

【热点评论】五一市场	2
我们的观点	2
经纬：五一刚需当道，市场热度未减	2
【一周资讯要点】	4
宏观背景	4
广州楼市数据	5
1. 土地市场：白云、海珠、增城均有一宅地挂牌出让	5
2. 新盘动态：新增供应增加，刚需盘多成交畅旺	5
3. 成交：限签干预持续，全市量价仍处低位	8
4. 广告：楼盘推广高位维稳，豪宅推广多	13
豪宅专题	16
1. 新增供应：本周暂无豪宅新增供应	17
2. 成交情况：豪宅成交持续低位，不限购天銜仍居榜首	17
3. 营销透视：五一前为黄金周造势，豪宅盘投放积极	19
周边楼市	22
北京：4 月份二手房日均成交量不及 3 月一成	22
山东：一季度商品房销售面积增三成	22
香港：二手楼价指数周跌 1.4% 跌幅三年最大	22

【热点评论】五一市场

我们的观点

经纬：五一刚需当道，市场热度未减

文/经纬行研究中心

2013年2月20日，新“国五条”重磅出击，3月底，广州细则落地，而从4月24日起广州市开始对一手楼盘进行指导价预售，强化住宅预售网上申报制度，房产调控政策趋严背景下，广州楼市迎来了“五一”小长假。纵观今年五一市场，受预售价申报影响，部分高价盘未能顺利取得预售许可，使得市场整体供应量和供应结构受一定影响；中心区高价盘动作不大，整体稍显淡静，外围区域成主战场，供应放量明显；多盘新货价格仍持续攀高，折扣优惠趋少；新政对买家入市积极性影响不大，刚需盘仍受追捧畅销。

供应：发展商推货积极，中小户型占主导

即使在新政打压下，依然有不少发展商选择在五一黄金周集中推售，以最大程度的抢占客户。据不完全统计，五一期间广州市共有29个楼盘推货，总货量达4000套以上，相比去年五一毫不逊色，仍以旧盘新推为主，包括东华·星域（益丰花园三期、碧桂园天玺湾、番禺君华香柏广场、祈福名都、保利花城和誉山国际等，全新项目仅有邦华·翠悦湾、中森茗苑、水电广场。而从新货户型供应看，今年五一楼市是一场刚需大战，无论是中心区还是外围区，中小户型明显占主导。

人气：外围楼盘活动旺场人气高，中心区高价盘稍显淡静

从五一市场来看，虽受阴雨天气影响，但整体人气尚可。外围区主打刚需客的楼盘在节日期间举办活动较多，总体人气较旺。即使是多盘处于储客登记期间的萝岗，因特色活动的举办吸引了不少人气，其中全新盘越秀岭南山畔现场举办大熊猫主题创意派对，中海誉城举办了DIY披萨、糕点美食、玄彬演唱会门票抽奖等活动，吸引了众多客户前来咨询，几百人齐聚现场。而相比外围楼盘旺丁场面，中心区低价刚需盘人气亦不错，但高价盘则因价格攀升过高而受关注度下降，稍显淡静。

价格：多盘新货升价明显，折扣让利较少

五一期间新货售价多有上调，包括尚东君御、骏文雅苑、可逸江畔、豪进山湖璟等，单价相比前期产品均出现两三千每平的涨幅。而利用五一蓄客的楼盘，新货吹风价部分亦有明显提高，包括罗马家园、御金沙、岭南新世界、汇东国际等。实际来看，新货升价的原因有多个方面，个别是因产品素质提高，或者景观资源优势明显，个别是跟随大市场以及周边楼盘一起涨价。在售余货方面，价格则是高位企稳，而以往在五一黄金周经常出现的特有的折扣优惠、一口价单位，在今年五一已明显减少，即使有也并非实质性的优惠，更多是作为噱头吸引客户。

成交：买家入市仍积极，刚需盘旺销依旧

从今年五一实际成交来看，新货累计成交超过八成的项目就有 11 个，占五一期间总推盘量的四成左右，包括东华·星域、邦华·翠悦湾、碧桂园天玺湾、保利花城、嘉汇城、合和新城、锦绣天伦花园、中森茗苑、豪进山湖璟璟、誉山国际和水电广场。从楼盘类型来看，刚需盘占据了绝对的主导。即使在新政打压下的楼市，买家对房价上涨的预期并未扭转，入市仍较为积极，只要产品合适、总价在承受范围内的就会选择入市。值得一提的是，去年备受追捧并现“日光”的南沙碧桂园天玺湾，五一期间推出新货，有提前认筹客户在现场未能选到合适楼层的户型，就决定暂不购买，从这点来看，之前对于南沙盲目追从的买家因政策的影响，购房行为已趋于理性。

后市：限售限签迫量回落，价格高企热度难降

经纬行研究中心认为，总体来看，本月五一黄金周市场热度持续，买卖双方受新政影响不大，实际成交未现明显回落。接下来随着住宅预售价网上申报制度的执行，政府在预售及签约环节将把控趋严，高价盘限售限签预计将持续，以确保今年年度房价调控目标的达成，因此无论是网签量还是网签价格，均可能现明显回落。但从实际市场成交来看，刚需盘成交仍将畅旺，高端盘因价格制约及限售影响或放缓，多盘价格仍有走高趋势，发展商当前多无资金压力，因此在价格上难见让步。若下半年未有重大利空政策出台，则市场热度难降。

【一周资讯要点】

宏观背景

央行本周净投放 1240 亿 扭转连续九周净回笼局面

京华时报网络版, 2013-4-26

昨天, 央行公告称, 其当日上午在公开市场进行了 180 亿元 28 天期正回购操作, 中标利率持平在 2.75%。

Wind 数据显示, 本周到期资金 1520 亿元。加上本周二进行的 100 亿元正回购, 央行本周仅进行了 280 亿元正回购, 当周是央行 2013 年春节后首次在公开市场净投放资金。

一季度房地产贷款新增 7103 亿 较去年同期 3 倍

上海证券报(广州), 2013-4-19

今年一季度新增房地产贷款达 7103 亿元, 是去年同期的三倍之多! 这一定程度印证了当季楼市的回暖, 也显示了今年首季高额增长的信贷中, 超过四分之一投入进房地产行业, 这一现象值得注意。

央行 24 日发布一季度金融机构贷款投向统计报告显示, 一季度新增房地产贷款高达 7103 亿元, 占同期各项新增贷款的 27%。

国土部 2013 用地计划: 控制大城市建设用地规模

财经网(北京), 2013-4-28

国土部官网 4 月 27 日表示, 国土部日前印发了《关于下达〈2013 年全国土地利用计划〉的通知》, 要求统筹安排城乡建设用地, 控制大城市建设用地规模, 合理安排中小城市和小城镇建设用地, 对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

广州楼市数据

1. 土地市场：白云、海珠、增城均有一宅地挂牌出让

➤ 近期土地（不含工业）出让/转让信息

挂牌日期	截止时间	出让形式	地块	区域	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	最低交易价(万元)
2013/5/14	2013/5/23	挂牌	白云区沙太路梅花园 20 号地块	白云	二类居住用地	23537	≤ 2.8	≤55079	55079
2013/5/14	2013/5/23	挂牌	海珠区南洲路 1026 号地块	海珠	二类居住用地	42714	≤ 5	≤113145	169718
2013/5/16	2013/6/3	挂牌	增城市永宁街塔岗村 83101234A13 018	增城	二类居住用地	137461	1.0<容积率≤ 2.5	≤343653	52000

➤ 近期土地交易情况（不含工业）

本周无土地交易。

2. 新盘动态：新增供应增加，刚需盘多成交畅旺

➤ 本周预售楼盘一览表

统计节点：2013年4月20日-2013年4月26日

区域	项目名称	新增组团	发展商	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
海珠	东华·星域	C1、C2 栋	东华实业	1	293	27878.89
番禺	祈福新邨	9-11 座	祈福	1	152	13407.17
	敏建锦绣世家	12-23 座	敏捷	1	6	1021.20
增城	顺欣花园	20 幢、22 幢	顺欣	1	262	25735.00
	誉山国际	15、16、17、23、24、25 栋	合景	6	385	37582.30
	中森茗苑	1-4 栋	中森	1	174	13921.83
合计				11	1272	119546

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

东华·星域

东华星域位于海珠区江南大道中，由广州东华实业股份有限公司开发，占地面积 7502 m²，总建筑面积为 43201 m²，土地使用年限自 2009 年起算。东华·星域是益丰花园三期，共 2 栋，益丰花园一期是翠雅阁 8 栋，二期东丰阁是 2 栋组成。

项目于 4 月 28 日开盘，首推 A 栋 28 层建筑，三梯六户，共 150 套，户型为 45 m²的一房一厅，77-85 m²两房，115-130 m²三房单位，大户型附送入户花园。带 2500 元/m²装修均价为 30000 元/m²，一次性付款 96 折，按揭 98 折，诚意登记可享额外 95 折。现正开放样板房，当日现场人流不大，但陆续有客人看板房，截至 30 号所有 100 m²以下的小面积户型售罄，剩余少量 115-130 m²的单位。

邦华翠悦湾

邦华翠悦湾位于白云区同德围鹅掌坦，是地铁 8 号线北延段沿线物业。纯住宅小区，项目建筑面积 44093 m²，占地面积 18041 m²，共 4 栋，是现代化设计结合岭南风格相结合的设计，除了精心打的园林外首层均设为架空花园，花园内设有文化活动设施和儿童欢乐天地。

项目于 4 月 28 日下午 3 点正式开盘发售，项目由 4 栋 12 层高的样房组成，户型有 90 m²-116 m²二房至四房，其中以 90 m²-100 m²的小三房为主，本次开盘推出 3 号楼和 4 号楼，户型为 70 m²两房、90 m²三房和 116 m²四房，12 层高，2 梯 4 户，共计 96 套，均价 19000-23000 元/m²，带精装发售，送全屋空调。预先认筹的 300 多名客户到达现场，场面十分热闹。开盘当天除了预先登记认筹的 98*98 折优惠外，开盘当天还有惊喜的额外 98 折。开盘仅 1 个半小时，96 套产品热销超 8 成，其中，中层单位最受欢迎，低层 1、2 楼以及顶层 12 楼单位则相比较少人问津。

君华·番禺香柏广场

君华·番禺香柏广场位于番禺区市良路与西环路交汇处，由“御府”和“华府”组成，总用地面积 8 万 m²，其中华府总用地面积为：41081 m²，御府总用地面积：38705 m²，总建筑面积约 24.7 万 m²，绿化率 30%。项目交通便利，所在区域的多条主干道与新光快速、华南快速等城市快线以及地铁 2 号、3 号、4 号线等轨道交通连接，未来 17 号轨道也将贯穿市桥南，30 分钟即可达全城，项目自然资源得天独厚，周边江畔、公园、绿地围绕，远可眺大夫山峻秀风姿，近可赏江畔本色风光。项目在市桥南中心区域以高绿化率及景观资源相结合打造绝无仅有的绿色人文社区，树立区域居住价值标杆。

项目于 4 月 29 日加推 13 栋，同时在售 7、8、9、10、12、16 余货，户型为 78-82 m²两房，95-98 m²的三房，163 m²四房，均价为 16000 元/m²，带豪华装修，购房享受 96*98

折优惠。五一现场有暖场活动和抽奖活动，来访有礼等，五一期间日均 40 台客上门，成交约六成。

保利花城

保利花城位于广州市花都区府新城板块，广清高速以东，地块东邻杨屋路，南邻三东大道。地处花都区三东大道与 107 国道交汇处，距广州白云机场 9 公里，距广州火车北站 5 公里，交通便利。项目占地面积 25 万 m²，总建面 50 万 m²。小区划分为四个组团，各组团分别命名为春、夏、秋、冬，以各种不同的花卉组成。项目共分三期开发，现为第一期，共有 9 栋 17 座楼，楼层分别为 18-28 层，两梯三户或两梯四户，共 1257 套单位。

项目一期已全部售罄，全新二期牡丹廷在 4 月 29 日上午开盘，推出 10、12-2、13 共三栋 24-30 层高洋房，二梯三户至二梯五户，户型为 82-175 m² 二至四房，其中 116-125 m² 三房为主，94 m² 三房最受欢迎，价格为 11000 元/m² 带装修，12-2 栋全部为大户型是毛坯交楼，开盘诚意客优先集中抽签选房，现场销售理想，截止下午 1 点销控表显示售出 8 成单位，后再加推 15-1 栋。

碧桂园天玺湾

碧桂园·天玺湾位于广州南沙核心枢纽进港大道东段，占地面积约 425 亩，总建筑面积约 50 万 m²。项目规划区共拟建有 18 层高层住宅 17 幢、27 层高层住宅 2 幢、28 层高层住宅 2 幢、30 层高层住宅 4 幢、31 层高层住宅 11 幢、低层住宅 95 幢。天玺湾首创公园式滨海主题园林，私享 4 万平方原生湖泊、1.5 公里环湖漫步道、1 公里生态湿地走廊、三重水景，同时社区配套顶级超配会所，大型商业广场、品牌幼儿园、肉菜超市，湖景高尔夫果岭、水边双网球场。

项目于 4 月 29 日加推 17、18 栋，29 层，两梯四户，共 472 套，户型为 83-96 m² 二房，顶层复式为 174-183 m²，开盘当天折扣享受 1 年管理费、认筹 98 折、开盘 96 折，毛坯均价约 9500 元/m²，装修价格约 3000 元/m² 并且不享受折扣优惠，折扣成交价格在 1.1 万-1.3 万元/m²，销售称成交约 8 成。另外，暗推 6 栋，29 层，共 112 套，主要户型为 178-182 m² 的四房，均价约 12000 元/m² 带装修。现场有一些抽奖活动，中午 12 点半，销售中心以及会所等场地约 1000 人，当天成交约八成，人气火爆。

豪进山湖璟璟

豪进山湖璟璟位于广州增城新塘镇白江村大岗山，东江大道与新塘大道交汇处，占地面积 83255.6 m²，总建筑面积 166511 m²。项目规划区共拟建有 58 栋住宅楼，1 栋会所，1 栋管理楼以及 2 栋商业建筑；主要配套设施有社区服务、商业服务等。项目拥有 8 万 m² 荔枝山公园，7 万 m² 全成品园林，其中荔枝山公园由豪进集团投巨资与政府联合打造，将建

设有 2.6 万 m²荔香林和桂花林、2 万 m²天韵湖、近 4 万 m²鸣茵广场；在园林设计中，项目打造有 8000 m²中心湖泊，有 200 多米溪流贯穿社区，以及五重立体绿化体系，巨资打造全成品园林标杆。

项目于 4 月 29 日加推 45 栋，共 128 套，2 梯 4 户，户型有 76 m²两房、94 m²三房、108 m²大三房、128 m²四房，均价 1.1-1.2 万/m²带装修。项目开盘前收筹 180 多个，当天到场约 300 号人，人气火爆。当天成交约 9 成。

中森茗苑

中森茗苑位于增城广州新塘石新路 168 号，项目占地 4.3 万 m²，总建筑面积 18 万 m²，容积率为 3.2。第一期首推 1、2 栋，1、2 栋 17 层高，3、4 栋 24 层高。1 栋为两梯六户设计，2-4 栋为两梯五户设计，主力户型为 60-75 m²两房，80-85 m²三房。项目距离地铁 13 号线官湖站仅 5 分钟的车程，半小时内直达广州天河区；距离广州东部交通枢纽中心（新塘站）仅一个站的车程，方便换乘地铁 13 号线、5 号线、16 号线（规划中）及穗莞深轨道交通系统。1 小时内直达珠三角各重要城市。

项目于 4 月 30 日开盘，首推 1、2 栋，18 层高，1 栋为 2 梯 6 户设计，2 栋为 2 梯 5 户设计，共推出 176 套，户型涵盖 70-90 m²的两、三房单位，均价 7800-8000 元/m²。开盘当天到场人数达 300 多人，人气火爆，截止下午 2 点钟左右 1、2 栋已售罄，而 3、4 栋已开始收筹，预计 6 月开卖。

雅居乐小院流溪

雅居乐小院流溪位于从化市街口流溪河畔 105 国道边，是一个以别墅为主的高端居住社区。项目占地 442900 平方米，总建筑面积 177000 平方米，由 4 栋 17 层洋房、8 栋 18 层洋房、3 栋 16 层洋房、23 栋 6 层洋房、164 栋 4 层别墅、255 栋 3 层别墅组成，共有 2188 套，东面为 105 国道，南面为逸泉山庄，西面为流溪河，北面为沙贝村和沙贝村小学。

项目于 4 月 29 日推出复式大宅“沐溪”，4 层高，一梯二户，共 24 套，户型为 211-244 m²，250-300 万/套，上叠毛坯均价 10000 元/m²，下叠毛坯均价 13000 元/m²，网易客户 1 万抵 10 万，一次性可 1 年分期付款，销售表示上午共售出 3 套，现场有大型旅游文化节活动，有游戏及舞台表演节目等，人气较旺。

3. 成交：限签干预持续，全市量价仍处低位

监测时点：2012 年 4 月 19 日、2013 年 4 月 26 日

统计区域：广州市十区二市新建商品住宅

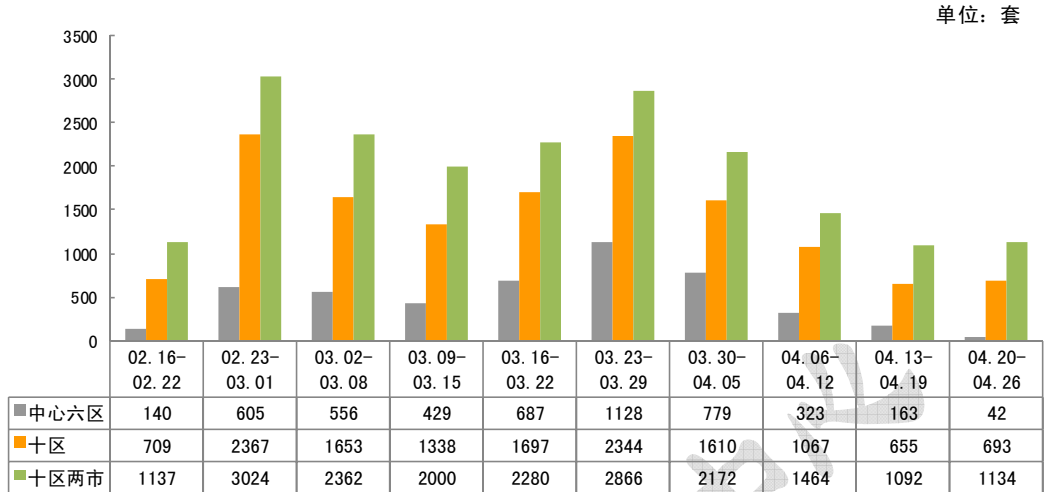
数据发布：经纬行研究中心



➤ 近十周签约交易走势

(1) 高价盘限签影响，全市成交处于低位

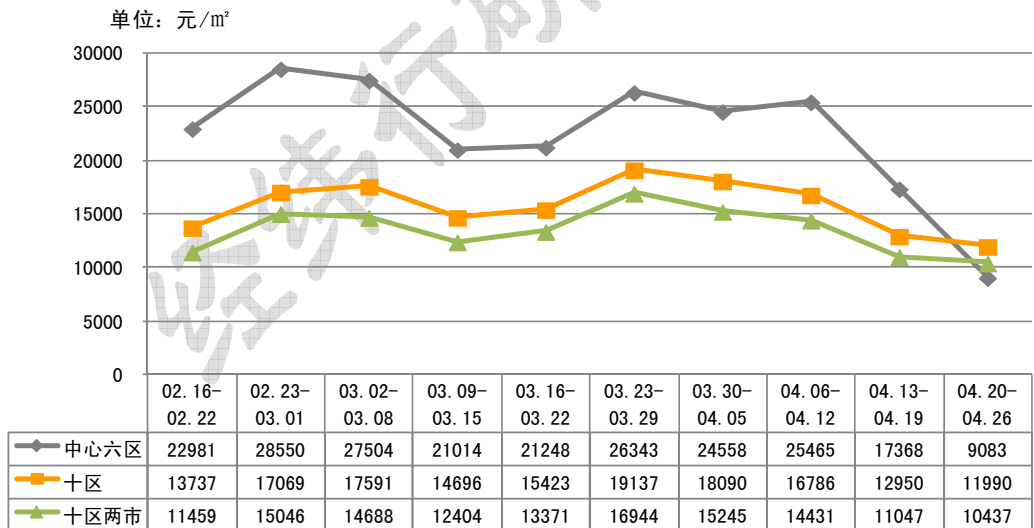
图1：近十周广州市商品住宅成交套数情况



数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

(2) 结构性成交影响，全市价格低位维稳

图2：近十周广州市商品住宅价格走势

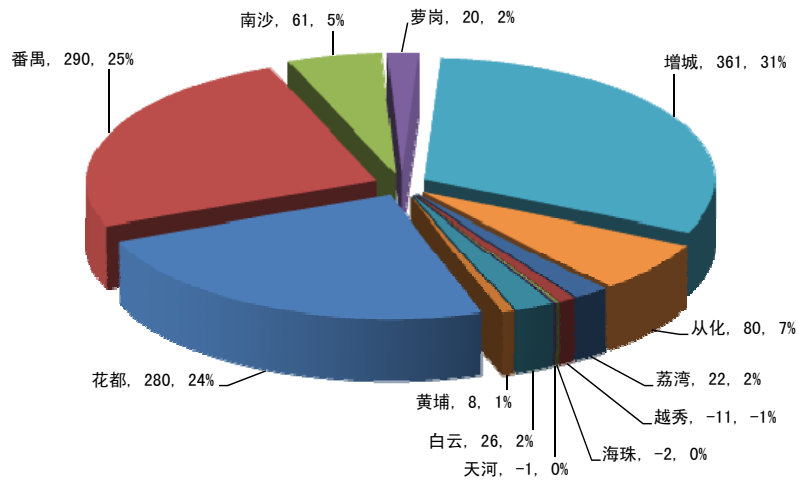


数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

➤ 本周签约交易分区汇总统计

(1) 增城以 361 套居首，番禺、花都分列二三

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) 受限签影响中心六区成交大降, 个别区域价格受结构性影响变动较大

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	22	16580	63	18337	-65.08%	-9.58%
越秀	-11	19481	-2	30306	450.00%	-35.72%
海珠	-2	29017	7	17578	-128.57%	65.07%
天河	-1	19625	10	22653	-110.00%	-13.37%
白云	26	11619	68	16487	-61.76%	-29.52%
黄埔	8	14888	17	15012	-52.94%	-0.83%
花都	280	8355	190	8739	47.37%	-4.39%
番禺	290	16152	183	15240	58.47%	5.98%
南沙	61	9508	94	9519	-35.11%	-0.12%
萝岗	20	22191	25	18737	-20.00%	18.43%
十区合计	693	11990	655	12950	5.80%	-7.41%
增城	361	8462	341	8103	5.87%	4.43%
从化	80	7482	96	8097	-16.67%	-7.59%
十区两市合计	1134	10437	1092	11047	3.85%	-5.52%

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	上周成交均价
1	万科欧泊	101	9505	19511	20527	0	0
2	锦绣御景国际	96	10241	9357	9137	36	9353
3	天马河壹号	84	7234	5101	7051	7	8739
4	锦绣天伦花园	60	4321	3229	7472	62	7465
5	汇东国际花园	54	5731	4812	8396	32	8445
6	东方名都	28	4554	3526	7742	19	7678
7	珠光御景山水城	28	3368	1940	5761	19	5491
8	中环品悦	27	1954	2811	14385	27	14175
9	誉山国际	25	2993	2681	8958	9	9125
10	番禺君华香柏广场	23	2001	3315	16567	0	0
11	敏建锦绣世家	23	2259	2561	11338	0	0
12	尚品雅居	22	2136	1441	6747	5	5673
13	雅居乐锦官城	20	1510	2014	13336	26	13847
14	敏捷金月湾	19	2269	3792	16712	23	17105
15	保利塞纳维拉	18	1603	2616	16321	28	16552
16	深业江悦湾	18	1554	2501	16092	14	15956
17	雅宝新城	15	2489	2402	9649	15	8261
18	御华园	15	1511	1187	7853	1	9300
19	珠光南沙御景	15	1940	1172	6041	14	6156
20	亚运城	12	1434	1930	13462	14	14128
合计		703	70607	77899	11033	351	-

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	敏捷	203	19726	19288	9778	锦绣御景国际、锦绣天伦花园、敏建锦绣世家
2	万科	106	11110	21360	19226	万科欧泊
3	信升	84	7234	5101	7051	天马河壹号
4	合汇	54	5731	4812	8396	汇东国际花园
5	珠光	48	5941	3216	5413	珠光御景山水城、珠光南沙御景
6	雅居乐	31	3740	4462	11929	雅居乐锦官城
7	盈毅	28	4554	3526	7742	东方名都
8	名伦	27	1954	2811	14385	中环品悦
9	合景	26	3386	3152	9308	誉山国际
10	保利地产	25	2656	3751	14122	保利塞纳维拉、保利东江首府
11	城建	24	3426	3310	9662	可逸阳光
12	君华	23	2001	3315	16567	番禺君华香柏广场
13	西城	22	2136	1441	6747	尚品雅居
14	深业	18	1554	2501	16092	深业江悦湾
15	宏峰	16	1750	1510	8631	云峰花园
16	新鸿基	15	1511	1187	7853	御华园
17	雅宝	15	2489	2402	9649	雅宝新城
18	碧桂园	14	1808	2501	13833	碧桂园天玺湾
19	方圆	14	1228	1596	12997	番禺云山诗意
20	富力	13	1952	1688	8647	富力泉天下
合计		793	83935	91240	10870	—

数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

4. 广告：楼盘推广高位维稳，豪宅推广多

统计时间：2013年4月20日—2013年4月26日

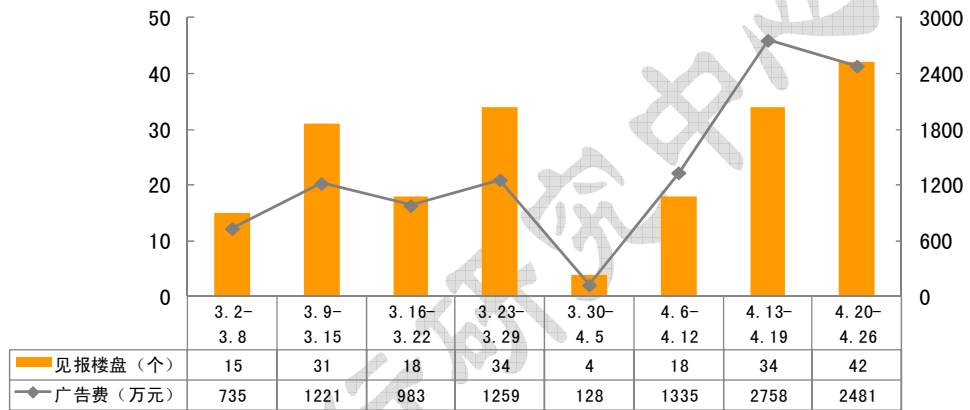
统计媒体：广州日报、南方都市报、羊城晚报、信息时报、新快报

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 42 个项目在报刊上投放广告，合计广告投放费用为 2481 万元，环比下降 10.05%。

图1:广州十区近八周广告见报的楼盘个数及广告费用

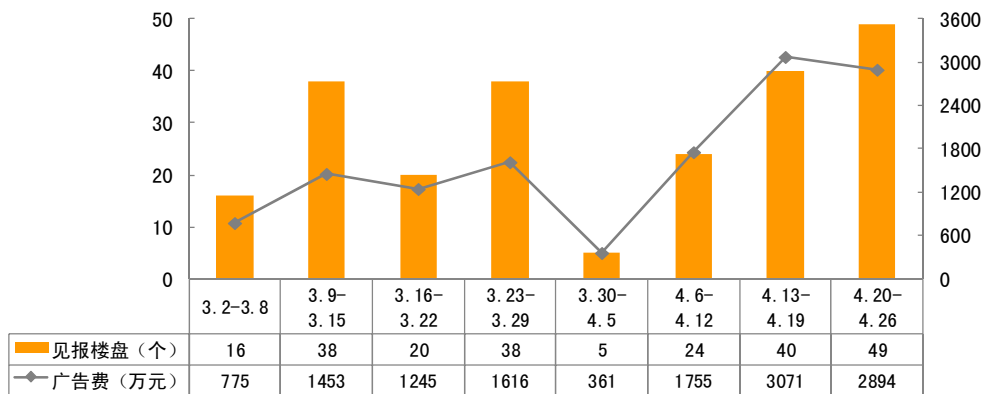


数据来源：经纬行研究中心

➤ 全市十区两市广告推盘统计

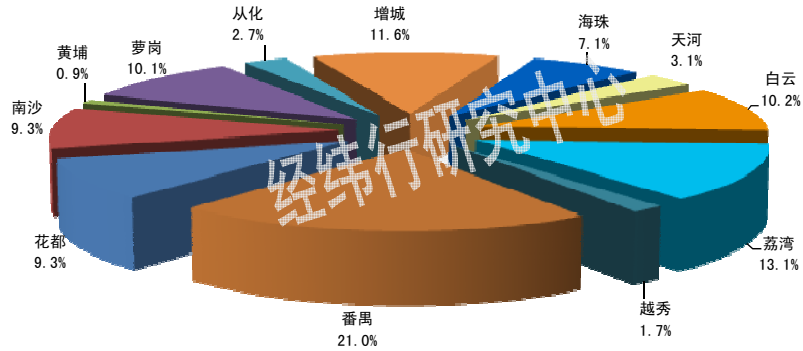
本周，广州十区两市共有 49 个项目在报刊上投放广告，合计广告投放费用为 2894 万元，环比下降 5.74%。

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：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
翡翠绿洲	增城	洋房/别墅	248	匠心可鉴 精质不欺
碧桂园·天玺湾	南沙	洋房	192	广州人的黄金海岸
星汇文宇	番禺	洋房	170	大学城，一座城市的新气质
雅居乐·富春山居	萝岗	洋房	134	告别 CBD 密集的高楼，才知道富春山居山林有多博大！
珠光·御景壹号	荔湾	洋房	123	白鹅潭 新沙面 盛世再现
越秀·岭南山畔	萝岗	洋房	113	越秀地产，三创中轴，拓城创举
时代外滩	番禺	洋房	112	新文艺复兴生活
保利·云禧	白云	洋房	98	唯云禧 方可鉴千年云山
保利·塞纳维拉	荔湾	洋房	90	我在塞纳维拉
保利公园九里	海珠	洋房	90	保利公园九里 繁华深处 大家情怀

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
保利地产	426.81	保利西海岸、保利·公园九里、保利东江首府、保利·天悦、保利·云禧、保利·塞纳维拉
越秀城建	412.55	星汇文华、星汇文宇、星汇文瀚、越秀·岭南山畔
香江集团	247.57	翡翠绿洲
碧桂园集团	246.22	碧桂园假日半岛、碧桂园·天玺湾
时代地产	188.76	时代南湾、时代外滩



雅居乐地产	187.45	雅居乐·锦官城、雅居乐·小院流溪、雅居乐·富春山居
珠光集团	156.37	珠光·御景山水城、珠光·御景壹号
新世界地产	121.99	凯粤湾、岭南新世界
颐和地产	86.10	颐和盛世、颐和山庄
星河湾	76.43	星河湾-海怡半岛

数据来源：经纬行研究中心

经纬行研究中心

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/m² 以上或总价 300 万元以上；公寓为单价 30000 元/m² 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、粤海丽江花园、星汇云锦、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、东方新世界、颐德公馆、嘉裕公馆、汇悦台、中海花城湾、峻林、尚东君御、珠光公园御景	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、合景睿峰 L7、天玺、保利中达广场、佛奥广场	帝景山庄、颐德公馆
越秀	君汇世家、东湖肯辛顿、爱群荟景湾、东方文德广场、江尚东山	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、新世界凯粤湾 T1-T3 栋、流花君庭、元邦明月星辉、富力唐宁花园、中信西关海、珠光御景壹号	/	富力唐宁花园
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、君华天汇、保利天悦、可逸锦苑	/	世纪星花园
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、中海雲麓公馆、南湖山庄	/	大一山庄、金湖翡翠谷、金域蓝湾、颐和高尔夫庄园、星汇金沙、保利西海岸
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、尚轩 103、时代外滩、大学小筑	/	金海岸花园梓园、雅居乐剑桥郡、金山谷、万科红郡
萝岗	雅居乐富春山居、御湖名邸	/	保利香雪山、中海誉城原山别墅、御湖名邸
南沙	/	/	南沙滨海花园、南沙奥园、星河丹堤
花都	玫瑰湖	/	玫瑰湖、万科兰乔圣菲、天湖峰境、假日半岛棕榈岛
增城	合景誉山国际誉·四季、保利东江首府、豪进山湖璟璟	/	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
从化	/	亿城泉说	亿城泉说

备注：上述名单会根据市场状况进行调整。

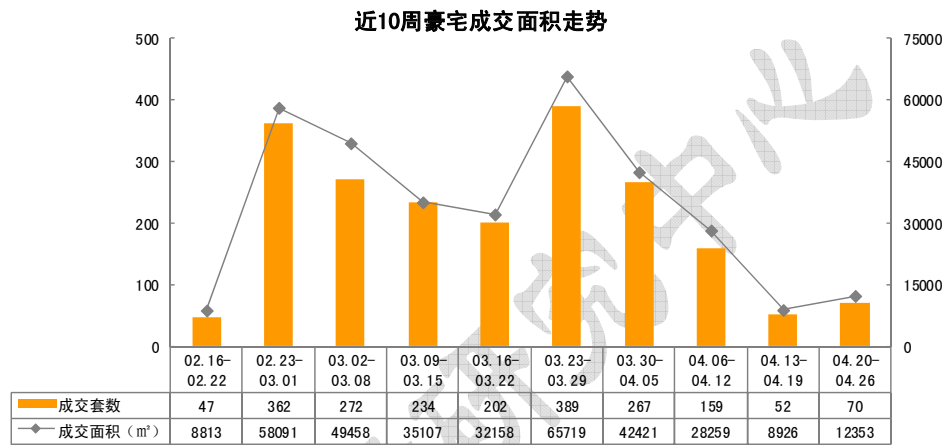
1. 新增供应：本周暂无豪宅新增供应

2. 成交情况：豪宅成交持续低位，不限购天銜仍居榜首

本周在市内所监测的豪宅项目中，有成交记录的楼盘 14 个，比上周相比多 1 个。

在有成交记录的 14 个楼盘中，共成交豪宅 70 套，环比上涨 34.62%，合计签约面积 12353 m²，环比上涨 38.39%。（详见近 10 周豪宅成交面积走势图）。

其中本月记录有珠江帝景退房 1 套，面积为 180 m²；金山谷退房 1 套，面积 325 m²。



数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

本周成交的豪宅中，天銜、中海誉城和誉山国际三个楼盘网签金额名列前三，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 ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)
1	天銜	天河	洋房	4	1002	5257	52463
2	誉山国际	增城	洋房	23	2792	2516	9010
3	保利中环广场	越秀	洋房	8	587	2375	40457
4	合景睿峰 L7	天河	洋房	3	374	1385	37040
5	豪进山湖璟璟	增城	洋房	8	1365	1052	7706
6	保利东江首府	增城	洋房	6	963	990	10280
7	大学小筑	番禺	洋房	1	218	669	30681
8	金润铂宫	越秀	洋房	2	125	349	27923
9	亿城泉说	从化	洋房	1	170	260	15321
合计				56	7596	14853	19553

数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据



別墅成交明細：

序号	楼盘名称	区域	类型	签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)
1	中海誉城	萝岗	別墅	7	1599	3915	24482
2	碧桂园凤凰城	增城	別墅	1	813	2002	24622
3	万科兰乔圣菲	花都	別墅	4	1451	1681	11587
4	星河丹堤	南沙	別墅	1	501	1202	23997
5	天湖峰境	花都	別墅	1	393	471	11976
合计				14	4757	9271	19488

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

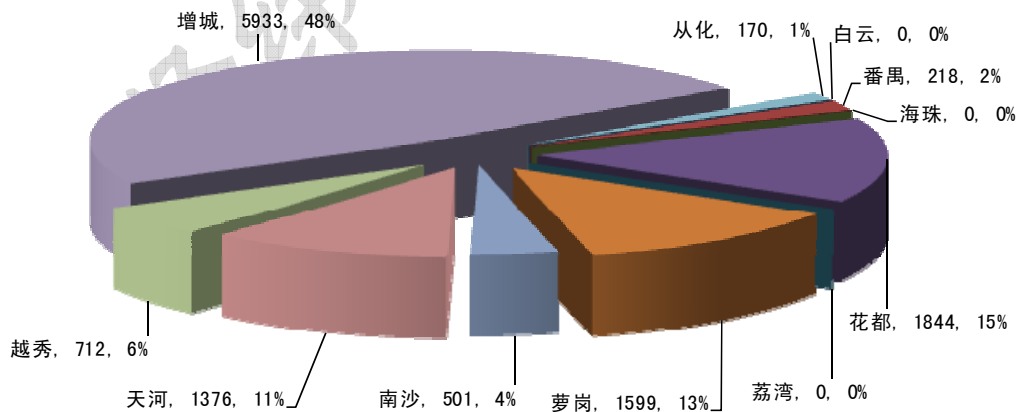
本周，豪宅签约面积的最大的区域是增城市、花都区 and 萝岗区。

增城市本周合计签约面积 5933 m²，占全市豪宅总成交量的 48.03%，成交代表楼盘是誉山国际、碧桂园凤凰城。

花都区本周合计签约面积 1844 m²，占全市豪宅总成交量的 14.93%，成交代表楼盘是万科兰乔圣菲、天湖峰境。

萝岗区本周合计签约面积 1599 m²，占全市豪宅总成交量的 12.94%，成交代表楼盘是中海誉城。

04.20-04.26豪宅成交面积分区图示



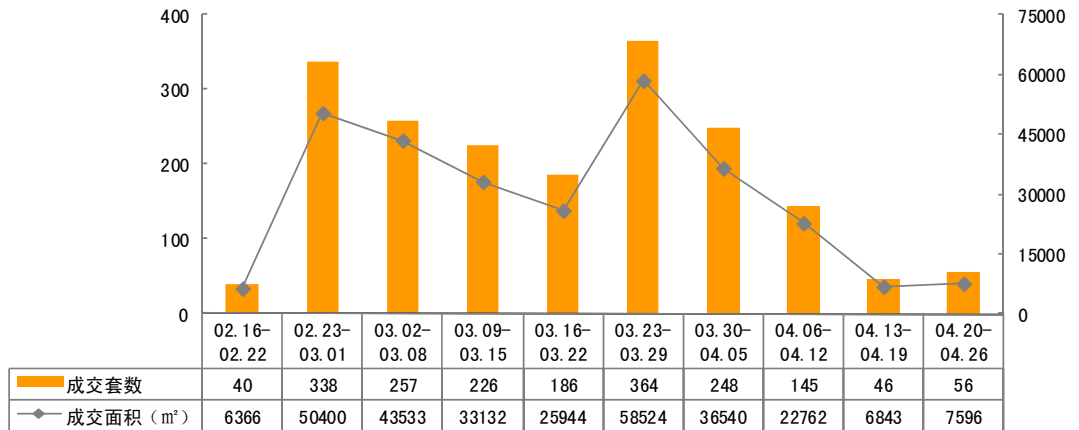
数据来源：经纬行研究中心监测阳光家缘数据

成交类型分析

【洋房】

在所监测的豪宅项目中，本周洋房成交 56 套，签约面积 7596 m²，环比上涨 11.00%（详见近 10 周洋房成交走势）。

近10周洋房成交走势

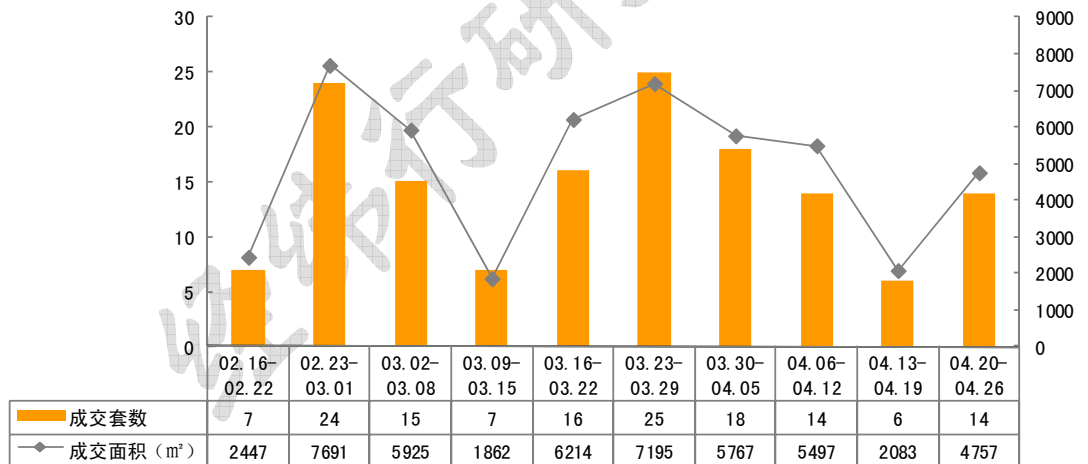


数据来源：经纬行研究中心监测阳光家缘数据

【別墅】

本周別墅共成交 14 套，合计签约面积 4757 m²，成交面积环比上涨 128.37%（详见近 10 周別墅成交走势）。

近10周別墅成交走势



数据来源：经纬行研究中心监测阳光家缘数据

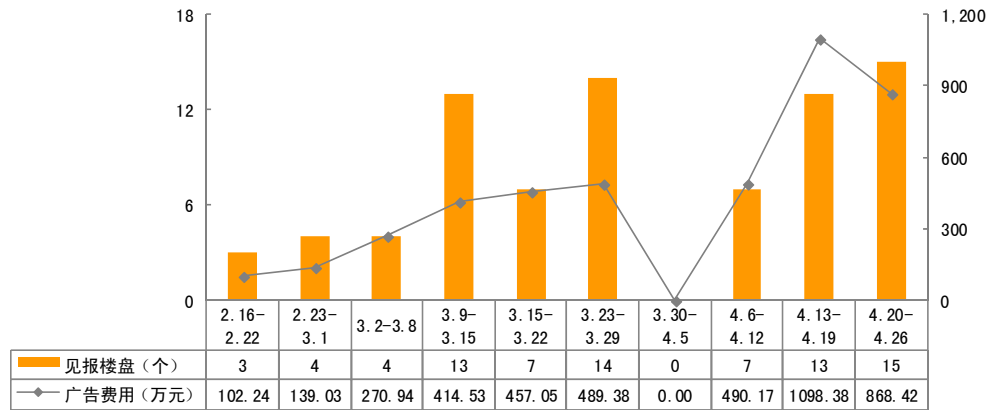
3. 营销透视：五一前为黄金周造势，豪宅盘投放积极

➤ 报广投放

本周，广州十区两市共有 15 个豪宅项目在报刊上投放广告，合计广告投放费用为 868.42 万元，环比下降 20.94%。（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



数据来源：经纬行研究中心

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
珠光·御景壹号	荔湾	122.84	白鹅潭 新沙面 盛世再现
中海誉城	萝岗	44.50	中海誉城 再掀刚需风暴
颐德公馆	天河	20.86	唯定制，才有一座绿色颐德
雅居乐·富春山居	萝岗	134.36	告别 CBD 密集的高楼，才知道富春山居山林有多博大！
星河湾-海怡半岛	番禺	76.43	2013 还看星河湾！
新天·半山	白云	39.42	绝版豪宅标杆 唯此『新天·半山』
时代外滩	番禺	111.86	新文艺复兴生活
凯粤湾	荔湾	54.16	心有澎湃 尽江峦
汇景新城	天河	57.04	13 年成熟国际人文社区，一个时代的传奇荣誉
华标·品峰	海珠	26.34	至美江景 至尊生活
合计		687.80	

统计时间 4 月 20 日-4 月 26 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



保利·云禧



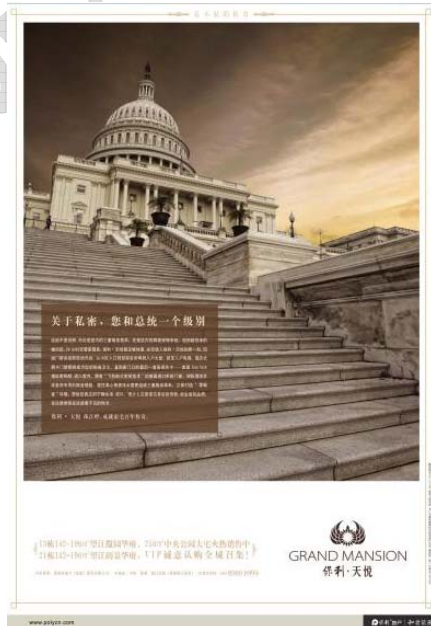
雅居乐·富春山居



星河湾·海怡半岛



保利·天悦



周边楼市

北京：4 月份二手房日均成交量不及 3 月一成

在积极落实“国五条”细则，尤其是明确从严征收 20%个税后，北京的二手房成交量便出现急剧萎缩。

根据北京住建委网站的数据显示，在 4 月 8 日恢复网签后，4 月中上旬北京二手房网签量仅 2572 套，其中 4 月 14 日更是出现单日网签仅 7 套的情况。而这也包含了在网签暂停期间积压的成交量。2572 套的网签量甚至不及此前 3 月份的单日最高签约量。

（来源：证券日报-资本证券网（北京） 2013-4-23）

山东：一季度商品房销售面积增三成

昨日，记者从省统计局获悉，一季度，商品房销售面积 1343.5 万平方米，由上年同期下降 25.2%转为增长 27.9%。

在“新国五条”的政策效应下，楼市出现交易热潮。火热的楼市，也带动房产投资出现新高。据统计，一季度，房地产开发投资 858.0 亿元，增长 15.2%，增速比上年同期回落 2.5 个百分点，比上年全年提高 0.6 个百分点。

（来源：山东商报 2013-4-23）

香港：二手楼价指数周跌 1.4% 跌幅三年最大

香港特区政府先后推出双倍印花税及新造按揭加息等控楼措施，对楼市影响逐步浮现。反映香港二手楼价的中原城市领先指数 (CCL) 按周下跌 1.41%，为连续第四周下跌，跌幅更为 150 周 (近 3 年) 最大。

（来源：证券日报-资本证券网（北京） 2013-4-23）