

# 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 6 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

### ■ 三水公布 1-4 月经济运行简况：稳步恢复 指标向好

来源：佛山日报 2020-6-8

近日，区统计局公布三水区 1~4 月经济运行简况。4 月，三水经济稳步恢复，大部分主要经济指标较一季度好转，规模以上工业增加值、固定资产投资、社会消费品零售总额同比降幅进一步收窄。

实体经济是三水的发展根基。今年以来，面对新冠肺炎疫情，三水坚持双线作战，全力以赴稳定工业运行。随着生产生活秩序稳步恢复，三水工业生产逐步向好，1~4 月，全区实现规模以上工业总产值同比下降 5.6%，增加值同比下降 5.8%，降幅分别较一季度（-12.0%、-12.1%）进一步收窄。全区先进制造业增加值下降 3.7%，高技术制造业增加值与上年同期持平。

同期，全区固定资产投资同比下降 36.5%，降幅较一季度（-46.8%）收窄 10.3 个百分点。其中，工业投资下降 22.5%；房地产开发投资下降 45.3%；基础设施投资下降 40.8%。

消费品市场有所回暖。1~4 月，三水社会消费品零售总额完成 62.90 亿元，同比下降 22.8%，比一季度（-23.2%）收窄 0.4 个百分点。居民消费价格（CPI）涨幅缩小，1~4 月，三水 CPI 同比上涨 4.7%，涨幅比一季度回落 0.3 个百分点。

外贸进出口同比小幅下降。今年前四个月，全区外贸进出口总额超 69 亿元，同比下降 3.7%，其中，出口总额近 56 亿元，下降 0.5%。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 再添 3152 套房！将建 16 座住宅+商业综合体！恒大北江新区项目来了

来源：佛山乐居 2020-6-18

6月18日，从三水区政府网站获悉，恒大北江新区项目将建16栋住宅和大型商业综合体。

根据公示，恒大北江新区项目总占地面积116047.14 m<sup>2</sup>，总计容建面348141.41 m<sup>2</sup>，其中住宅建面320017.6 m<sup>2</sup>，涵盖回迁住宅1500 m<sup>2</sup>；商业建面25220.45 m<sup>2</sup>，涵盖商业综合体建面22322.62 m<sup>2</sup>。整个项目容积率为3，建筑密度22.04%，绿地率30%，规划机动车位2690个。

从规划图来看，项目将由16栋住宅组成，整体呈环状排列。其中，项目北侧的1座、2座，12-16座楼高33层，南侧的3-9座楼高27层，西侧的10座和11座楼高31层。按照规划，项目总计规划住宅套数3152套，包括100 m<sup>2</sup>以下户型1660套和100 m<sup>2</sup>以上户型1492套。

与此同时，小区内部还设有2层商业楼一处，而商业综合体则集中于项目的东侧。此外，项目北侧还设有港湾式中途停靠站一处。

### ■ 百亿产业项目签约 科创空间带启动

来源：佛山日报 2020-6-30

今日，三水区乐平镇乡村振兴之万亩产业园启动系列活动正式举行，将围绕组织、产业、文化、人才、生态五大振兴，呈现十大主题活动。

乐平镇是国家高新区佛山三水园（以下简称“佛高区三水园”）所在地。活动中，佛高区三水园万亩核心产业园科创空间带将正式启动，投资总额超100亿元产业项目签约落户。

佛高区三水园在新冠肺炎疫情防控、经济发展双线作战中无缝切换，上半年累计招商引入项目21个，投资总额超100亿元，产业项目量质俱优，诞生了截至目前全市单个投资额最大的增资扩产项目。优质项目纷至沓来，为发展高端装备制造、新能源新材料、生物医药科技等战略性新兴产业汇聚新动能。

从新签项目的产业类别来看，项目主要集中在装备制造、生物医药、新能源汽车等战略性新兴产业领域，高度契合园区当下的产业提档升级步伐。三水区委常委、乐平镇党委书记何小玲曾表示，园区已经走到了需要全面升级的关键节点，先进装备制造业等战略性新兴产业、传统优势产业的比重还需要进一步提高，着力提高发展效率与质量。

作为三水乃至佛山的主要创新引擎，佛高区三水园近年大力布局创新平台。去年以来，国家增材中心佛山分中心、俞梦孙院士工作站相继落户，国家级备案众创空间广东智造创新工场、揽月一号等平台发展加快，国家级孵化器三水高新创业中心运营成熟，“国字号”创新资源在园区加速集聚。

## 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

（本周无重点商住地成交）



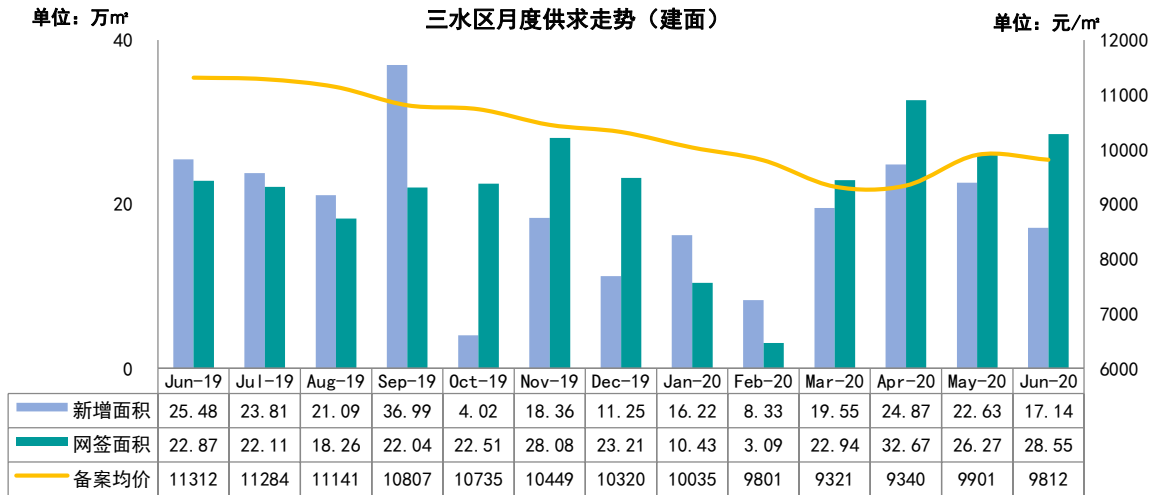
## 2.2 下月重点商住地块出让情况

（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108.74万㎡，成交123.95万㎡，均价9634元/㎡）

6月份三水新增预售面积17.14万㎡，环比减少24%，同比减少33%；网签面积28.55万㎡，环比增加9%，同比增加25%；备案均价9812元/㎡，环比下跌1%，同比下跌13%。

**五盘推新整体去化良好，整体市场维持平稳运行。**据不完全统计，6月全区共5盘迎来推新，当日整体去化率超5成，其中，位于三水新城的保利·时代迎来首推，据开发商对外口径，当日去化率超8成，成交均价约在12000元/㎡带装修，表现亮眼；6月，全区新增供应环比5月有所下降，网签上有小幅上升，备案均价维持平稳，三水区整体市场维持平稳运行，没有出现6月翘尾现象。

**土地市场表现持续冷清，预计7月将有8个项目迎来推新。**据了解，三水区已连续两个月没有商住地出让，整体土地市场表现冷清；据不完全统计，预计7月全区将有8盘迎来推新，多个板块有货量推出，但多以旧盘加推为主，预计货量1282套。



## 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	36429	145	38807	9387
2	河口片区	恒大郦湖城	29389	320	34983	8401
3	三水新城	保利和堂玥	20198	155	17736	11388
4	云东海片区	恒大云东海	18867	180	21374	8827
5	大塘	恒大御澜庭	17956	243	24694	7272
6	三水新城	碧桂园佛山双子星城	14443	155	16413	8800
7	三水新城	保利中央公园	14039	120	12655	11094
8	三水新城	旭辉江山	11428	88	8663	13191
9	河口片区	常乐府	7784	65	6525	11929
10	三水新城	金融街·金悦府	7356	43	5041	14593
11	三水新城	华远·海蓝城	6086	52	5457	11153
12	三水新城	中南远洋·漫悦湾	5963	44	4695	12701
13	河口片区	招商樾园	5813	41	4645	12514
14	三水新城	远洋天骄	5805	47	4929	11777
15	三水新城	保利·时代	5803	41	4432	13094
16	三水新城	旭辉城	5778	47	5156	11205
17	西南中心区	欧雅右岸春天	5493	48	4969	11054
18	芦苞	金科集美山水	4093	50	4882	8383
19	南山	三水时代云图	3993	60	6128	6516
20	白坭	中昂翠屿湖	3970	44	4433	8957
合计			230684	1988	236617	9749

(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	保利中央公园	2020/6/10	保利中景花园 30 座, 27 层/2 梯 4 户	三房/94-99 四房/116-117	104	1.05
	保利和堂玥	2020/6/19	保利中荷花园 29 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/96 四房/124-144	128	1.48
	旭辉江山	2020/6/19	旭辉汇美家园 6 座, 29 层/2 梯 4 户	三房/91-99 四房/118-119	112	1.12
	中南远洋漫悦湾	2020/6/23	漫悦湾花园 13 座, 33 层/2 梯 4 户	三房/89-90 四房/116	128	1.32
云东海片区	保利云上	2020/6/5	高尔夫花园天墅 206 号, 208 号, 202 号, 205 号, 228 号, 201 号 203 号, 204 号, 226 号, 209 号, 207 号, 217 号, 227 号, 210 号/别墅	别墅/127-232	28	0.54
	保利云上	2020/6/5	高尔夫花园天墅 225 号、219 号、218 号、220 号/别墅	别墅/182-184	8	0.15
	恒大云东海	2020/6/23	紫云路 6 号云涧花园 6 座, 9 层/2 梯 6 户	一房/32 三房/93-115 四房/131-132	54	0.57
	恒大云东海	2020/6/23	紫云路 6 号云涧花园 7 座, 9 层/2 梯 6 户	两房/52-76 三房/84-98	72	0.65
	恒大云东海	2020/6/23	紫云路 6 号云涧花园 8 座, 9 层/2 梯 6 户	一房/32 三房/93-115 四房/131-132	54	0.57
西南中心区	观景豪园	2020/6/17	观景豪园 9 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/92-101 五房/148-165	124	1.57
	三水冠军城	2020/6/18	富港汇广场 13 座, 34 层/4 梯 10 户	三房/92-95 四房/111-124	310	3.15
河口片区	招商樾园	2020/6/23	招商越园 18 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/94-95 四房/114-118	124	1.31
大塘	恒大御澜庭	2020/6/5	恒大平澜苑 8 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/104 四房/120-121	124	1.40
	恒大御澜庭	2020/6/5	恒大平澜苑 9 栋, 26 层/4 梯 8 户	三房/95-96	196	1.92
芦苞	恒大山水龙盘	2020/6/24	山水龙盘花园阅山湖 51 座, 10 层/2 梯 4 户	三房/87-107	36	0.32
<b>合计</b>					<b>1602</b>	<b>17.11</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	保利中央公园	活动信息	06.25-06.27 情有独粽，端午节快乐，年中6重礼
		活动信息	06.06-06.07 舌尖热带游，菠萝狂欢趴
	华远·海蓝城	活动信息	06.14 广州华远HI平台下午茶
		活动信息	06.15-06.21 618火力全开，日夜放肆购
		活动信息	06.25-06.27 端午六重粽香礼
		活动信息	06.25-06.27 情浓端午，专享特惠
	金融街·金悦府	活动信息	06.25-06.27 情浓端午，专享特惠
		活动信息	06.15-06.21 618提前放价，9套特价单位
旭辉江山	活动信息	06.15-06.21 618提前放价，9套特价单位	
	活动信息	06.22-06.28 端午价期 8套特价单位	
远洋天骄	活动信息	06.15-06.21 10套特价单位	
	活动信息	06.22-06.28 10套特价单位	
云东海片区	恒大云东海	活动信息	06.13-06.14 烟火盛夏、集食行乐
		活动信息	06.20-06.21 父亲节暖场活动
西南中心区	博雅滨江	活动信息	06.01-06.07 6套特价江景独栋珍藏单位
		活动信息	06.08-06.14 6.18最美购房节
	欧雅右岸春天	活动信息	06.06-06.07 8套特价单位
		活动信息	06.13-06.14 来访参与抽奖送大礼
		活动信息	06.20-06.21 超级奶爸来放“价”，右岸春天请吃饭
		活动信息	06.25-06.27 端午6重豪礼
三水冠军城	活动信息	06.20-06.27 粽情满月，“爸”气十足，成交砸金蛋，到访送悦食天地商家优惠券	
河口片区	新城招商·誉府	活动信息	06.01-06.07 年中大促来袭，10套特价单位
	时代城	活动信息	06.06-06.07 盛夏福利，1元购西瓜
	常乐府	活动信息	06.06-06.07 年中BUY家节，10套特价单位
		活动信息	06.13-06.14 【常乐府】专属夏日西瓜狂欢派对
		活动信息	06.15-06.21 618雅居乐x京东超级购房月、五重购房豪礼
		活动信息	06.22-06.28 “粽情狂欢”，6套特价单位
招商樾园	活动信息	06.22-06.28 8套一口价房源限时秒杀	
乐平	恒大珺庭	活动信息	06.13-06.14 佛山恒大珺庭 music 音乐节
		活动信息	06.20-06.21 铂金会所盛大开放、鸭小珺历险记

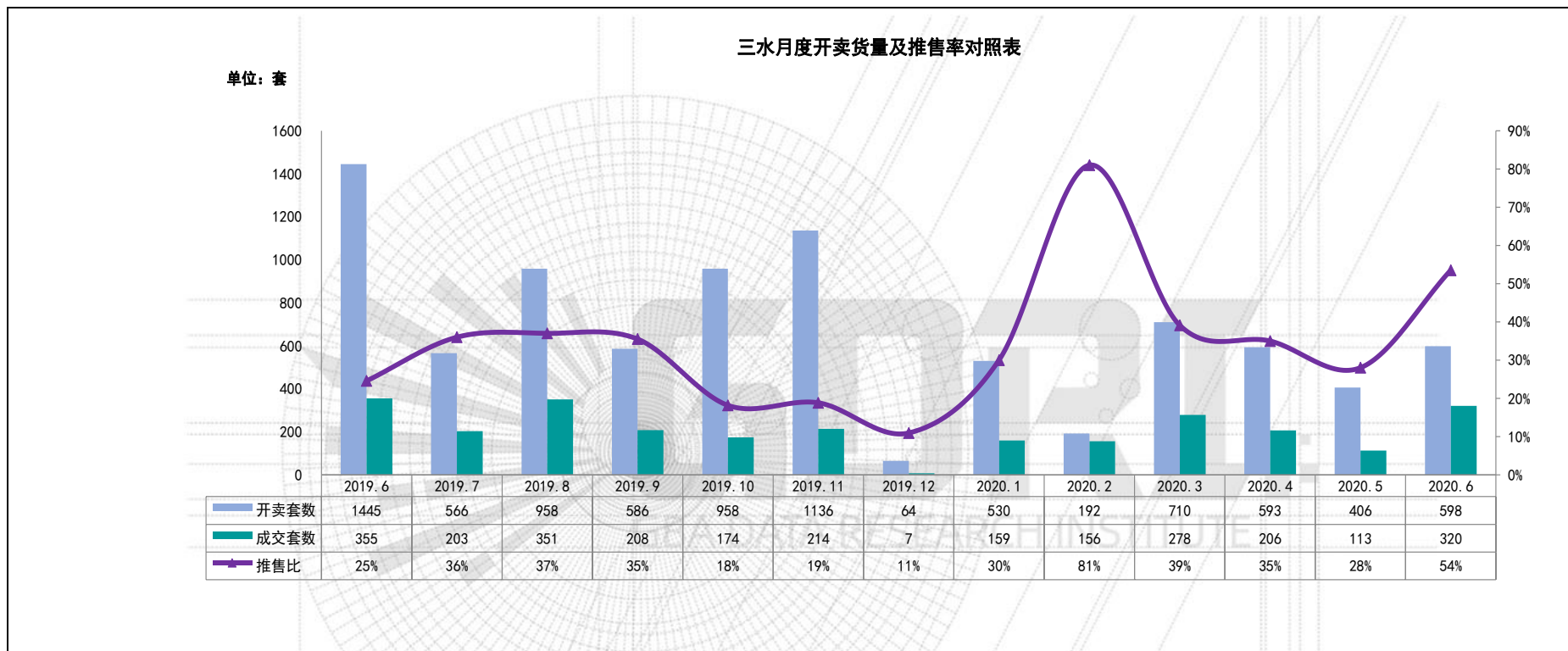
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	06. 01-06. 07 夏日樱花祭
		活动信息	06. 08-06. 14 风水讲座+民间市集
		活动信息	06. 20-06. 21 父爱如“衫”，感恩父亲节
南山	恒大雅苑	活动信息	06. 24-06. 25 线上线下抽奖活动

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
西南中心区	欧雅右岸春天	2020/6/13	18座01、04户型	62	三房 四房	三房/94 四房/112	10500-11000	—	毛坯	98折×99折×99折× 99折	40	65%
三水新城	保利·时代	2020/6/20	2座, 10座01、04梯腿	186	三房 四房	三房/95-99 四房 /112-125	12000	—	带装修	96*97*99折	150	81%
三水新城	明智雅苑	2020/6/19	7、8座	188	三房 四房	三房 /105-112 四房/135	8500-9600	—	毛坯	98折*98折*98折*99 折	58	31%
云东海片区	恒大云东海	2020/6/25	云涧花园6、7座	126	一房 两房 三房 四房	一房/32 两房/52-76 三房/84-115 四房 /131-132	8000-8500	—	带装修	85折*95折*97折	51	40%
白坭	恒大山水龙盘	2020/6/25	阅山湖51座	36	三房	三房/87-107	8500-9000	—	带装修	85折*96折	21	58%
西南中心区	欧雅右岸春天	2020/6/13	18座01、04户型	62	三房 四房	三房/94 四房/112	10500-11000	—	毛坯	98折×99折×99折× 99折	40	65%
合计推货量：598							合计成交量（开卖当日）：320				推售率：54%	

（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
河口片区	2020-7月	新城招商誉府	9座	128	95-127	10500-11500/带装修	——
河口片区	2020-7月	常乐府	15座	256	89-119	11500-12000/带装修	——
河口片区	2020-7月	招商樾园	18座	124	94-118	11000-13000/带装修	——
云东海片区	2020-7月	恒大云东海	云涧花园 8座	54	32-132	8000-8500/带装修	——
三水新城	2020-7月	保利和堂玥	保利中荷花园 29座	128	96-144	11000-12000/带装修	——
三水新城	2020-7月	远洋天骄	14座	128	90-107	12000-13000/带装修	——
白坭	2020-7月	恒大山水龙盘	阅山湖 46-50座	144	87-107	8500-9000/带装修	——
大塘	2020-7月	恒大御澜庭	8、9座	320	95-121	6500-7000/毛坯	——
合计			约 1282 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

