

# 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 3 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.....	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

### ■ 三水区 3000 万元补贴惠及千家企业

来源：佛山日报 2020-3-5

近日，从三水区经济和科技促进局获悉，截至目前，三水已兑现复工复产补贴资金 3010.225 万元，惠及 1083 家工业企业和批发零售业企业。

和粤海信一样，获得三水区级复工复产补贴资金的企业，目前全区已有 1083 家。该项补贴惠及全区工业企业和批发零售业企业，三水撑企“二十五条”提出，在 2 月 10 日~29 日期间，相关企业因受疫情影响每延迟 1 天复工复产，三水按企业参加社保员工每人每天 50 元的标准给予补贴。

在金融方面，三水积极牵线搭桥，帮助企业用最低的成本、最短时间获得融资支持。截至目前，区内金融机构已发放企业贷款超 10 亿元。企业服务人员还积极协调推进产业链上下游企业协同复工，组织区内具备配套能力的生产企业与需求企业进行匹配。截至目前，已推动区内 23 家企业达成内部产销合作，并成功开拓了近 30 家下游企业的市场。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 猛料！推介 14 宗地！三水新城迎来配套爆发期 重点推 3000 亩产业载体

3月13日下午，由佛山房协主办的《三水云东海投资环境推介会》在云东海街道办事处举行，会上公布了关于云东海街道城市建设、市政配套、产业发展、人才引进等重点项目信息，以及就目前三水对房地产的扶持政策等问题召开探讨。

会上，透露了三水新城配套建设新进展，包括 1、2020 计划出让 14 宗地块，涉 3 宗宅地；2、三水体育中心体育馆选址、效果图曝光；3、重点打造以 5G 通信为主导 3000 亩产业载体；4、推进万亩湿地公园，媲美杭州西。会上重点推介了 2020 年拟出让商住用地及产业用地，共计 14 宗。其中，宅地 3 宗，商地 5 宗，文化地 1 宗，产业地 4 宗，福利用地 1 宗。



### ■ 三水公示 2020 年“三旧”改造年度实施计划

近日，佛山市自然资源局三水分局发布的《三水区 2020 年“三旧”改造年度实施计划的批前公示》显示，今年三水“三旧”改造项目共 26 个，总面积 3834.29 亩，涉及旧厂房、旧村庄、旧城镇等多种类型。

根据公示的《三水区 2020 年“三旧”改造年度实施计划》，全年 26 个项目中，新启动的项目占 15 个，面积 2467.6 亩；今年继续开展改造的项目有 8 个，面积 1226.28 亩；今年预计可以完成的改造项目共 7 个，面积 570.7 亩。

按项目分类，旧厂房项目 17 个，面积 2844.7 亩；旧村庄改造项目 1 个，面积 296 亩；旧城镇改造项目 8 个，面积 693.59 亩。在这些项目中，高强度的改造项目 6 个，面积 407.7 亩；中高强度的改造项目 11 个，面积 2912.61 亩；中强度的改造项目 1 个，面积 34 亩；中低强度的改造项目 7 个，面积 443.99 亩；低强度的改造项目 1 个，面积 35.99 亩。

从项目在各镇街的分布来看，位于三水中心城区的西南街道改造项目最多，共 8 个，总面积 547.72 亩。其中包括备受社会关注的三水区河口中学改造项目，位于西南街道河口车仔街 16 号，计划今年启动建设，2023 年建成。

## 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

(本月无重点商住地成交)



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㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)
2020/4/10	TD2020 (S S) 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	1.0 < FAR ≤ 2.8	22.56	112800	5000

- 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 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、宗地内须配建 12 班幼儿园一处，建筑面积不低于 3240 ㎡，同时还需配建社区公共服务用房、行政服务中心等配套设施，计容总建面不低于 5340 ㎡；
- 4、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。

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/㎡)
2020/4/10	TD2020(S S)WG0006	佛山市三水区西南街道塘福路1号地块一	商住	0.95	1.0<FAR≤3.2	3.03	15162	5000

- 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2、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、须设置并移交建面不少于 750 ㎡的集中式社区公共服务用房（托老所），还需设置开放性公园绿地面积不小于 1717 ㎡；
- 4、建筑限高 100 米。



分析：地块位于三水西南街道塘福路1号，原址佛山水务三水供水公司，地块曾与2019年10月挂牌，后在临牌前撤牌，如今起拍总价调低了约1000万元；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m <sup>2</sup> )	容积率	建面(万m <sup>2</sup> )	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/m <sup>2</sup> )
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	11.6	1.0<FAR≤3.0	34.81	144480	4150

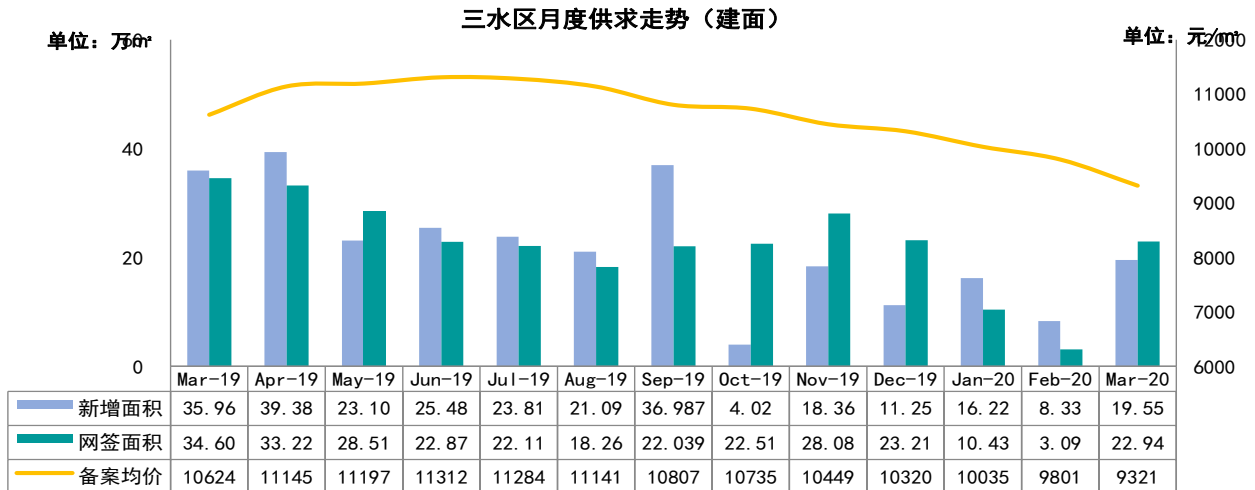
- 1、按照价高者得的原则确定竞得人及成交地价款；
- 2、该地块需建设住宅户型套数不少于 2300 套，其中建筑面积 100 平方米以下住宅户型不少于总住宅户型套数的 20%。
- 3、竞得人须在地块北侧锦江路位置配建一个港湾式中途停靠站；
- 4、用地范围内应设置建筑面积不低于 20000 平方米商业综合体；
- 5、用地范围内须无偿配建并移交计容建筑面积不少于 1500 平方米的住宅用于原住户回迁安置，另须无偿配建并移交建筑面积不少于 2000 平方米商业用房用于回迁安置。
- 6、安置房交付实行带装房和毛坯房交付两种方式，移交面积为 74 方的安置房屋有 5 套为带装房，移交面积为 97 方的安置房屋有 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。

## 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44.11万㎡，成交36.46万㎡，均价9566元/㎡）

3月份三水新增预售面积19.55万㎡，环比增加135%，同比减少46%；成交面积22.94万㎡，环比增加641%，同比减少34%；成交均价9321元/㎡，环比下跌5%，同比下跌12%。

3月整体市场供求大幅回升，5盘推新整体去化近4成。3月，疫情逐步稳定的情况下，全区一手市场供求大幅度回升，部分项目亦开始推货成交，整体市场开始回暖；据不完全统计，3月三水共5盘进行推新，涵盖板块三水新城、西南中心区、河口片区以及大塘，新推货量710套，整体去化近4成，疫情影响下表现尚可。

三水新城土地供应计划出炉，4月全区将迎3宗商住地出让。3月13日下午，由佛山房协主办的《三水云东海投资环境推介会》在云东海街道办事处举行，会上，重点推介了2020年拟出让商住用地及产业用地，共计14宗。其中，宅地3宗，商地5宗，文化地1宗，产业地4宗，福利用地1宗，其中地块2（佛山市三水区云东海街道桃园路以南、荷园路以东地块一）已挂牌，预计将在4月10日出让，全区4月共3宗商住地出让，土地市场将逐步恢复热度。

## 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 <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	白坭	恒大山水龙盘	24779	246	28163	8798
2	河口片区	恒大郦湖城	22459	289	27394	8198
3	三水新城	保利和堂玥	17488	111	13824	12650
4	云东海片区	恒大云东海	13997	175	17143	8165
5	南山	恒大雅苑	12199	201	20179	6045
6	大塘	恒大御澜庭	12122	170	16952	7151
7	西南中心区	欧雅右岸春天	8590	78	8011	10723
8	云东海片区	碧桂园翡翠山	7809	78	9128	8555
9	三水新城	远洋天骄	7107	57	5953	11939
10	河口片区	新城招商·誉府	5954	52	5365	11097
11	三水新城	保利中央公园	5910	49	5108	11569
12	河口片区	时代南湾	5790	40	4859	11916
13	南山	三水时代云图	4966	74	7516	6607
14	河口片区	招商樾园	4809	37	3855	12474
15	三水新城	旭辉江山	4643	38	4001	11605
16	白坭	中昂翠屿湖	4266	46	4765	8953
17	芦苞	万科魅力之城	4245	41	3960	10720
18	乐平	恒大珺庭	4093	32	3496	11707
19	三水新城	华远·海蓝城	4031	34	3428	11758
20	西南中心区	博雅滨江	3911	34	4298	9101
合计			179166	1882	197398	9076

(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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
三水新城	远洋天骄	2020/3/6	远洋江玥花园 1 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/107	128	1.26
	旭辉江山	2020/3/17	旭辉汇美家园 3 座, 18 层/2 梯 4 户	三房/89-97	68	0.63
	旭辉江山	2020/3/17	旭辉汇美家园 1 座, 18 层/2 梯 4 户	三房/88-97	68	0.63
	旭辉江山	2020/3/17	旭辉汇美家园 2 座, 18 层/2 梯 8 户	三房/90-99	136	1.29
西南中心区	欧雅右岸春天	2020/3/6	右岸花园 23 座, 26 层/2 梯 4 户	两房/96 三房/98-112	100	1.01
河口片区	恒大郾湖城	2020/3/5	恒大梓林花园 42 座	三房/95-105 四房/121-122	232	2.42
	恒大郾湖城	2020/3/5	恒大梓林花园 35 座, 30 层/2 梯 4 户	三房/94-105 四房/120-121	232	2.42
白坭	中昂翠屿湖	2020/3/3	中昂翠屿湖花园 7 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/90-91 四房/109	124	1.24
	中昂翠屿湖	2020/3/3	中昂翠屿湖花园 10 座, 11 层/2 梯 4 户	四房/119-120	44	0.53
大塘	恒大御澜庭	2020/3/9	恒大平澜苑 6 栋, 30 层/2 梯 4 户	三房/95-96	116	1.11
南山	恒大雅苑	2020/3/24	恒大南云花园 7 座, 28 层/2 梯 4 户	三房/96-97	67	0.65
	恒大雅苑	2020/3/24	恒大南云花园 3 座, 32 层/4 梯 8 户	三房/95-109	248	2.47
	恒大雅苑	2020/3/24	恒大南云花园 1 座, 32 层/4 梯 8 户	三房/95-109	248	2.53
	盛凯·宇逸江澜	2020/3/30	江澜熙园 1 座, 16 层/2 梯 5 户	三房/82-90	75	0.65
	盛凯·宇逸江澜	2020/3/30	江澜熙园 2 座, 16 层/2 梯 6 户	三房/80-86	84	0.70
<b>合计</b>					<b>1970</b>	<b>19.55</b>

## 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	03.01-03.31 18.88元直抵18888.88元房款
		活动信息	03.09-03.15 优悦生活钜惠购, 房天下直播
		活动信息	03.16-03.22 “惠”生活 才会生活
		活动信息	03.23-03.29 三水萌娃评选大赛
	金融街·金悦府	活动信息	03.28 免费火锅全城大派送
	远洋天骄	活动信息	03.16-03.22 尖叫购房礼包8重礼
		活动信息	03.25-03.31 认购指定房源即送2年物管费
旭辉江山	活动信息	03.23-03.29 旭辉HIGH购节, 锁定5重礼	
西南中心区	博雅滨江	活动信息	03.04 京东直播云看房
		活动信息	03.09-03.31 85折抄底城芯博雅
		活动信息	03.23-03.29 全民推荐攒10000元
	欧雅右岸春天	活动信息	03.17 房天下直播
		活动信息	03.23-03.29 周末精选单位限时抢, 月末钜惠倒计时
	三水冠军城	活动信息	03.07-03.08 冠军城爱心站, 守护城市温度
活动信息		03.14-03.15 无人值守爱心站	
河口片区	常乐府	活动信息	03.02-03.08 暖春go房, 月“惠”女神节
		活动信息	03.09-03.15 全民淘金淘房节
		活动信息	03.16-03.22 总裁现场签售日
	时代城	活动信息	03.06-03.15 微笑口罩大赛
	时代南湾	活动信息	03.16-03.22 全场20套特价单位, 享五重置业特权
	新城招商誉府	活动信息	03.16-03.22 10套精选笋房, 钜惠全城
	颐安天朗名庭	活动信息	03.05 京东直播

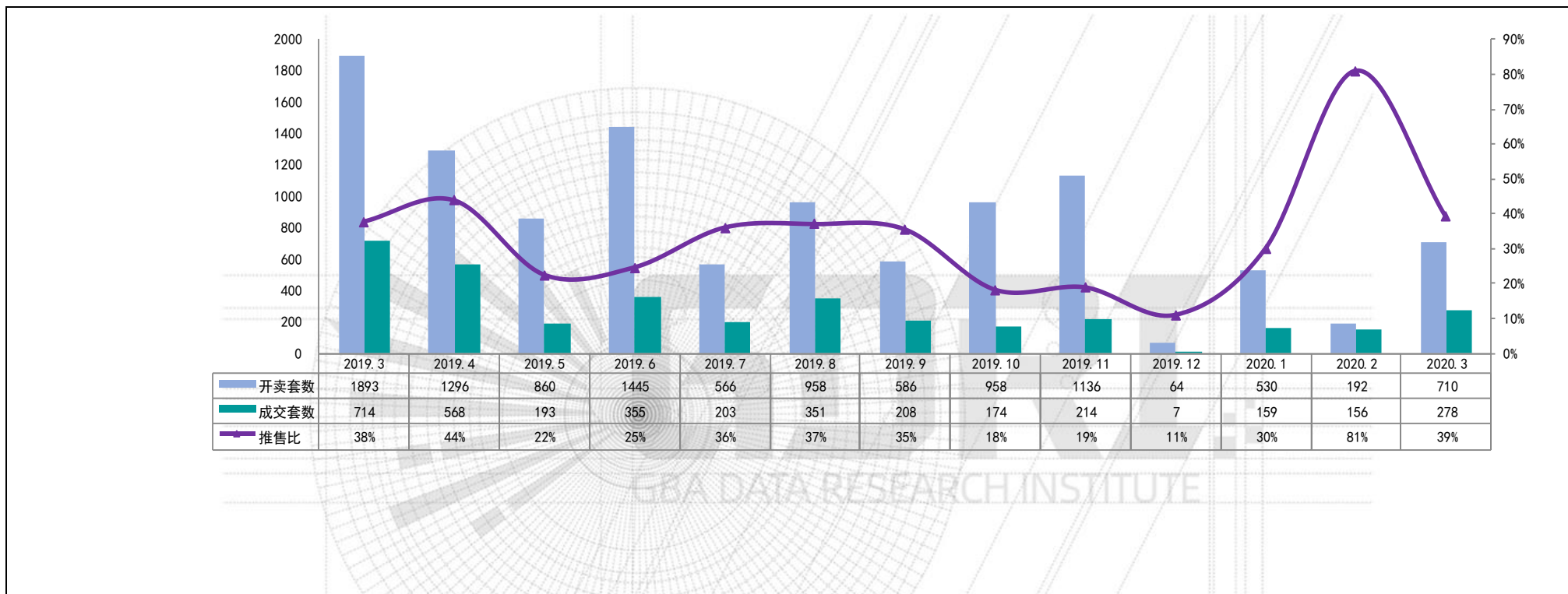
	颐安天朗名庭	活动信息	03.09-03.15 抢房大作战
	招商樾园	活动信息	03.09-03.15 限时特惠,一口价秒杀
白坭	中昂翠屿湖	活动信息	03.02-03.08 女神节抽奖活动
乐平	盛凯尚城	活动信息	03.02-03.08 魅力女神,钜惠价到
南山	恒大雅苑	活动信息	03.19-03.20 渠道经纪人奖励

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 <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	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	2020/3/5	24 座 01/02/03/04/06/08 梯 腿	192	三房 四房	96 127	9500-10000	-1000	带装修	8.8 元抵 1 万	150	78%
大塘	恒大御澜庭	2020/3/15	6 座 03、04 梯腿	58	三房	95-96	6000-7000	—	带装修	恒大集团 78 折*97 折	20	34%
西南中心区	欧雅右岸春天	2020/3/13	23 座	100	三房 四房	96-98 111-112	9500-10000	—	带装修	3000 抵 98 折	43	43%
河口片区	恒大郦湖城	2020/3/21	42 座	232	三房 四房	95 105-121	8000-8500	—	带装修	78 折*95 折*97 折	35	15%
河口片区	新城招商·誉府	2020/3/20	12 座	128	三房 四房	96 112	10800-11000	—	带装修	认购 99 折*签约 99 折	30	23%
合计推货量：710							合计成交量（开卖当日）：278				推售率：39%	

（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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
三水新城	2020-4月	旭辉江山四期	1/2/3座	272	88-99	12000-12500/带装修	吹风价
云东海片区	2020-4月	恒大云东海	119/120/122座	160	86-126	8200-9000/带装修	吹风价
西南中心区	2020-4月	博雅滨江	14座	264	112-130	9000-9500/毛坯	吹风价
西南中心区	2020-4月	欧雅右岸春天	21座	108	94-124	9500-10000/带装修	吹风价
乐平	2020-4月	恒大珺庭	3座	84	101-142	11300-13500/带装修	吹风价
白坭	2020-4月	恒大山水龙盘	龙悦湖24座	93	107-131	8200-9000/带装修	吹风价
合计			约981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

