会提出，必须坚持一切行政机关为人民服务、对人民负责、受人民监督，创新行政方式，提高行政效能，建设人民满意的服务型政府。

视野回到基层，建设人民满意的服务型政府，必须打通为民服务“最后一公里”，三水一直在往这个方向努力。空间形态南北狭长的三水，仅靠中心城区的行政服务资源，难以辐射全部基层，尤其是距离中心城区有近 1 小时车程的北部片区。三水把大塘镇定位为北部公共服务中心，推动区级优质行政服务资源下沉，依托大塘镇把行政服务资源辐射北部片区的芦苞镇、南山镇。

“现在办理国税、地税业务，在大塘镇联合办税厅就可以一次性办完，以前要分别跑芦苞镇、大塘镇两个地方。”大塘镇一家新材料企业的财务人员李美娟说。去年 1 月 8 日起，大塘镇联合办税厅启用，让北部片区群众实现一次性办完国税、地税业务，大大节省了群众的时间和交通成本。

这是大塘镇打造北部公共服务中心、提升行政服务效能、建设人民满意服务型政府的一个缩影。大塘镇行政服务中心不断深化推进“一门式”行政审批制度改革，重新规划服务窗口布局，开设四类主题窗口：社会民生类综合窗口、投资建设类综合窗口、经营许可类综合窗口、注册登记类综合窗口，完成了公安“小一门”、税务“小一门”和自助政务服务厅的建设。

大塘镇行政服务中心主任林深文说，大塘镇行政服务中心已经完成“一门式”行政审批服务窗口改革布局，承接了 524 项行政审批业务，群众进一个大门便能办理多项业务，“大一门”政务服务格局也已经凸显，进一步夯实大塘镇的北部公共服务中心定位。

在家门口就能办理各项行政审批业务，北部片区群众对大塘镇行政服务呈现较高满意度。今年以来，大塘镇行政服务中心严格执行佛山市“一门办理　全城通办”政务服务规范，实现受审分离模式，杜绝双轨办理的情况发生，高质量完成业务受理工作，投诉率控制在万分之一以下。此外，在 12345 行政投诉热线工作中，严格分派工单和工单回复制度，做到单单有跟进，单单有落实，没有因超时或回复质量问题受到市 12345 热线办的红黄牌警告。

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
2019/12/20	TD2019（SS）WG0040	佛山市三水区西南街道和睦一巷北侧地块一	商服用地	0.70	1.06	1900	0	0	0%	1799	佛山市三水区宏益资产管理有限公司

1、本宗地位于广三铁路三水站旧址，宗地的建设方案（含平面、立面）需结合旧址历史文化和建筑风格，并参照政府意见提供立面装修样式；
2、竞得人须对本宗地整个项目进行自持，自持年限与土地出让年限一致，自持面积只能整体登记、整体抵押，不可分割登记、分割抵押，不得转让、销售；
3、如政府进行道路市政设施配套建设需临时利用出让地块临街退缩空间，竞得人应无偿提供土地并积极配合；
4、建筑限高 24 米；

分析:12 月 20 日,三水区宏益资产管理有限公司以底价 1900 万竞得位于三水区西南街道和睦一巷北侧的原广三铁路西南三水站旧址所在地块,折合起拍楼面价约 1799 元 /㎡。经查得，该公司背后股东即为佛山市三水区国有资产监督管理局，为政府机构。按照规划，整宗地块须由竞得人全部自持，且地块建设项目固定资产投资强度须达到 500 万元 / 亩。

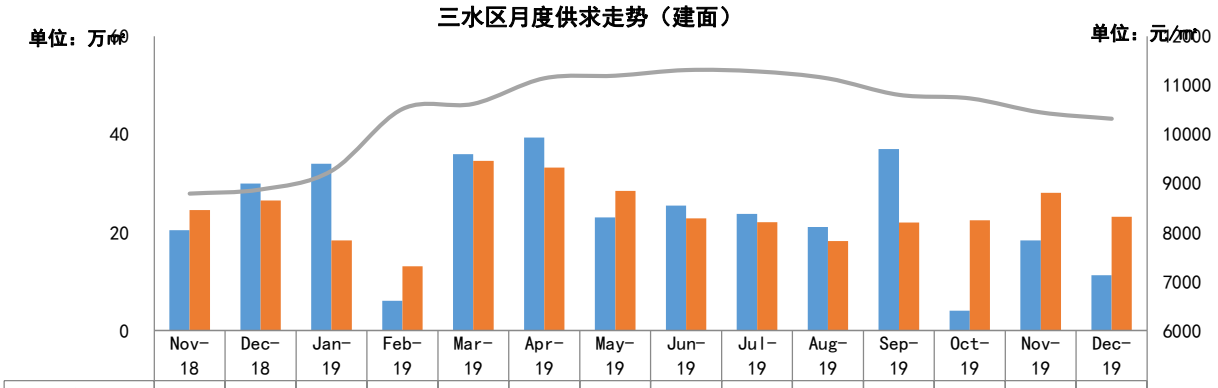
2.2 下月重点商住地块出让情况

（下月暂无重点商住地块出让）

KINGSWICK经纬

三、三水住宅市场分析

3.1 三水区月度运行态势



	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
新增面积	20.49	29.98	34.02	6.09	35.96	39.38	23.10	25.48	23.81	21.09	36.987	4.02	18.36	11.25
成交面积	24.59	26.53	18.39	13.10	34.60	33.22	28.51	22.87	22.11	18.26	22.039	22.51	28.08	23.21
成交价格	8796	8879	9259	10519	10624	11145	11197	11312	11284	11141	10807	10735	10449	10320

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 279.55 万㎡，成交 286.88 万㎡，均价 9938 元/㎡）

12月份三水新增预售面积11.25万㎡，环比减少39%，同比减少62%；成交面积23.21万㎡，环比减少17%，同比减少13%；成交均价9938元/㎡，环比下跌1%，同比上涨16%。

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（㎡）	签约均价（元/㎡）
1	三水新城	旭辉江山	31624	258	25215	12541
2	大塘	时代倾城	24082	251	26364	9135
3	河口片区	时代南湾	12834	74	9325	13763
4	河口片区	恒大郦湖城	12593	132	13219	9526
5	三水新城	中南远洋·漫悦湾	11964	73	7955	15039
6	乐平	龙光玖誉府	10489	87	8692	12068
7	河口片区	新城招商·誉府	10310	75	8341	12361
8	白坭	恒大山水龙盘	10114	72	9332	10838
9	云东海片区	碧桂园翡翠山	9361	85	9695	9656
10	三水新城	华远远洋·海蓝城	8431	68	7065	11933
11	三水新城	远洋华远天骄	8269	69	6820	12125
12	三水新城	保利和堂玥	7676	37	4973	15436
13	大塘	恒大御澜庭	7500	68	7159	10477
14	西南中心区	三水冠军城	5454	43	4617	11814
15	南山	三水时代云图	5355	78	7654	6997
16	云东海片区	恒大云东海	5051	42	4945	10214
17	三水新城	恒福新里程	4951	22	3803	13019
18	西南中心区	博雅滨江	4458	36	4513	9876
19	三水新城	旭辉城	4239	35	3435	12341
20	河口片区	常乐府	4067	30	2911	13970
合计			198823	1635	176034	11295

（备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场个公布为准，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

所在板块	楼盘名称	批准时间	楼栋，层数/梯户	户型/面积（㎡）	套数（套）	新增面积（万㎡）
河口片区	常乐府	2019/12/27	5 座，32 层/4 梯 8 户	三房/89-99 四房/119	248	2.47
三水新城	保利和堂玥	2019/12/6	25 座，33 层/4 梯 8 户	三房/96 四房/125-127	256	2.85
		2019/12/25	13-19 座（101-102），别墅	别墅/217-304	18	0.46
	华远远洋·海蓝城	2019/12/9	11 座，33 层/2 梯 4 户	三房/91 四房/116	128	1.33
	金融街·金悦府	2019/12/31	6 座，21 层/2 梯 6 户	三房/99-101	120	1.20
		2019/12/31	4 座，22 层/2 梯 6 户	四房/111-134	132	1.61
合计					**902**	**9.92**

数据来源：经纬【中国】研究中心(备注:不含万科项目)

KINGSWICK 经纬

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	三水冠军城（钧明汇）	活动信息	12.21-12.22 潮玩艺术季
三水新城	中国通号·天聚广场	活动信息	12.21 暖冬家宴
	远洋华远天骄	活动信息	12.21-12.22 冬日茶歇
	旭辉城	活动信息	12.07-12.08 一锤定音挑战赛活动
		活动信息	12.14 潮拍幸福的温度
	三水万达广场	活动信息	12.7 奇妙圣诞季活动
	金融街·金悦府	活动信息	12.21-12.22 插花艺术
	华远远洋·海蓝城	活动信息	12.28-12.29 年货节
	碧桂园佛山双子星城	活动信息	12.02-12.08 公寓示范区开放，启动诚意登记
	保利中央公园	活动信息	12.21-12.22 ”公园年终大促，惊喜放价狂欢“
南山	三水奥园尚居	活动信息	12.02-12.08 赢潮礼过寒冬活动
芦苞	金科集美山水	活动信息	12.21-12.22 买房送 2 万家电
河口片区	常乐府	活动信息	12.02-12.08 周年生日会、尤克里里彩绘、精灵球
		活动信息	12.14-12.15 彩绘风筝
		活动信息	12.21-12.22 冬至&圣诞置家团圆专场
		活动信息	12.28-12.29 风筝 DIY
大塘	恒大御澜庭	活动信息	12.07-12.08 以 VR，御见未来活动
		活动信息	12.14-12.15 ”美味西点 尽享人生“活动
		活动信息	12.28-12.29 元旦暖场活动
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	12.14-12.15 瑞典海鲜船
		活动信息	12.21-12.22 龙盘大型文艺汇演
		活动信息	12.28 ”少年有梦 登跆世界“活动

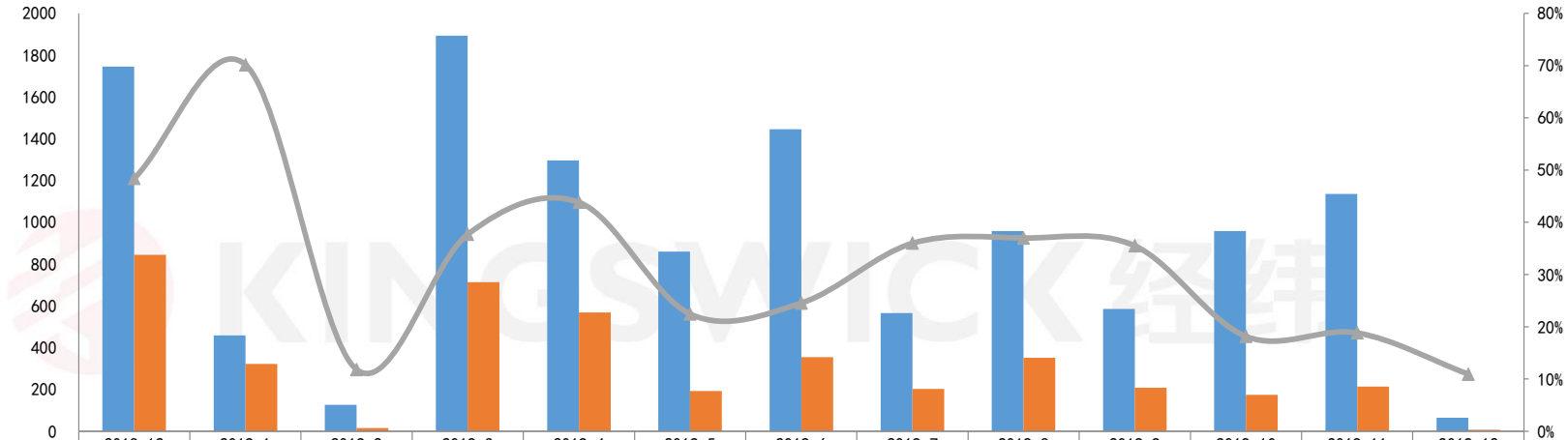
数据来源：经纬【中国】研究中心整理

3.5 本月开卖情况

3.5.1 三水开卖货量及推售率

三水月度开卖货量及推售率对照表

单位：套



	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12
开卖套数	1746	459	127	1893	1296	860	1445	566	958	586	958	1136	64
成交套数	845	322	15	714	568	193	355	203	351	208	174	214	7
推售比	48%	70%	12%	38%	44%	22%	25%	36%	37%	35%	18%	19%	11%

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（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	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	2019/12/15	25 座(06/08 单元)	64	三房 四房	96 127	11500-12000	——	带装修	暂无折扣信息	7	11%
合计推货量：64							合计成交量（开卖当日）：7				推售率：11%	

（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升跌情况，不含万科项目）

数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计

KINGSWICK 经纬

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（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
西南中心区	2020-1 月	博雅滨江	14 座	264	113-130	9500-10000/毛坯	——
三水新城	2020-1 月	中南远洋·漫悦湾	13 座	116	90-117	13500-14000/带装修	——
	2020-1 月	保利中央公园	中景 31 座	156	90-96	11000-12000/带装修	吹风价
江南新区	2020-1 月	御江南	十六区 29 座	124	96-124	9200-9500/毛坯	——
河口片区	2020-1 月	招商樾园	17 座	116	95-119	12000-13500/带装修	吹风价
	2020-1 月	新城招商·誉府	12 座	128	96-112	11000-13000/带装修	吹风价
	2020-1 月	常乐府	5 座	248	90-120	12000-13000/带装修	——
大塘	2020-1 月	月亮湖颐景园	29/30 座	40	121	8500-8800/带装修	吹风价
	2020-1 月	金地艺境天成	6 栋	128	84-140	8500-8800/带装修	吹风价
合计			约 1320				

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

KINGSWICK 经纬