

第 145 期

2011 年 6 月 4 日-6 月 10 日



【热点评论】土地推介会 .....	2
我们的观点 .....	2
土地盛宴过后，三大新住宅板块出现峥嵘 .....	2
【一周资讯要点】 .....	7
宏观背景 .....	7
广州楼市数据 .....	9
1. 土地市场：暂无土地出让 .....	9
2. 新盘动态：端午节后市场淡静 .....	9
3. 成交：外围区域成交上升，十区两市整体价格下调 .....	11
4. 广告：推广力度小幅回落 .....	15
5. 保利城三期个盘分析 .....	18
豪宅专题 .....	25
1. 新增供应：本周无新增豪宅预售 .....	26
2. 成交情况：豪宅市场成交保持稳定，新世界凯粤湾居首 .....	26
3. 营销透视：推广力度保持平稳 .....	29
周边楼市 .....	31
中国二十城市土地市场回暖 供应成交双增加 .....	31
开盘量创新低 端午楼市持续胶着 .....	31
厦门房屋“一套改多套”最高可罚 5 万元 .....	31
香港楼市调控升级 外地人购房将被区别对待 .....	31



## 【热点评论】土地推介会

### 我们的观点

#### 土地盛宴过后，三大新住宅板块出现峥嵘

6月8日广州规划局在花园酒店国际会议中心召开“新广州新商机”首次大型土地推介会，此次出让地块量大域广，北至花都，南至南沙，包括天河、荔湾、黄埔、海珠、白云、番禺、花都、南沙和萝岗等9个行政区。中心城区推出的居住用地占本次居住用地计划的58%，珠江新城及老城区一些珍稀罕有地块的放出，使得此次推介会尤为瞩目，且周边地区大幅核心地块的推出相当给力，吸引了上百家地产大鳄。

此次集中亮相包括有39宗居住用地3.37平方公里和54宗商服用地2.2平方公里和产业用地7.15平方公里，共推出土地12.72平方公里。其中，纳入2011年市辖十区商服用地54宗和39宗居住用地，分别分布在广州南站、珠江新城-琶洲-员村、奥体中心、白云湖、大学城等五大城市重点功能区。此次广州首次大规模的土地推介会后将启动广州新的居住板块和商业板块。未来2-3年，番禺南站板块、奥体新城板块及白云湖板块将成为广州新崛起的三大居住板块，琶洲珠江新城区商业气息也将更为浓厚。

功能区	出让宗地总数	宗总占地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	居住用地宗数	商服用地宗数	其它
广州南站	20	30	22	4	10	6（商住兼容）
珠江新城-琶洲-员村	15	19	117	—	15	—
奥体中心	7	55	100	7	—	—
白云湖	1	58	109	—	—	1（综合地块）
大学城	12	3.7	11.7	4	—	5（科研教育用地）、 2（教师公寓）

#### 1. 广州南站——番禺西北部居住商业市场排头兵



广州南站作为首次亮相的五大功能区之一，此次广州南站共推出 20 宗地块，均在 3 平方公里的广州南站核心区域内，总用地面积约 30 万平方米，总建筑面积 225 万平方米。包括 4 宗纯居住地块，总用地面积 8 万平方米，建筑面积 30 万平方米；6 宗商住兼容地块，10 宗纯商服地块，宗用地面积 22 万平方米，建筑面积 195 万平方米。

南站区域目前没有任何住宅项目，此次推出可用于居住的地块数达到 10 块之多，预计其建筑面积达到 50 万 $\text{m}^2$ 以上，根据南站区域的规划未来这些地块将建成高端住宅区，成为新崛起的南站住宅板块，参与到番禺南部住宅市场供应中。

商业用地市场方面南站将有 10 宗商服用地以及 6 宗商住兼容用地，其中 11 宗商服地块将建成超过 150 米高，容积率在 8-12 之间的超高层，更有 350 米的号称广州第四高楼，对于商业金融基本呈现空白的番禺西北部区域以及整个番禺区带来巨大的撼动，此次政府推出地块体量之大，决心之坚定预示广州南站区域未来有望成为次于白云新城的商务金融中心区，将影响番禺南部的目前的住宅市场布局，成为新兴的商业金融板块存在。

## 2. 珠江新城-琶洲-员村地区——商业价值进一步加强

该功能区计划推出 15 宗商业金融和总部经济用地，总用地面积 19 万平方米，总建筑面积 117 万平方米。珠江新城纳入推地计划的只有 2 宗商业金融地块，为 B2-11 和 D4-B2 地块，共 16862 平方米。琶洲出让 13 宗商服地块共 174682 平方米。目前这个功能片区内住宅市场已呈基本饱和态势，近几年已无住宅用地出让，就连其中珠江新城商业地块两年出让的并不多。

### ➤ 珠江新城



行政区域	出让地块宗地号	出让地块位置	占地面积 (m²)	容积率	用地性质
天河	B2-11	冼村路和金穗路交会处	6000	12	商服用地
天河	D4-B2	黄埔大道和马场路交界	9500	——	商服用地

B2-11 为珠江新城中轴线最后储备用地，D4-B2 位于珠江新城商务东区的核心，该两地块的推出对久无新地的珠江新城来说无疑是一剂强心针，免不了被开发商一番龙争虎斗的争夺。目前珠江新城西区居住地块基本已开发售罄，而之前拍出的商服地块近一半仍在建设中，整个珠江新城区内配套仍在不断完善，随着该两地块东侧的冼村城中村改造启动，将新建多栋商务办公楼、酒店等，该区域的商业、商务服务功能进一步得到加强。

根据地块周边商业建筑进度，此两地块完工面世后既拥有外部良好的商圈氛围，也将面对同质产品激烈竞争的局势。目前该两地块已被力迅和盈基投资成功勾走。

#### ➤ 琶洲

琶洲本次共推出 13 宗地块，其中 8 宗地块位于 A 区，5 宗地块位于 B2 区，均为规划中的总部经济区，共计 174682 平方米，主要为商务办公、金融商业、旅馆业用地。其中位于琶洲西部的 A 区全部是 1-2 万平方米的地块，容积率多在 5-7。B2 区位于 A 区东面，区域内西侧广州国际采购中心、保利世界贸易中心、中洲中心等展馆和写字楼陆续建成投入使用。随着珠江新城开发逐步进入收官阶段，琶洲有望成为广州商务金融发展的新重心，此 13 幅商服地块推出后吸引了众多实力企业的进驻，该片区的商业价值得到进一步发挥。

### 3. 奥体中心——市区中心住宅市场崛起新军



今年奥体中心地区共推出 7 宗地块，包括广氮地区 4 宗，茅岗路以东 1 宗，茅



岗路以西 1 宗，珠吉路以西 1 宗，总用地面积约 60 万平方米，总建筑面积超过 100 万平方米，用地功能以居住为主。

本次推出的地块均位于奥体中心地区的居住社区内，分属奥体中心服务片区的东西两侧，由于该区目前仅一个楼盘在售，尚未形成有规模的居住环境，如此大体量的居住用地将使该区域迅速崛起成为天河东部的新居住板块。与此同时，天河区其他板块的后续供应很少，这将意味着天河区的客流将逐步往东部转移。

#### 4. 白云湖——首启生态宜居新城生活领地



白云湖版块拥有广州市目前最大的人工湖，为政府定位的湖滨生态宜居新城、公共服务中心。目前该区域仍在开发阶段，商业尚未成型，住宅市场仍未启动。此次该区出让 1 块综合地块，主要功能为商业金融，兼容科研教育。总用地面积 58 万平方米，总建筑面积 109 万平方米，位于白云区中部，西临佛山，东南紧临白云新城。

白云湖版块首个宅地推出市场，意味着白云湖版块即将横空出世，广州中心区又将增多了—个高端住宅及综合生活区。

#### 5. 大学城——预示大学城板块住宅市场的基本定局



今年大学城区域内共有 12 宗用地列入出让计划内，其中居住用地 4 幅，总用地面积 3.7 万平方米，总建筑面积 11.7 万平方米；科研教育用地 5 幅，总用地面积 12 万平方米，总建筑面积 31.4 万平方米。为解决大学城各高校教师住房问题，另安排 2 宗教师公寓用地。

大学城板块前期出让的居住用地颇多，但目前仅有大学馨园一个项目在售，其它地块均在动工，尚未开售。而此次出让的 4 幅居住用地为大学城最后的四块宅地，这也意味着大学城版块已推出宅地的稀缺性更高。依靠大学城独一无二的人文气息，以及稀缺的宅地资源，大学城版块未来的楼价还将有一个比较大的攀升。

（供稿：研究中心 卓涌）

## 【一周资讯要点】

### 宏观背景

#### 13 日人民币对美元汇率中间价延续下行走势

新华网(广州) 2011-06-13

来自中国外汇交易中心的最新数据显示,6月13日人民币对美元汇率中间价报6.4892,延续了前两个交易日的下行走势。

中国人民银行授权中国外汇交易中心公布,2011年6月13日银行间外汇市场人民币汇率中间价为:1美元对人民币6.4892元,1欧元对人民币9.3139元,100日元对人民币8.0686元,1港元对人民币0.83373元,1英镑对人民币10.5372元,人民币1元对0.46682林吉特,人民币1元对4.3171俄罗斯卢布。

#### 央行今发行 270 亿 3 月期央票

中国证券报(广州) 2011-06-09

央行公告,定于6月9日(周四)发行2011年第四十一期中央银行票据。本期央票期限3个月(91天),发行量270亿元,发行规模较上周的150亿元放大八成。

据统计,本周公开市场到期资金量高达2260亿元,其中央票到期740亿元,正回购到期1520亿元。本周二,央行仅发行了20亿元1年期央票,但同时进行了1000亿元的28天期正回购操作。考虑到本周3年期央票再度缺席,本期3月央票发行后,如无其他操作,本周将实现净投放970亿元。

#### 住建部要求 1000 万套保障房 11 月底前须全面开工

中国新闻网(北京) 2011-06-09

9日来自中国住房和城乡建设部的消息说,住房和城乡建设部部长姜伟新要求,今年的1000万套保障性安居工程建设任务是中央政府向全国人民的承诺,是改善民生的标志性工程,各地必须在11月末以前全面开工。

公开数据显示,截至5月底,上海动迁房开工50%以上,经济适用房项目约完成25%的开工计划。截至5月下旬,江苏省45万套保障房任务总体开工率约为30%。截至4月底,重庆已开工20.4万套,占年度保障性住房建设总量的41%。浙江省18.5万套保障房任务目前已开工建设6.16万套,完成年度目标任务的33.2%。与此同时,北京、深圳等地保障性住房的开工建设计划执行情况也并不乐观。

#### 住建部: 国有土地上房屋征收评估完全按市场价

新京报(北京) 2011-06-08

继《国有土地上房屋征收与补偿条例》在今年1月公布实施后,住建部昨天发布了《国有土地上房屋征收评估办法》,确定了房屋征收补偿的评估办法。



其中规定，负责房地产价格评估的机构由被征收人协商选定；征收房屋的价值将完全按照类似房地产的市场价格，不再综合政府定期公布的房地产市场价格。

**广州现史上最大规模推地** 每日经济新闻 2011-06-09

昨日（6月8日），广州首次举行经营性土地推介会，大规模推地 12.72 平方公里，140 余家房企到场“探风”，堪称“史无前例”。此外，推介会还吸引了大批银行机构。

记者获悉，此次推介会重点推介了琶洲-员村、珠江新城、白云新城、大学城、广州南站等重点功能区的 54 宗共 2.2 平方公里商服用地，同时特别宣传推介了广州 20 个保障房项目以及 3.37 平方公里商品住房用地。

经纬行研究中心



## 广州楼市数据

### 1. 土地市场：暂无土地出让

#### ➤ 近期土地（不含工业）出让/转让信息

近期无土地出让/转让信息

#### ➤ 近期土地交易情况

近期无土地交易情况

### 2. 新盘动态：端午节后市场淡静

#### ➤ 本周预售楼盘一览表

统计节点：2011年6月4日-6月10日

序号	预售许可证号	项目名称	区域	开发商	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m²)	发证日期
1	20110331	智烨山水豪庭	花都	智烨	1	559	51599.5	2011-06-08
2	20110302	锦绣御景国际花园三期 1-4幢（自编号：C-1至C-4座）	增城	敏捷	4	253	25947.12	2011-06-10
3	20110334	利泰花园	从化	利泰	1	168	14632.8	2011-06-10
4	20110335	学府南苑自编 1-22 号楼	花都	宏峰	1	1433	144879.7	2011-06-10
5	20110336	从化金泉山庄翠泉一街 1、2、3、5号	从化	君源	1	229	22288.34	2011-06-10
合计					8	2642	259347.46	——

来源：经纬行研究中心监测阳光家缘网数据

#### ➤ 本周新推楼盘动态

##### 保利中汇广场

保利中汇广场是保利地产打造的另一超甲级写字楼项目，项目位于天河北林和西路，毗邻火车东站。规划总建筑面积为9万平方米，两栋塔楼：一栋为高端公寓，



一栋为写字楼，裙楼为商业配套，写字楼建筑面积约 52200 m<sup>2</sup>，共 34 层，商业及面积约为 1.1 万平方米。项目比邻火车东站，为 1、3 号地铁交汇站，交通便利，尤其适合港澳客户选择。

6 月 12 日 9 点开盘，只进行 VIP 客户选房。12 点左右销售中心对新客户开放。主推 6-15 层 55-67 m<sup>2</sup> 的单身公寓，后临时加推 16-18 层单位，6 梯 17 户共 234 套。均价 26000-28000 元/m<sup>2</sup>，带 6000 元/m<sup>2</sup> 豪华装修。开盘当天享受 98 折优惠，另外一次性付款 95 折，按揭 98 折，认筹客户购房立减 10000 元，最高可享受 95\*99\*98 折-10000 元，当天成交超过 200 套。翌日起提价 5%，并取消其他折扣优惠。

### 岭南新世界

新世界嘉云府是广州白云新城中轴地段的高档明星社区。地处白云区白云大道北，占地总面积 120 万平米，总建筑面积约 180 万平米，规划居住人口 5-6 万。项目规划采用动静功能分区，以中间榄型绿化带作为中轴线，较为适合居住的南面部分作为居住区，封闭式管理。配套设施主要集中在北面。嘉云府组团为岭南新世界最后推出的高端住宅，占地总面积达 13 万平方米，产品总类丰富。

岭南新世界“嘉云府组团”此次推出 B1-B8 栋，一梯两户，11 层高共 170 套单位。首层为 83 m<sup>2</sup> 两房和 122 m<sup>2</sup> 四房皆带前后花园，2-11 层为 107 m<sup>2</sup> 三房及 124 m<sup>2</sup> 四房，带 5000 元/m<sup>2</sup> 豪装。价格口径变为 1.8-2 万元/m<sup>2</sup>（折后价），目前仍私下可收诚意金，在 6 月 18 日前交 5 万元可享受与之前一样的 85 折优惠，并参与 19 日先对交了钱的客户的提前选购。若是未交诚意金，可办理新世界会员，享受开盘优惠（具体未定），集中开盘时间未定。6 月 11 日中午接近 12 点，现场 15 台客，人气较佳。

### 都市品格（福基苑）

都市品格位于广州市白云区鹤龙一路 521-553 号，该地段为嘉禾街中心，且在地铁二号线江夏、黄边、三号线望岗（嘉禾）站的辐射范围内。项目总用地面积 13935 平方米，总建筑面积 43762 平方米。项目由 4 栋 7-24 层的住宅围合而成，一次性开发，总套数为 312 套，并配有景致独特的现代园林景观、泳池、商店、餐饮、中医等配套设施。住房户型跨度从 40.5 m<sup>2</sup> 单间至 184.23 m<sup>2</sup> 五房，其中以 85-102 m<sup>2</sup> 的 2 房、3 房的户型为主，部分户型可组合。都市品格建筑风格为现代简约，展现“现代都市风格园林”的主题理念。

此次开盘主推 A、B 栋，其中 A 栋 7 层两梯六户、B 栋 11 层两梯七户，共 60 多



套。户型包括 40 m<sup>2</sup>单间、86-94 m<sup>2</sup>两房、94-118 m<sup>2</sup>三房、142 m<sup>2</sup>四房。报价 1.5-1.6 万元/m<sup>2</sup>，交 2 万元筹金可享受开盘额外 98 折。6 月 15 日将截止收筹，6 月 18 日开盘，由认筹客户按开盘当天先到先得的顺序选购。销售现场只搭建临时销售中心，工期较赶，板房及看楼通道等展示不佳。6 月 11 日下午 1 点现场 1 台客。

#### 轩逸荟

轩逸荟项目位于花都区狮岭镇合成村内、平步大道东以北、狮岭大道东侧地段。总用地面积为 26858.51 平方米，总建筑面积为 121575 平方米。主要有 15 栋 10~18 层洋房组成。

项目预计 6 月中旬开盘，目前销售中心、样板间已经开放，具体时间待定。项目为两梯四户，户型产品有 77-78 m<sup>2</sup>的二房，95 m<sup>2</sup>的三房，预计毛坯价 3800 元/m<sup>2</sup>起，均价约 4500 元/m<sup>2</sup>。6 月 11 日下午 2 点现场约 5 台客。

#### 翰林国际

翰林国际位于从化街口新村北路 52-56 号，地处城市中心，坐拥成熟生活配套，从化市政府、新世界广场为邻，市场、公园、银行、医院等成熟市政配套近在咫尺。周边更有十数所优秀公立学校，与街北高速无缝对接，交通便利。总建筑面积约 40000 平方米，绿地率约 35%，由 9 栋第四代法式风格建筑群组成，与项目于 2011 年元旦期间公开发售，现已开放售楼中心和样板间。项目首期由 4 栋 12 层的小高层洋房组成，为城区罕见一梯两户板式楼，户型方正实用，处处阳台，户户通风对流，采光充足。

元旦开盘推出首期 4 栋 12 层高的小高层洋房。其中 1-3 号楼为一梯 2 户，面积 136-140 m<sup>2</sup>的三房，4 号楼一梯 3 户，面积有 138-154 m<sup>2</sup>的三房及 155 m<sup>2</sup>的四房单位。现在售一期剩余十余套单位，目前购房一次性付款 93 折，分期 94 折，毛坯均价 6800 元/m<sup>2</sup>。二期 7、8、9 号楼共 60 套面积 96-120 m<sup>2</sup>的 N+1 户型。预计 7 月初推出，目前开始收筹金 20000 元，开盘时可享受额外 98 折及优先选房，毛坯均价预计在 7350 元/m<sup>2</sup>。2012 年 3 月三期统一交楼。6 月 11 日 12 点左右现场有 5 台客，其中 3 台由广州坐楼巴过去，2 台本地客。

### 3. 成交：外围区域成交上升，十区两市整体价格下调

监测时点：2011 年 6 月 3 日、6 月 10 日

统计区域：广州市十区二市新建商品住宅

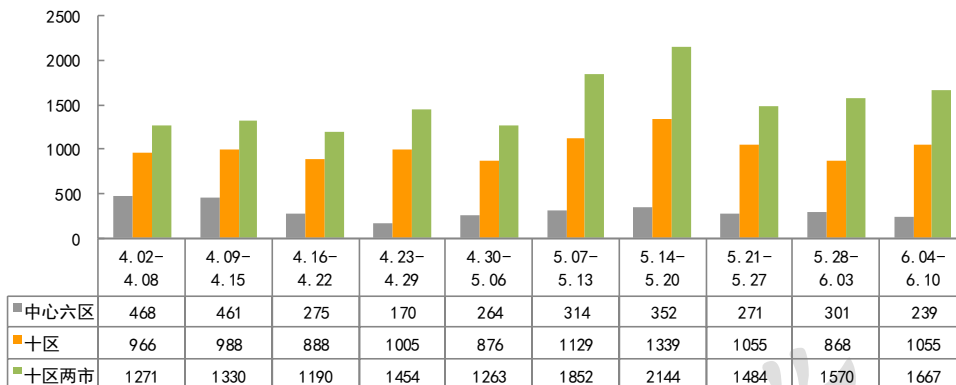
数据发布：经纬行研究中心



## ➤ 近十周签约交易走势

### (1) 中心六区成交小幅下降，外围区域成交有所上升

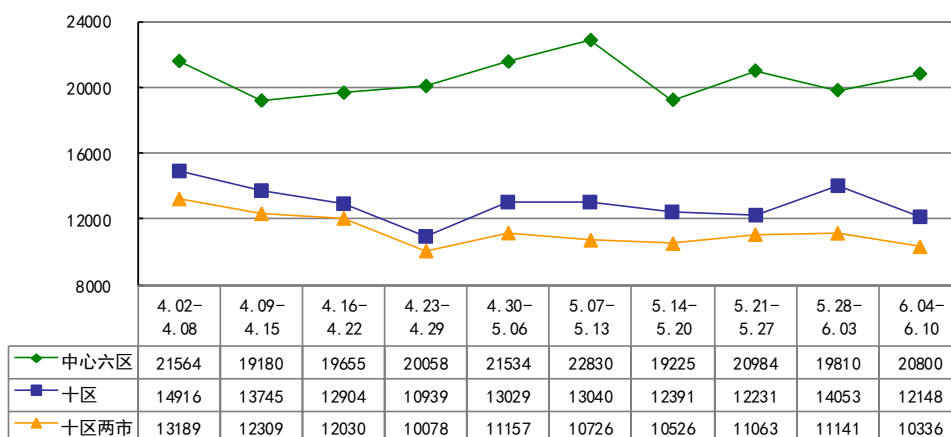
图1：近十周广州市商品住宅成交套数情况



数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

### (2) 中心区域价格坚挺，受成交结构影响全市价格有所下降

图2：近十周广州市商品住宅价格走势



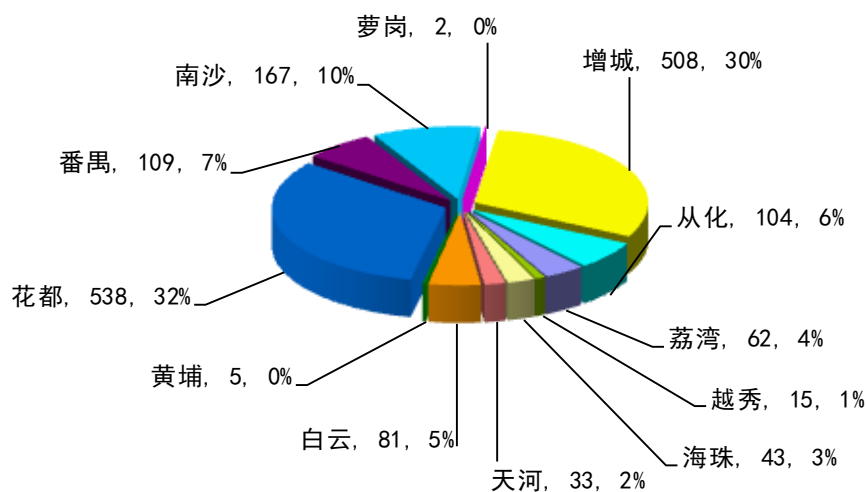
数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

## ➤ 本周签约交易分区汇总统计

### (1) 花都以 538 套居首，增城、南沙分列二三



图3：广州十区二市分区域成交套数



数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

(2) 端午期间花都区多批新货上市，成交量上涨明显

区域	本周		上周		套数环比	均价环比
	套数	均价 (元/㎡)	套数	均价 (元/㎡)		
荔湾	62	22137	44	22339	40.91%	-0.91%
越秀	15	30992	6	24821	150.00%	24.86%
海珠	43	18210	76	20334	-43.42%	-10.45%
天河	33	27143	70	23534	-52.86%	15.34%
白云	81	16698	94	16158	-13.83%	3.34%
黄埔	5	14966	11	15175	-54.55%	-1.38%
花都	538	8688	241	8164	123.24%	6.42%
番禺	109	15179	208	16616	-47.60%	-8.65%
南沙	167	8430	113	8810	47.79%	-4.31%
萝岗	2	12753	5	12531	-60.00%	1.77%
十区合计	1055	12148	868	14053	21.54%	-13.56%
增城	508	7921	566	7540	-10.25%	5.06%
从化	104	7726	136	7977	-23.53%	-3.14%
十区两市合计	1667	10336	1570	11141	6.18%	-7.23%

数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据



➤ **本周签约交易前二十名楼盘**

排名	项目名称	本周签约套数	签约面积 (m²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m²)	上周签约套数
1	碧桂园凤凰城	218	34644	28184	8135	174
2	保利城花园	212	21002	15443	7353	0
3	雅居乐领会	137	13794	9148	6632	0
4	金地公园上城	89	16450	10595	6440	3
5	龙光棕榈水岸	55	5821	5250	9018	7
6	尚东阳光	50	4844	3243	6695	135
7	富力金港新城	43	4300	2955	6873	36
8	新世界凯粤湾	43	5720	12381	21645	0
9	南沙滨海花园	41	4753	4156	8743	32
10	广晟海韵兰庭	40	2661	1813	6814	0
11	御湖城	32	2968	1897	6392	37
12	海伦春天	28	2705	1984	7333	75
13	嘉骏豪苑	27	2224	1410	6341	19
14	御金沙	26	2648	4083	15418	0
15	锦绣新天地	23	2473	1821	7363	94
16	诺德中心城	23	1697	1882	11092	97
17	雅宝新城	22	3006	2013	6695	47
18	富力泉天下	19	2524	2441	9671	25
19	保利西海岸	19	2230	3701	16597	24
20	金山谷	16	1571	2135	13589	13
合计		1163	138035	116534	8442	818

数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

➤ **本周签约交易前二十名发展商**



排名	发展商	本周签约套数	签约面积 (m²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m²)	代表楼盘
1	碧桂园	234	36650	29863	8148	碧桂园凤凰城
2	保利地产	232	23478	19671	8379	保利城花园
3	雅居乐	144	14640	10454	7140	雅居乐领会
4	金地	89	16450	10595	6440	金地公园上城
5	富力	66	7515	7207	9590	富力金港新城
6	龙光	56	6137	5704	9295	龙光棕榈水岸
7	杰伟	50	4844	3243	6695	尚东阳光
8	新世界	49	6832	16772	24549	新世界凯粤湾
9	城建	47	5292	5015	9477	南沙滨海花园
10	敏捷	45	4294	3518	8194	锦绣新天地
11	广晟	40	2661	1813	6814	广晟海韵兰庭
12	中颐	32	3424	3235	9448	海伦春天
13	君源置业	32	2968	1897	6392	御湖城
14	龙望	27	2224	1410	6341	嘉骏豪苑
15	凯德置地	26	2648	4083	15418	御金沙
16	合景	24	4618	7158	15500	誉山国际
17	中铁	23	1697	1882	11092	诺德中心城
18	雅宝	22	3006	2013	6695	雅宝新城
19	颐和	18	2355	1423	6042	颐和山庄
20	珠江投资	18	2912	3171	10888	南沙珠江湾
合计		1274	154645	140127	9061	—

数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

#### 4. 广告：推广力度小幅回落

统计时间：2011年6月4日—6月10日



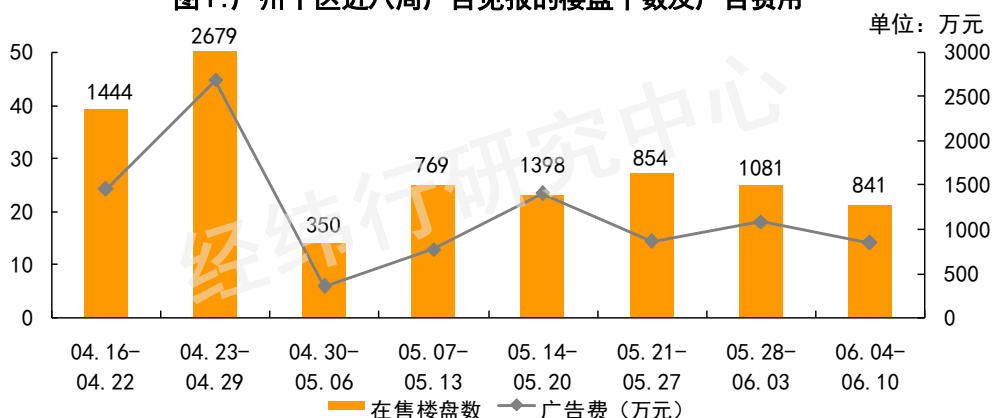
统计媒体：广州日报、南方都市报、羊城晚报、信息时报、新快报

统计区域：广州市十区两市（含发展商联展广告）

### ➤ 全市十区广告统计

本周，广州十区共有 21 个项目在报刊上投放广告，合计广告投放费用为 841 万元，环比下降 22.20%。

图1:广州十区近八周广告见报的楼盘个数及广告费用

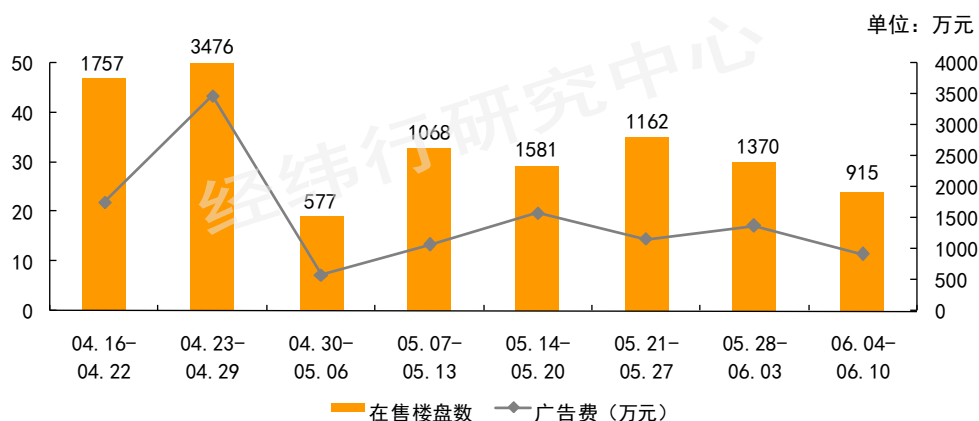


数据来源：经纬行研究中心

### ➤ 全市十区两市广告推盘统计

本周，广州十区两市共有 24 个项目在报刊上投放广告，合计广告投放费用为 915 万元，环比下降 33.31%。

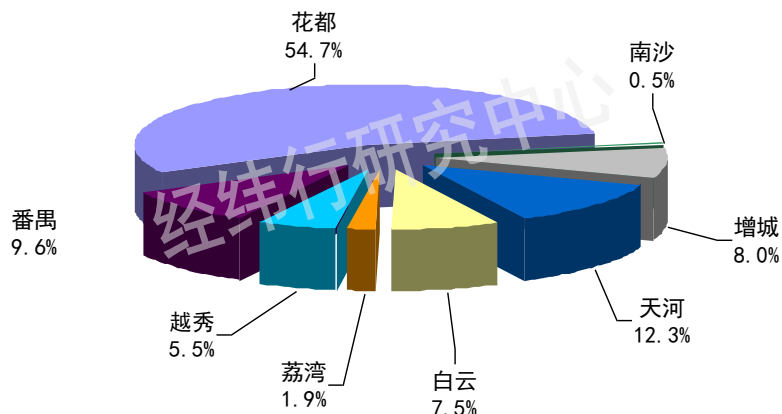
图2:广州十区两市近八周广告见报的楼盘个数及广告费用



数据来源：经纬行研究中心



图3：6月4日-6月10日全市十区两市楼盘报纸广告费所占比例



数据来源：经纬行研究中心

➤ 本周楼盘广告投放排行

表 1：市十区两市报纸广告投放量前十位的楼盘

楼盘名称	区域	楼盘类型	广告费用 (万元)	广告诉求
美林湖国际社区	花都	小区	327	中国美林湖 生态都市
玫瑰湖	花都	小区	70	万象浑然 只为传奇再现
恒大绿洲	白云	洋房	52	珍藏江景楼王 现楼特惠
颐德公馆	天河	别墅	52	用一座城 成就英名
亚运城	番禺	洋房	51	低 绝非等闲
爱群荟景湾	越秀	洋房	50	让时代不得不震撼的力量
奥园广场	番禺	公寓	31	6月18日同城期待，万众瞩目
御溪谷	增城	别墅	28	800 m <sup>2</sup> 花园=珠江新城一栋楼
保利中汇广场	天河	公寓	28	天河北罕有铂金级投资物业 6月12日盛大开盘
祈福都会	花都	小区	28	首置·首选 36万/套

数据来源：经纬行研究中心

表 2：市十区两市报纸广告投放量前十名的开发商

开发商	广告费用 (万元)	代表楼盘
美林基业	327	美林湖国际社区
香港新鸿基地产	70	玫瑰湖
恒大地产集团	52	恒大绿洲
珠江实业	52	颐德公馆
利合	51	亚运城



景兴地产	50	爱群荟景湾
碧桂园集团	45	碧桂园凤凰城
奥园	37	奥园广场、海景城、南沙奥园、广奥友谊尚居
新世界地产	35	岭南新世界、凯粤湾
富力地产集团	29	富力金港城、富力公园 28

数据来源：经纬行研究中心

## 5. 保利城三期个盘分析

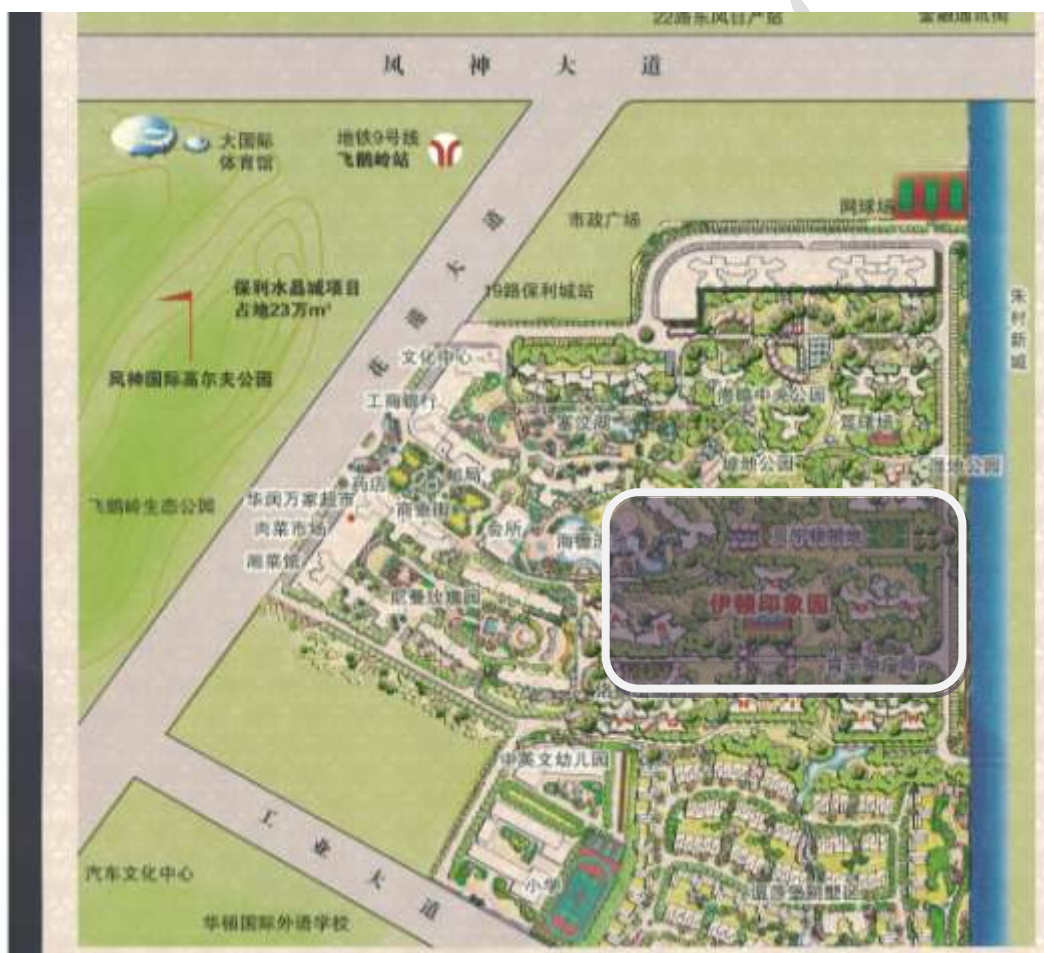
### ➤ 项目基本数据

1. 发展商：广州保利置业有限公司
2. 地理位置：花都汽车城花港大道（与风神大道交汇处）
3. 产品组合：小高层、高层
4. 开盘时间：2011 年 6 月 4 日三期“伊顿印象园”开盘。
5. 占地面积：248000 平方米
6. 建筑面积：530000 平方米
7. 容积率：1.8
8. 园林风格：风格纯粹、原汁原味的英伦城邦
9. 建筑及景观设计公司：瀚景设计院
10. 项目概况：三期：由 11 栋 18 至 26 层楼座组成；
11. 住宅户数为：1270 户
12. 周边配套：亚运场馆、3000 亩 27 洞保利国际高尔夫球场、天马河湿地公园、飞鹅岭生态公园、市政广场公园等四大城市公园、双会所（洋房区会所和别墅区会所）



公交：花都公交 19 路、22 路直达。

项目三期共 11 栋，分布在整个项目的东部。6 月 4 日正式开售，77-80 平方米的两房、88-110 平方米的三房和 140-170 平方米的四房。三期共 1270 套，开盘当天推 1140 套。



**劣勢 W**



<ul style="list-style-type: none"> <li>拥有 8 万平方米的中央公园,项目东边就是天马河,生态环境优美;</li> <li>项目绝大部分单位都是纯南北向,且有一百米的超宽楼距,居住舒适;</li> <li>项目发展多年,有不少内部配套设施,居住氛围较好。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在汽车城板块内,该板块是工业板块,而且附近有水泥厂,有一定空气污染问题,花都本地客户对此板块有一定抗性;</li> <li>项目西北面有火葬场,对项目形象有所影响;</li> <li>附近缺乏大型商业配套,生活便利性较低。</li> </ul>
<b>机会 O</b>	<b>威胁 T</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>地铁九号线将于 2012 年开通,飞蛾岭站离项目较近;</li> <li>汽车城板块目前缺少有号召力的大盘在售。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>其他板块的项目在环境地段等相对较好,与保利城形成竞争。</li> </ul>

➤ **营销分期:**

期数	推售时间	组团名称	推售套数
一期	2008-9-20	/	约 1110
二期	2010-5-1	海德中央公园	1124
三期	2011-6-4	伊顿印象园	1270

➤ **当期推售分析**

当期组团名称: 伊顿印象园

监测时间: 2011 年 6 月 11 日

**(一) 本次推货概况:** 本期是由 11 栋 18-26 层高洋房组成,主要为 77-80 平方米的两房、88-110 平方米的三房和 140-170 平方米的四房,共 1270 套,开盘当天推 1140 套,均价 7500 元/平米,带 1500 元/平米的装修。截止今日,已成交 900 多套。

**1. 户型组合:**

**户型面积分析**

户型	两房	三房	四房	合计
面积范围	77-80	88-110	140-170	
套数	918	205	147	1270



套数比例	72%	16%	12%	100%
------	-----	-----	-----	------

统计范围：第三期 11 栋洋房

## 2. 户型分析：

### 伊顿 D、E、F、G、H、I、J、K-04 单元

朝向：北向

建筑面积：约 80 平方米

套型：两房两厅一卫

- 双重景观，北拥 4 万平方米
- 户型方正实用，大厅大房大空间，客厅餐厅整体相连
- 科学分区，主人房、客房两侧分布，互不干扰，私密性较好



### 伊顿 E、G、I、K-03 单元；伊顿 D、F、H、J-05 单元

朝向：南北向

建筑面积：约 88 平方米

套型：三房两厅一卫+入户花园

- 房屋赠送飘窗、入户花园、大尺度赠送居住空间
- 双向景观，北拥 4 万平方米社区园林，南望 5 万方别墅园景
- 南北对流，采光通风较好



### 伊顿 D-01/02 单元

朝向：南北向

建筑面积：约 132 平方米

套型：四房两厅两卫+入户花园

- 房屋赠送飘窗、入户花园，引景入户
- 灵动空间，更大享受
- 南北对流，采光通风较好

项目现场：



样板房照片



## (二) 价格分析

### (1) 踩盘/媒体报价及折扣优惠

监测日期	洋房
2011-5-3	97 折
2011-5-8	一次性 97 折，商贷 98 折
2011-5-14	一次性 97 折，商贷 98 折
2011-6-11	一次性 97 折，商贷 98 折

## (三) 营销分析

### 1. 营销分析

项目位于汽车城板块内，由于附近有万科天景花园、天马河公馆、保利城项目等已在此处已入住或开售有一段时间，汽车城内的消费群体已对这个区域有一定认受性，所以在价格适中、户型方正的情况下营销情况较好。

### 2. 广告推广

组团名称	广告图示	广告版位	广告主题	监测时间
------	------	------	------	------



伊顿印象		A17	地铁决定城脉，央企掌舵未来	4. 29
伊顿印象		A11109	保利城 掌舵人居新方向	5. 27

### 3. 开盘解筹:



项目于端午开盘，当天现场约 1000 人，项目推出 1140 套单位，77-80 平方米的两房、88-110 平方米的三房和 140-170 平方米的四房，当天成交约 800 套。在价格上定位在 6500 元/㎡-8500 元/㎡的区间，包含 1500 元/㎡的装修，对比同板块内的天马河公馆 8000 元/㎡、天马河壹号 7500 元/㎡属中低价段较有吸引力。

项目以电视、报广、短信为主要推广方式，主题以央企品牌的号召力、项目规模为卖点。凭借自身品牌号召力，项目以低价入市，吸引大批刚需客户，取得较好的成交，并达到明显的聚焦效果。

#### ➤ 项目动态跟踪及小结:

(1) 区域新盘推出，凭借景观、交通优势，且价格适中，引发市场高度关注



保利城位于汽车城板块，靠近天马河。比邻广清高速，北临风神大道，西接花港大道、亚运场馆、飞鹅岭生态公园、保利高尔夫公园，拥有极其便利的交通优势和景观资源优势。地块距离广州中心城区车程 28 分钟。小区路口有花都公交 19 路、22 路直达。市政规划中的地铁 3 号线延长线、9 号线将连接此地。2012 年年底开通的地铁 9 号线的终点站（汽车城站）就确立在保利城小区门口。广告营销以“掌舵人”为切入点，反应良好，着实引发了消费者对本项目的关注，再配合在项目周边的相关路牌指引，项目的知名度较高。

## **（2）户型丰富，主打三房，迎合刚性客户需求**

项目从 77-80 平米的两房、88-110 平米的三房和 140-170 平米的四房，户型面积选择多样，且大部分的户型都有多变空间，赠送面积多，方正实用，南北对流，阔绰大气等优点，迎合刚需客户群的切实需求，而且项目包 1500 元/平方米豪华装修，赢得了许多到访客户的认可和喜爱。



## 豪宅专题

### 编制说明：

1. 豪宅根据项目形象、单价、总价和溢价率等多项指标来确定。原则上洋房为单价 25000 元/㎡以上或总价 300 万元以上；公寓为单价 30000 元/㎡以上或溢价 50%以上；别墅为总价 500 万元以上。

### 2. 监测名单：

区域	洋房	公寓	别墅
天河	汇景新城、名悦大厦、博雅首府、领峰、星汇云锦、粤海丽江花园、方圆月岛、嘉裕丹顿阳光、嘉裕君玥公馆、瑞安创逸、亿泉尚园、凯旋新世界	朱美拉公寓、富力公园 28、富力国际公馆、正佳万豪金殿、万菱汇	帝景山庄、颐德公馆
越秀	君汇世家、东湖肯辛顿、爱群荟景湾	保利中环广场、正佳东方国际公寓、金润铂宫	/
荔湾	富力君湖华庭、和黄逸翠湾、金域华府、流花君庭、元邦明月星辉、凯粤湾	/	/
海珠	保利康桥、信达阳光海岸、华标品峰、珠江帝景、万科华庭、高雅湾、城启天鹅湾、中海锦榕湾、中海橡园国际	/	/
白云	保利西海岸“揽江公馆”组团、香柏广场、金域蓝湾、恒大绿洲 <sup>1</sup>	/	大一山庄、金湖翡翠谷、金域蓝湾、颐和高尔夫庄园
番禺	星河湾、星河湾海怡半岛、雅居乐剑桥郡“滨爵”组团、大学馨园二期	/	金海岸花园梓园、雅居乐剑桥郡“泊爵”组团、金山谷、万科红郡
萝岗	/	/	保利香雪山、龙光香悦山
南沙	/	/	南沙滨海花园、南沙奥园
花都	/	/	玖珑湖、美林湖国际社区、万科兰乔圣菲、天湖峰境
增城	合景誉山国际誉·四季、保利东江首府	/	侨建御溪谷、碧桂园凤凰城凤天苑、合景誉山国际、保利东江首府

备注：上述名单会根据市场状况进行调整。

<sup>1</sup> 仅提取项目成交总价 300 万元人民币以上的单位

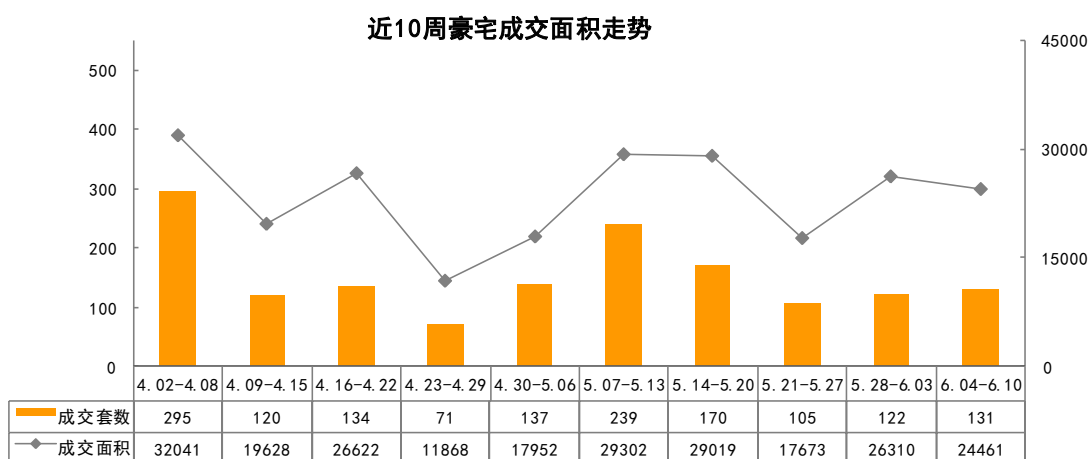


## 1. 新增供应：本周无新增豪宅预售

## 2. 成交情况：豪宅市场成交保持稳定，新世界凯粤湾居首

本周在市内所监测的豪宅项目中，有成交记录的楼盘 28 个，同上周持平。

在有成交记录的 28 个楼盘中，共成交豪宅 131 套，环比增加 7.38%，合计签约面积 24461 m<sup>2</sup>，环比降低 7.03%（详见近 10 周豪宅成交面积走势图）。



数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

周成交的豪宅中，新世界凯粤湾、玖珑湖和誉山国际三个楼盘网签金额名列前茅。各监测项目成交金额明细详见下表。

### 洋房成交明细：

序号	楼盘名称	区域	类型	签约套数	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	新世界凯粤湾	荔湾	洋房	43	5720	12381	21645
2	凯旋新世界	天河	洋房	3	554	2953	53296
3	中海橡园国际	海珠	洋房	11	1082	2478	22898
4	汇景新城	天河	洋房	4	838	2210	26372
5	香柏广场	白云	洋房	6	696	1682	24172
6	爱群荟景湾	越秀	洋房	1	335	1664	49662
7	保利西海岸	白云	洋房	5	872	1639	18799
8	富力君湖华庭	荔湾	洋房	2	532	1592	29934
9	誉山国际	增城	洋房	9	1469	1548	10539
10	富力公园 28	天河	洋房	3	364	1032	28347
11	瑞安创逸	天河	洋房	3	331	1000	27607



12	恒大绿洲	白云	洋房	2	558	823	14752
13	方圆月岛	天河	洋房	1	262	700	26716
14	逸翠湾	荔湾	洋房	1	229	633	27650
15	亿泉尚园	天河	洋房	1	139	524	37691
16	金润铂宫	越秀	洋房	2	122	376	30799
17	高雅湾	海珠	洋房	1	136	340	24988
18	星汇云锦	天河	洋房	1	98	278	28415
19	城启天鹅湾	海珠	洋房	1	42	103	24554
合 计				100	14379	33956	23615

数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

### 别墅成交明细：

序号	楼盘名称	区域	类型	签约套数	签约面积 (m²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m²)
1	玖珑湖	花都	别墅	14	4034	11109	27540
2	万科红郡	番禺	别墅	3	1431	4289	29972
3	誉山国际	增城	别墅	4	1296	3403	26257
4	天湖峰境	花都	别墅	3	1042	1653	15862
5	碧桂园凤凰城	增城	别墅	1	626	1391	22217
6	金湖翡翠谷	白云	别墅	2	411	1297	31552
7	侨建御溪谷	增城	别墅	1	437	699	15989
8	保利东江首府	增城	别墅	1	246	527	21438
9	龙光香悦山庄	萝岗	别墅	1	316	455	14390
10	万科兰乔圣菲	花都	别墅	1	243	183	7513
合 计				31	10082	25005	24802

数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

### 成交区域分析

本周，豪宅签约面积居前三的区域是荔湾区、花都区 and 增城区。

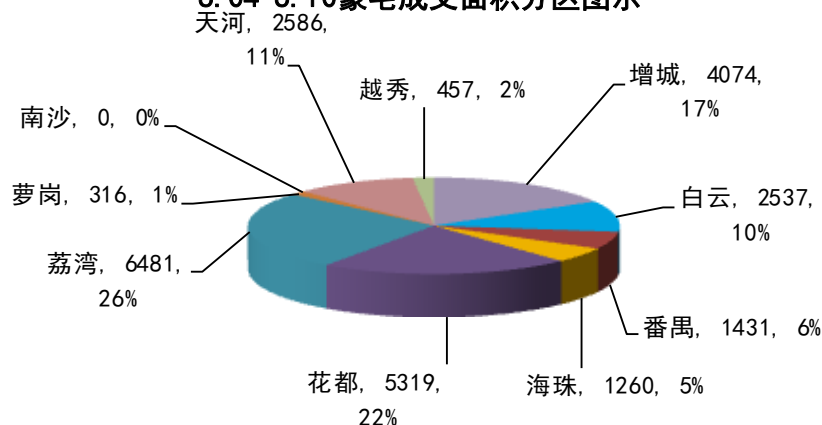
荔湾区本周合计签约面积 6481 m²，占全市豪宅总成交量的 26%，成交主力楼盘是新世界凯粤湾。

花都区本周合计签约面积 5319 m²，占全市豪宅总成交量的 22%，成交主力楼盘是玖珑湖和天湖峰境。

增城市本周合计签约面积 4074 m²，占全市豪宅总成交量的 17%，成交主力楼盘是誉山国际。



6.04-6.10豪宅成交面积分区图示



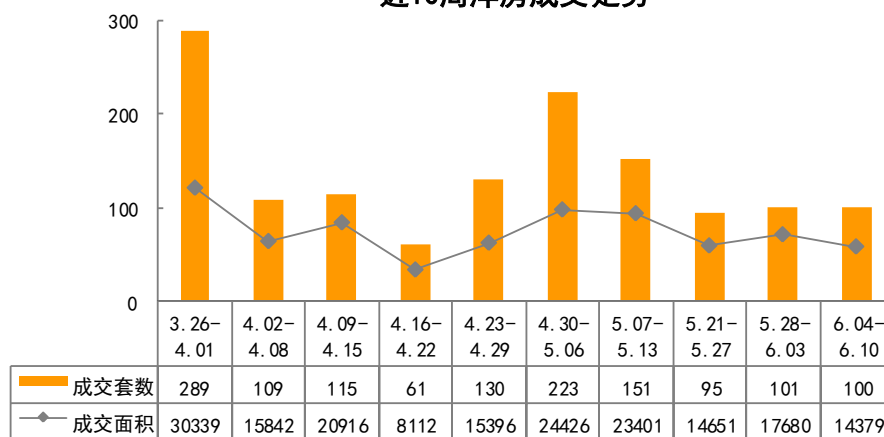
数据来源：经纬行研究中心监测阳光家缘数据

### 成交类型分析

#### 【洋房】

在所监测的豪宅项目中，本周洋房成交 100 套，签约面积 14379 m<sup>2</sup>，成交面积环比减少 18.67%（详见近 10 周洋房成交走势）。

近10周洋房成交走势



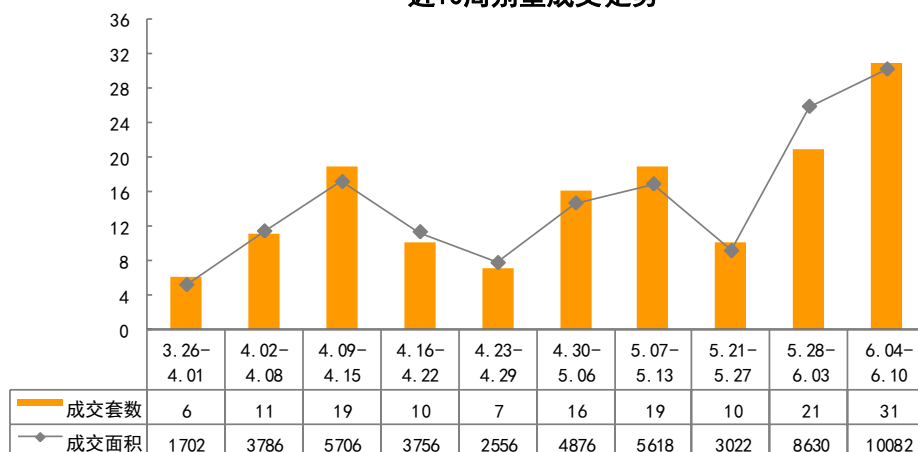
数据来源：经纬行研究中心监测阳光家缘数据

#### 【别墅】

本周别墅产品共成交 31 套，合计签约面积 10082 m<sup>2</sup>，环比增长 16.83%（详见近 10 周别墅成交走势）。



近10周別墅成交走勢



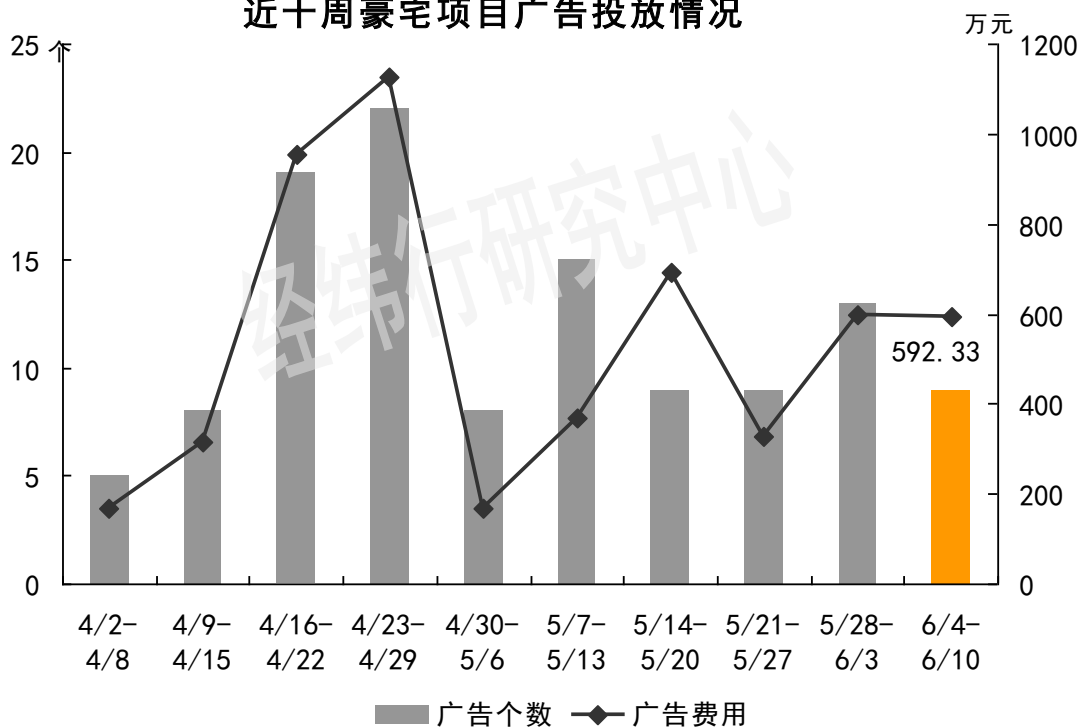
数据来源：经纬行研究中心监测阳光家缘数据

### 3. 营销透视：推广力度保持平稳

#### ➤ 报广投放

本周，广州十区两市共有 9 个豪宅项目在报刊上投放广告，合计广告投放费用为 592.33 万元，环比下降 0.80%。（详见近 10 周豪宅项目广告投放情况）。

近十周豪宅项目广告投放情况



各项目的营销推广情况详见下表。



楼盘名称	区域	广告费用 (万元)	广告诉求
美林湖国际社区	花都	327.29	中国生态都市来了
玖珑湖	花都	70.35	万象浑然 只为传奇再现
恒大绿洲	白云	52.07	珍藏江景楼王 现楼特惠
颐德公馆	天河	51.61	用一座城 成就英名
爱群荟景湾	越秀	49.66	让时代不得不震撼的力量
富力公园 28	天河	17.40	一个人的世界，千万人的 城央
凯粤湾	荔湾	17.40	三江之上 开启一个时代的江岸生活传奇
星河湾	番禺	4.29	2011 更加精彩
南沙奥园	南沙	2.26	千亩山海养生大盘
合计		592.33	/

统计时间 6 月 4 日-6 月 10 日

统计报刊为《广州日报》、《新快报》、《羊城晚报》、《信息时报》、《南方都市报》

## 广告赏析

玖珑湖



颐德公馆





## 周边楼市

### 中国二十城市土地市场回暖 供应成交双增加

据中国指数研究院数据信息中心监测显示,上周监测的 20 个主要城市共推出土地 244 宗,较前一周增加 201 宗,推出土地面积共计 1065 万平方米,较前一周将近翻三番;成交土地 77 宗,较前一周增加 42 宗,成交面积共计 317 万平方米,其中天津共计成交 66 万平方米,成交面积为 20 个城市最多。

上周监测的 20 个主要城市住宅用地推出量与成交量明显回升,均翻番上涨。该周共推出住宅用地 61 宗,比前一周增加 49 宗,推出土地面积 360 万平方米,其中大连推出 120 万平方米,为 20 个城市住宅用地推出面积最大;该周成交住宅用地 19 宗,较前一周增加 15 宗,成交土地面积 118 万平方米,其中成都成交 39 万平方米,为 20 个城市住宅用地成交面积最大。

来源:中国新闻网(北京) 2011-06-09

### 开盘量创新低 端午楼市持续胶着

端午假期,京沪穗楼市表现清淡,开盘量创新低,上海仅一别墅项目开盘,北京有 5 个项目开盘,广州有 3 个新盘亮相。种种迹象表明,楼市胶着状态在可持续发展中。

端午小长假的楼市表现有诸多关键词:冷清、观望、僵持、胶着。而这背后则是叠加的多重博弈:购房者与开发商的博弈,购房者、开发商与政策的共同博弈,调控与市场的博弈。

来源:第一财经日报(上海) 2011-06-08

### 厦门房屋“一套改多套”最高可罚 5 万元

《厦门市物业管理若干规定》明确,业主或者使用人不得违法建造、擅自改动房屋建筑主体和承重结构、改变建筑设计使用功能。违反规定的,可以处以二万元以上五万元以下的罚款;拒不改正的,由城市管理行政执法部门依法申请人民法院强制执行。

来源:第一财经日报(上海) 2011-06-07

### 香港楼市调控升级 外地人购房将被区别对待

香港当局再度出招调控楼市。在进一步提升银行按揭业务风险监管的同时,住宅用地供应也将大幅增加,外地人士购房首次区别对待,门槛进一步提高。



首先是银行按揭业务风险监管进一步提升。金管局日前公布了一系列收紧按揭措施。其中，将 1000 万-1200 万港元住宅的按揭成数调低至最高 5 成；700 万-1000 万港元的按揭成数调低至最高 6 成，贷款上限为不超过 500 万元；700 万以下楼房最多可借 7 成，贷款上限为 420 万元，

值得注意的是，外地人士购房将首次面临被区别对待。不论物业的种类和价值，如果按揭贷款申请人的主要收入并非来自香港，贷款的最高按揭成数需要按照所适用的标准下降至少一成，即首付比例再提高一成。

来源：证券日报-资本证券网(北京) 2011-06-13

經緯行研究中心