

【热点评论】明年预测 .....	2
我们的观点 .....	2
经纬：预期向好，稳中有升 .....	2
【一周资讯要点】 .....	6
宏观背景 .....	6
广州楼市数据 .....	7
1. 土地市场：三宗商业用地挂牌出让，科学城底价成交一商业地块 .....	7
2. 新盘动态：外围新增供应增加，新推货成交较好 .....	7
3. 成交：部分单位延迟签约，致全市成交量价齐升 .....	9
4. 广告：项目推广低位维稳，新盘预告居多 .....	13
豪宅专题 .....	16
1. 新增供应：预售供应维稳，仅珠光·公园御景新增 .....	17
2. 成交情况：豪宅成交小幅回升，保利天悦跃居榜首 .....	17
3. 营销透视：豪宅推广量价齐升，凯旋新世界居首位 .....	20
周边楼市 .....	22
北京：楼市成交翘尾催热高端项目 .....	22
上海：楼市新增供应骤降 部分房企“集中清尾盘” .....	22
海南：旅游地产转型提速 价格战加剧行业洗牌 .....	22

## 【热点评论】明年预测

### 我们的观点

## 经纬：预期向好，稳中有升

文/经纬行研究中心

2012年的楼市，可以说是柳暗花明的一年，年初市场冷到“冰点”，春节期间日均成交仅个位数，创下了历年“最冷春节”，但春节后的3月份，却迎来了“小阳春”，并拉开了市场回暖的序幕。而这种回暖的态势一直持续到了年底，并在年底进一步升温，不仅全市成交量攀至高位，多盘价格也达到了至高点。进入2013年，房产调控政策仍将持续，但由于市场对行政性的干预措施已产生了一定的“抗药性”，且供应仍将持续放量，总体市场预期向好，房价或稳中有升，明年楼市将在积极中前行。

#### 一、房产调控稳中求进，配套政策或将市场化

##### 保增长要求货币政策或维持不变，信贷政策有望定向宽松

12月15日-16日中央经济工作会议指出，明年将“按照稳中求进的工作总基调，及时加强和改善宏观调控，把稳增长放在更加重要的位置，经济社会发展呈现稳中有进的良好态势。”今年经济增速虽然持续下滑，但随着欧债危机在解决方案上达成一致、发达经济体经济缓慢复苏以及国内以保增长为目的的政策刺激下，12月经济已确立企稳的态势，就先行指标PMI而言，在伴随旺季因素出现持续反弹后，作为制造传统淡季的12月，中国制造业采购经理指数（PMI）为50.6%，环比持平，连续3个月位于荣枯分界线（50%）以上，表明制造业市场需求继续回升。但明年经济增长仍存在较多不确定因素，因此本次中央经济工作会议上，将“稳增长”提升到更为重要的位置，意味着中央保增长的决心。

而“保增长”的配套措施中，稳健的货币政策仍将持续。从大环境来看，因今年美国从9月开始推行第三轮货币宽松政策（QE3），明年我国将面临一定程度的输入性通胀及热钱涌入，流动性增强，通胀压力将有所加大，在此背景下还要确保经济企稳回升的态势，因此货币政策预计不会收紧，但也难放松，存款准备金率和存贷款利率或将维持现状。除非有一方打破平衡，货币政策才可能发生微调。至于房地产信贷政策这方面，则可能为扩内需以支撑经济增长，对于房地产合理的购房需求，特别是首置客户的倾斜力度将有所侧重，且有可能以政策、制度等形式进行落实，做到真正的保护刚性需求，并刺激刚性需求的持续释放。而对于房地产开发贷款，估计放松可能性不大。

##### 限贷限购政策仍将持续，配套政策或趋市场化

对于房地产调控，中央经济工作会议要求“要继续坚持房地产市场调控政策不动摇”，因此明年限购限贷的调控政策仍将持续，并继续实施差异化的住房信贷、税收政策，坚决抑制投资投机性住房需求。但从近两年的调控成效来看，市场正表现出对行政性手段的“免疫力”，因此，加快制定“房地产调控长效机制”便成为了更为迫切的需要。

而一直被行业认定为限购限贷替代政策的房产税，因完整的信息系统缺失等因素影响，目前进一步扩点仍有一定的难度。即使明年真的实现房产税扩点，虽对多次改善型需求有一定制约，但征收税点或不高，预计更多是对客户心理预期的影响，实际成本增加不大。

明年只有当房价出现 20%或 30%的涨幅，中央才有出台更严调控政策的可能性，否则取而代之的将是巩固调控成果的配套政策。而这类型的配套政策，将继续以土地政策为核心和主导，可能出台的政策包括探索新型的土地出让方式、出让的宅地需附带中小套型比例/保障房比例要求等。所谓的新型土地出让方式，即“限地价竞配建”，一方面能够有效的控制地王的频发及对市场预期的影响，另一方面也是确保保障性住房建设任务的顺利完成；后者则是从土地出让时就初定了项目的产品供应线，既响应“增加中低价位、中小套型普通商品房的供给，同时也确保了保障性住房的供应。从这个角度来看，明年的配套政策将是更多以市场为导向进行调控，并最终发挥其对房地产市场的影响。

## 二、库存高企新货仍将放量，消化压力犹存

据经纬行研究中心对广州楼盘的不完全调研统计，按照目前的工程进度，若发展商正常推货的话，预计 2013 年广州十区新推货量将近 7.07 万套，合计面积约 792 万 m<sup>2</sup>，新增供应量或跟今年基本持平。虽然今年以来成交持续攀高，但成交上涨的同时新增供应也在持续放量，因此从当前的市场存量来看，依然处于高位，截止 2012 年底，十区余货 3.73 万套，加上新增货量，2013 年十区合计货量将达 10.8 万套，合计面积约 1209 万 m<sup>2</sup>。若保持今年的消化速度，预计一年半左右即可消化完毕，再加上增城、从化约 3.34 万套的可售货量，明年十区两市总体可售货量达 14.14 万套，合计面积约 1618 万 m<sup>2</sup>。

明年市场竞争依然比较严峻，多个区域新货供应将与今年基本持平，而新增供应增幅最为明显的将是荔湾区，预计增幅将近一半。另，值得注意的是，除了黄埔区缺货外，一直属于市中心供应大区的白云，明年新增供应则出现明显减少，而年底大热的南沙，明年也未有大幅的放量，因此明年这三个区或将处于供不应求的状态。

从竞争强度来看，明年以供应刚需产品为主、且可售货量较大的板块将面临较大的竞争压力，包括荔湾的芳村板块、白云的金沙洲板块、番禺的华南板块、市桥板块、萝岗的科学城板块、南沙的金洲-区政府板块、增城的新塘板块等，其中除南沙的金洲-区政府板块因有重大规划利好支撑价格仍有可能继续攀高外，其他板块的刚需盘采取的定价策略或以谨慎乐观为主，虽以价换量的方式难以再现，但价格大幅上扬的可能性也不大。全新盘方面，天健上城、白鹅潭御景壹号、保利云禧、金沙洲深业项目南天名苑、香柏华府、长隆住宅项目、岭南山畔、南沙创鸿城、锦绣天伦花园或将受到客户的持续关注。

表 1：2013 年广州十区两市新建住宅供应预测

区域	在售余货 (套)	新增供应货量(套)			合计可售货 量(套)
		旧盘新推货量	全新盘货量	合计新推货量	
天河	3592	2623	1182	3805	7397
越秀	848	1412	513	1925	2773

荔湾	1909	6148	2348	8496	10405
海珠	3093	3680	545	4225	7318
白云	3004	3568	1462	5030	8034
黄埔	588	670	310	980	1568
<b>六区合计</b>	<b>13034</b>	<b>18101</b>	<b>6360</b>	<b>24461</b>	<b>37495</b>
番禺	8124	14474	3175	17649	25773
花都	11099	13261	3036	16297	27396
萝岗	1814	3464	1114	4578	6392
南沙	3227	6289	1424	7713	10940
<b>十区合计</b>	<b>37298</b>	<b>55589</b>	<b>15109</b>	<b>70698</b>	<b>107996</b>
增城	7917	13032	4208	17240	25157
从化	4983	2031	1211	3242	8225
<b>十区两市合计</b>	<b>50198</b>	<b>70652</b>	<b>20528</b>	<b>91180</b>	<b>141378</b>

数据来源：在售余货取自阳光家缘网 2012 年 12 月 31 日的可售套数；新增货量为经纬行研究中心不完全市调统计。

说明：本表为新建住宅供应预测，未包括商业和写字楼性质的佛奥广场、A8 商务中心、方圆 E 时光、都会新城、汇丽公寓、敏捷时空壹号、敏捷上品公馆等

表 2：2013 年广州十区两市新盘一览

区域	新盘个数	新盘名称
天河	3	天健上城、珠光公园御景、佳润上品菁园
越秀	4	精彩生活大厦、东山京士柏、海景农林华庭、东山月府
荔湾	7	白鹅潭御景壹号、兴隆广场、龙津世家、龙津花园、花地家园、翠荷轩、丽和华庭
海珠	3	中源御品、领江公馆、凤乐雅轩
白云	5	保利云禧、新天半山、金沙洲深业项目、红丰小区、圣地天河星荟
黄埔	1	文冲悦时代花园
番禺	10	南天名苑、香柏华府、海航华南家园、富宾星悦国际、名伦花园、榆德园、朗琴湾、新城市大石项目、长隆住宅项目、丽江百事佳项目
花都	7	祈福聚龙堡、祈福水岸、康信园、合生熹景半山苑、利峰城、骏鸿苑、嘉汇城
萝岗	3	岭南山畔、水韵翔庭、峰湖御园
南沙	2	南沙创鸿城、金龙苑
增城	7	惠百氏广场、锦绣天伦花园、仁安花园、观园壹号、金凤皇庭、中森新塘项目、中展荔城项目

从化	6	亿城泉说、逸泉映翠、华熙温泉度假村、泉水轩、欣荣宏御泉湾、宏诚海峰项目
----	---	-------------------------------------

数据来源：经纬行研究中心不完全统计

### 三、量稳价微升，刚需盘仍是成交主力

明年 1、2 月份因是传统的淡季，发展商推货不积极，市场以余货为主，成交预计有所回调，但从 3 月开始，发展商或逐步加快推货节奏，并刺激需求入市，进而带动成交量的回升。目前来看，由于买家恐涨心理的存在，若政策无加码的话，无论是刚需客户还是改善型客户，入市的积极性仍比较高，且随着楼市的向好，部分投资型客户也有可能通过其他途径曲线进入楼市，客户构成有望进一步扩大。但与今年相比，不同的是，今年的成交量中有一大部分是之前积累一年多的需求的集中释放，而明年则多是新增的需求，再加上客户结构的扩大化，从这个角度看，成交量也会处于相对高位，而总量上预计将与今年持平，即十区成交量在 750 万平方米左右（月度成交预计在 62.5 万平方米），刚需客户在市场主体中仍占绝对地位，刚需盘依然是成交主力。

价格方面，今年年底由于市场的持续升温，多盘价格已攀至该盘开盘以来售价的新高，其中中心区和南沙区在售楼盘价格攀升最为明显。而进入 2013 年，多数发展商资金回笼理想，降价让利动力普遍不足，而个别功能板块/区域因有规划利好支撑或者兑现，房价也将不断攀升，在此背景下，房价或将高位微涨，但大幅反弹的基础并不具备。究其原因在于，一方面，今年的新增供应量处于高位，只有合理的定价才能保证较快的消化率；另一方面，市场主体依然是以对价格敏感的刚需客户为主，投资投机型客户仍被政策明显打压。综上所述，明年房价预计将有 5%-10% 的涨幅，而豪宅涨幅或更大，另，考虑到成交结构以及今年年底翘尾因素的影响，明年十区年度网签均价范围将在 14500-15500 元/m<sup>2</sup>。

## 【一周资讯要点】

### 宏观背景

#### 12月CPI同比涨2.5% 全年同比涨2.6%

国家统计局网站, 2013-1-11

统计局今日公布12月经济数据, 12月CPI同比涨2.5%, 创下7个月新高。统计局称由食品价格特别是蔬菜价格大幅上涨带动。去年全年CPI同比涨2.6%, 完成年初所设定的4%涨幅目标。12月PPI同比降-1.9%, 降幅已连续3个月收窄。

#### 央行单周净回笼2200亿

上海证券报(广州), 2013-1-11

周四, 央行开展了550亿逆回购。其中, 7天期150亿, 14天期400亿, 利率分别继续持平于3.35%和3.45%。虽然操作量较周二放量逾4成, 但仍令本周公开市场如期实现2200亿的净回笼。

#### 中国央行确定今年八大任务 稳健货币政策居首

中国新闻网(北京), 2013-1-11

中国人民银行11日公布今年的八大工作任务, “继续实施稳健的货币政策, 着力提高调控的前瞻性、针对性和灵活性”排在首位。

2013年中国人民银行工作会议于10日至11日在北京召开。会议提出, 进一步深化金融重点领域改革, 提高金融服务实体经济的质量和水平; 进一步扩大人民币跨境使用; 坚持市场化取向, 推动金融市场规范发展; 加强金融风险监测和排查, 牢牢守住不发生系统性、区域性金融风险的底线; 继续深化外汇管理改革, 防范跨境资本流动风险; 扎实推进金融服务现代化, 进一步提升金融服务与管理水平; 继续参与全球经济金融政策协调和国际金融规则制定亦是2013年中国央行的主要工作。

#### 国土资源部: 2013年房地产用地调控政策不会动摇

中央人民政府网站, 2013-1-11

国土资源部部长徐绍史11日在全国国土资源工作会议上说, 2013年将加强和改善土地宏观调控, 促进经济平稳健康发展。坚持控总量、稳增量、挤存量、放流量, 进一步拓展建设用地新空间, 保障经济社会发展合理用地需求, 促进土地市场平稳发展。要坚持房地产用地调控政策不动摇, 根据房地产市场形势, 普通商品住房用地供应要确保不低于过去5年年均实际供应, 保持土地市场平稳运行。加强对闲置土地和各类违规违约用地行为的查处, 促进已供土地开发利用。各地要对房地产大企业和大地块名单加强监督并实现制度化、常态化。

## 广州楼市数据

### 1. 土地市场：三宗商业用地挂牌出让，科学城底价成交一商业地块

#### ➤ 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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	最低成交价(万元)
2013-1-9	2013-1-28	挂牌	天河区黄埔大道金融城起步区 A001 地块	天河	商务设施用地、商业设施用地	23394	≤9.6	≤224640	269568
			天河区黄埔大道金融城起步区 A003 和 A005 地块		商务设施用地、商业设施用地	58213	≤7.1-10.95	≤522425	626910
			天河区黄埔大道金融城起步区 A007 地块		商务设施用地、商业设施用地	30182	≤6.93-6.95	≤209466	251360

#### ➤ 近期土地交易情况（不含工业）

成交日期	地块	区域	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	受让方	成交价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )
2013-1-10	广州科学城映日路西北侧、网球中心西南侧 KXC-15-3 地块	萝岗	商业金融用地	33968	≤1.0	33968	广州开发区商业发展集团有限公司	6329	1863

### 2. 新盘动态：外围新增供应增加，新推货成交较好

#### ➤ 本周预售楼盘一览表

统计节点：2013年1月5日-2013年1月11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 <sup>2</sup> )
天河	珠光·公园御景	A1、A2、A3 栋	珠富	1	168	41474.92
番禺	宾富星悦国际	1、2、3 座	富宾	1	48	4386.41
增城	和顺小区	A-1、A-2 座	中福	1	96	10486.08
	海伦春天	A34、A33、A36、A35、A38、A37、A39 栋	中颐	1	170	17541.11
	欧亚山庄	A、B、C、C1、C2、C3、C4 型	金圳源	17	34	16335.98
		B 型、C 型、C1 型、C2 型、D 型、D1 型、E 型、E1 型、G 型、G1 型、F 型 1-3 栋、F 型 4-8 栋		40	222	68434.66
	景新四季花园	A1-A4、1-8 号	增林贸易	10	624	57638.23
	锦绣御景国际	3-24 座、3-25 座、3-26 座	敏捷	4	278	40327.91
3-20 至 3-23 座、3-30 至 3-31 座		3		754	91335.54	
合计				61	738	158659

数据来源：经纬行研究中心监测阳光家缘网数据

## ➤ 本周新推楼盘动态

### 路劲隼珑湾

路劲隼珑湾位于荔湾区旧龙溪路（原芳村至尊高尔夫球场），毗邻花地河，与葵蓬生态园隔江相望。项目总占地 3.9 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 14 万 m<sup>2</sup>，由 6 栋 13-18 层高的小高层、以及 30-32 层的高层住宅洋房组成，小区采用 art deco 建筑风格，搭配东南亚风情的园林小区。路劲隼珑湾邻近广州地铁一号线坑口站以及广佛线龙溪站，紧邻环城高速、花地大道、芳村大道、龙溪大道，交通方便。

项目在 1 月 11 日晚加推二期 4、9 栋部分新房共 88 套，其中 4 栋两梯三户，高 16 层，9 栋两梯六户，高 18 层，二期主推户型为 76-85 m<sup>2</sup> 的两房，87-90 m<sup>2</sup> 小三房和 138 m<sup>2</sup> 大三房，毛坯均价为 15500 元/m<sup>2</sup>。开盘前已下 1 万诚意金的客户可享受 10 万的优惠折扣，经旧业主介绍的新业主另享受 5000 元折扣，同时转发楼盘微博信息再享受 2000 元的优惠，



开盘当晚还有额外 99\*99 折优惠，到场诚意金客户有油米赠送，签约购房者再送小家电。开盘当晚到场客户 120 台左右，当晚消化率达九成。

### 3. 成交：部分单位延迟签约，致全市成交量价齐升

监测时点：2012 年 1 月 4 日、2013 年 1 月 11 日

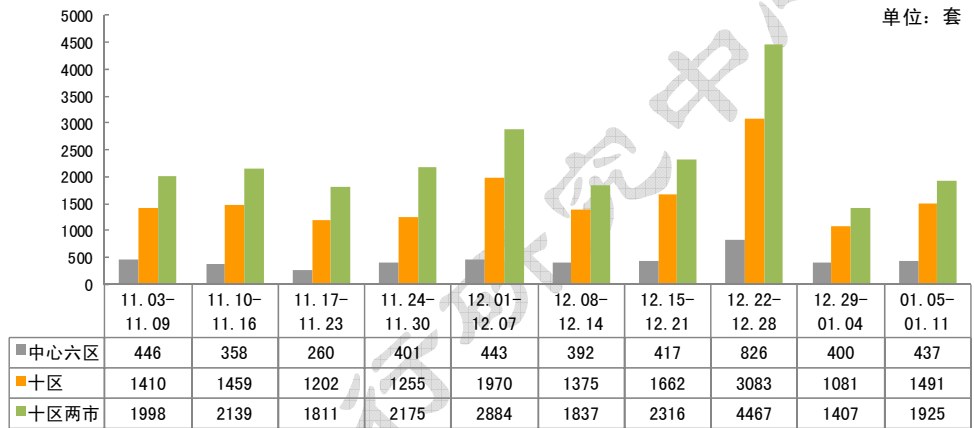
统计区域：广州市十区二市新建商品住宅

数据发布：经纬行研究中心

#### ➤ 近十周签约交易走势

##### (1) 外围区域部分单位延迟签约，致全市成交小幅回升

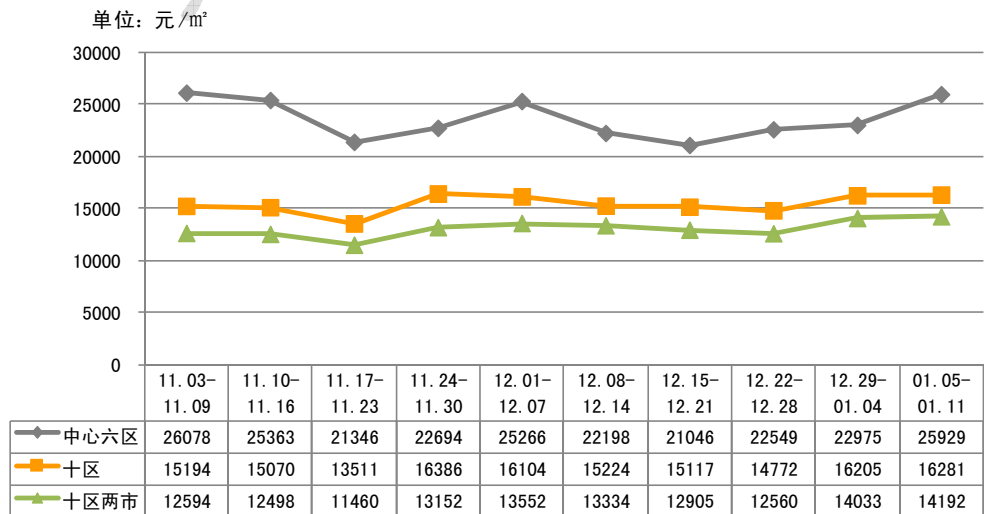
图1：近十周广州市商品住宅成交套数情况



数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

##### (2) 受中心区高价盘成交影响，全市价格小幅攀升

图2：近十周广州市商品住宅价格走势

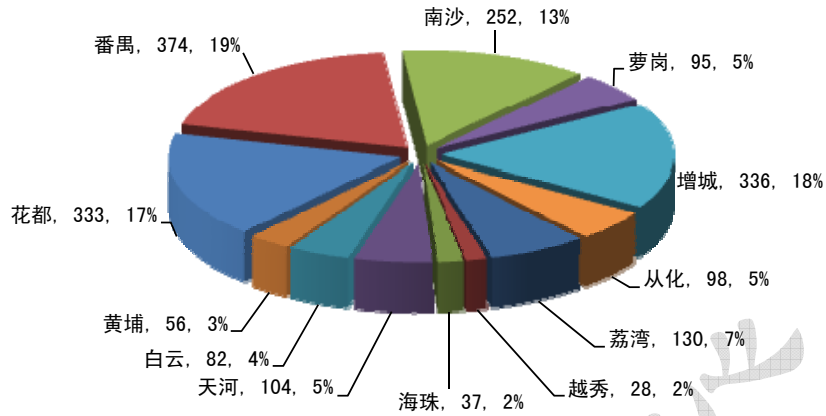


数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

➤ 本周签约交易分区汇总统计

(1) 番禺以 374 套居首，增城、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) 外围区域因签约延迟成交大幅攀升，白云、海珠因豪宅成交价格涨幅明显

区域	本周		上周		套数环比	均价环比
	套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )	套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )		
荔湾	130	19960	83	20894	56.63%	-4.47%
越秀	28	30191	18	34812	55.56%	-13.27%
海珠	37	31560	39	28127	-5.13%	12.20%
天河	104	35382	56	34292	85.71%	3.18%
白云	82	22662	199	18596	-58.79%	21.86%
黄埔	56	15503	5	16083	1020.00%	-3.60%
花都	333	8811	199	8218	67.34%	7.21%
番禺	374	14851	134	14948	179.10%	-0.65%
南沙	252	11441	306	11064	-17.65%	3.40%
萝岗	95	16326	42	17458	126.19%	-6.49%
十区合计	1491	16281	1081	16205	37.93%	0.47%
增城	336	7557	213	8027	57.75%	-5.86%
从化	98	7466	113	6605	-13.27%	13.02%
十区两市合计	1925	14192	1407	14033	36.82%	1.13%

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	碧桂园天玺湾	201	20533	24707	12033	290	11041
2	碧桂园豪园	88	8748	6051	6917	23	6323
3	万科东荟城	71	6261	8282	13228	25	13472
4	富力金港城	64	6053	5023	8298	23	7485
5	万科欧泊	58	5402	9273	17166	22	16607
6	保利公园九里	50	5373	9915	18454	20	18452
7	南沙滨海花园	38	4849	4467	9212	1	7619
8	诺德名都	38	4332	5710	13182	6	12809
9	可逸江畔	36	4733	6241	13187	2	13327
10	东城华庭	34	3275	5154	15736	0	0
11	锦绣御景国际	31	3849	3060	7950	32	9478
12	可逸阳光	30	3181	3713	11674	2	10948
13	保利塞纳维拉	29	2659	4312	16215	19	16335
14	亚运城	28	3332	4275	12829	12	13992
15	豪进山湖璟璟	26	2749	2075	7548	22	7559
16	敏捷金月湾	25	2715	4022	14815	9	14692
17	保利东江首府	24	3409	3174	9310	18	9405
18	碧桂园凤凰城	23	4080	3484	8540	4	15156
19	新世界凯粤湾	23	2127	4897	23025	25	23285
20	星汇文瀚	23	3007	5597	18612	1	20321
<b>合计</b>		<b>940</b>	<b>100667</b>	<b>123432</b>	<b>12261</b>	<b>556</b>	<b>-</b>

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	319	35085	35987	10257	碧桂园天玺湾、碧桂园豪园
2	城建	160	20525	28812	14037	可逸江畔、可逸阳光
3	万科	147	13264	19924	15021	万科东荟城
4	保利地产	136	16784	32891	19597	保利公园九里、保利塞纳维拉
5	富力	82	9007	8366	9288	富力金港城
6	敏捷	78	9563	9362	9790	锦绣御景国际、敏捷金月湾
7	新世界	60	5865	14459	24652	新世界凯粤湾
8	中铁	52	5782	8384	14500	诺德名都
9	雅居乐	44	7562	13106	17332	雅居乐锦官城
10	保利置业	41	6424	6746	10501	保利高尔夫郡
11	颐和	38	4796	5969	12445	颐和山庄
12	恒翔	34	3275	5154	15736	东城华庭
13	利合	28	3332	4275	12829	亚运城
14	中海	28	4402	14079	31984	中海花城湾
15	豪进	26	2749	2075	7548	豪进山湖璟璟
16	方圆	25	2775	2701	9735	番禺云山诗意
17	新鸿基	24	4097	9803	23926	峻林
18	中颐	22	2249	1684	7487	海伦春天
19	合景	20	2661	2126	7990	誉山国际
20	雅宝	20	2769	2103	7595	雅宝新城
合计		1384	162966	228005	13991	—

数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

## 4. 广告：项目推广低位维稳，新盘预告居多

统计时间：2013年1月5日—2013年1月11日

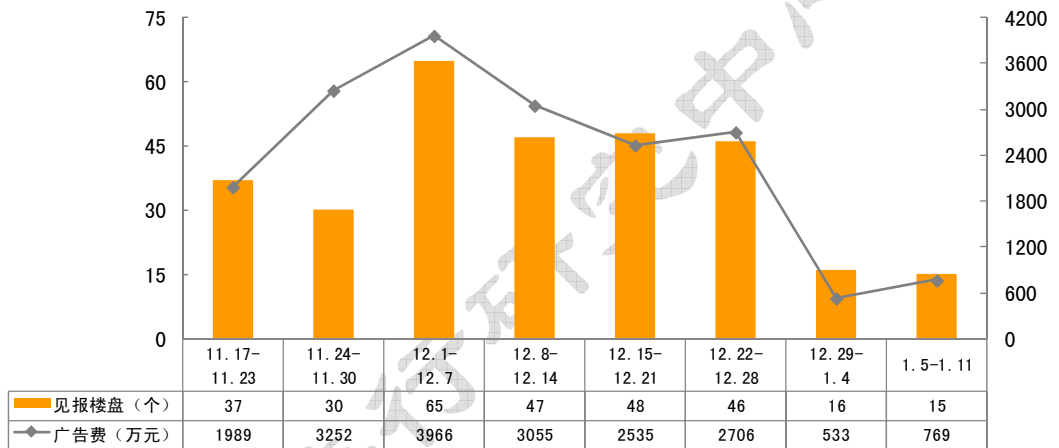
统计媒体：广州日报、南方都市报、羊城晚报、信息时报、新快报

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 15 个项目在报刊上投放广告，合计广告投放费用为 769 万元，环比上升 44.26%。

图1:广州十区近八周广告见报的楼盘个数及广告费用

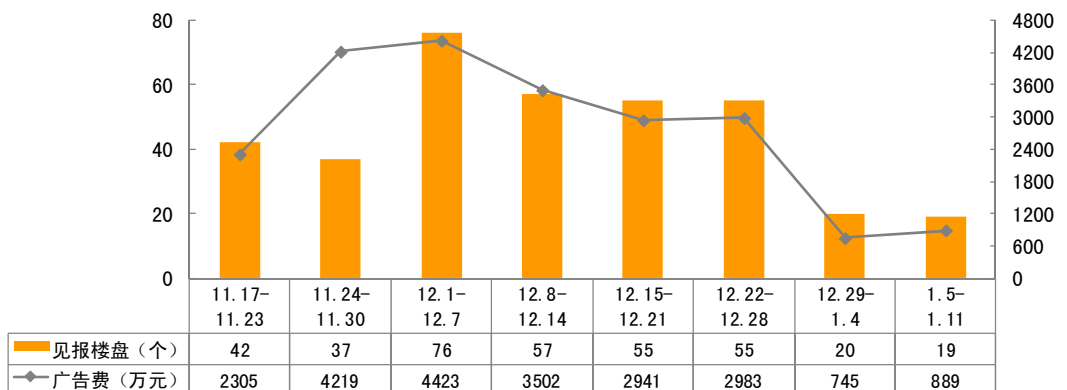


数据来源：经纬行研究中心

### ➤ 全市十区两市广告推盘统计

本周，广州十区两市共有 19 个项目在报刊上投放广告，合计广告投放费用为 889 万元，环比上升 19.32%。

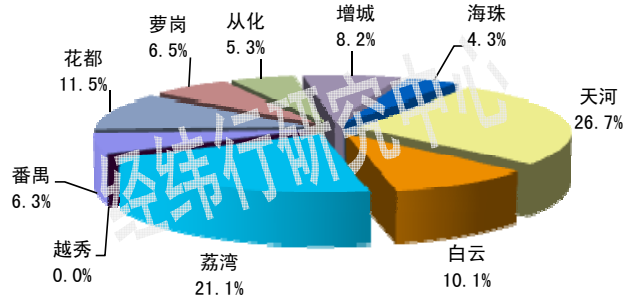
图2:广州十区两市近八周广告见报的楼盘个数及广告费用



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
凯旋新世界	天河	洋房	131	内·涵万千境界
珠光·御景壹号	荔湾	洋房	123	白鹅潭 新沙面
珠江·公园御景	天河	洋房	80	1000 亩，公园生活场
大一山庄	白云	别墅	70	亚洲人居艺术大境
凯粤湾	荔湾	洋房	64	再度问鼎老城区
富力金港城	花都	洋房	63	年终奖
富力泉天下	从化	洋房	47	一宅拥果岭，一墅傍群山
颐和盛世	花都	洋房/别墅	39	2013 开启
诺德名都	番禺	洋房	35	开盘劲销 2.3 亿
保利·天悦	海珠	洋房	34	豪宅的传奇，永不止步！

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
珠光集团	203.10	珠光·御景壹号、珠光·公园御景
新世界地产	195.57	凯粤湾、凯旋新世界
富力地产	110.28	富力泉天下、富力金港城
高雅房地产	69.93	大一山庄
合景泰富	56.63	合景誉山国际、合景睿峰 L7

颐和地产	39.39	颐和盛世
里仁房地产	34.96	诺德名都
保利地产	34.16	保利·天悦
香江集团	32.15	翡翠绿洲
敏捷地产	31.61	敏捷·金月湾、锦绣天伦

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/m<sup>2</sup> 以上或总价 300 万元以上；公寓为单价 30000 元/m<sup>2</sup> 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、尚东君御、峻林、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、天銮、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、保利·云禧	/	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[天幕]、金山谷、万科红郡
萝岗	御湖名邸、雅居乐·富春山居	/	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

备注：上述名单会根据市场状况进行调整。





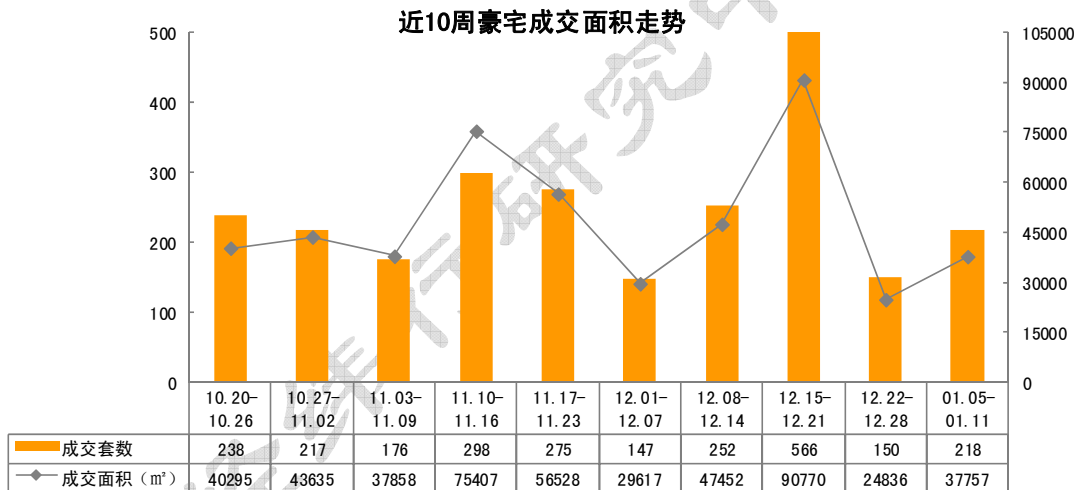
## 1. 新增供应：预售供应维稳，仅珠光·公园御景新增

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 <sup>2</sup> )
天河	珠光·公园御景	A1、A2、A3 栋	珠富	1	168	41474.92
合计				1	168	41474.92

## 2. 成交情况：豪宅成交小幅回升，保利天悦跃居榜首

本周在市内所监测的豪宅项目中，有成交记录的楼盘 34 个，比上周少 1 个。

在有成交记录的 34 个楼盘中，共成交豪宅 218 套，环比上涨 45.33%，合计签约面积 37757 m<sup>2</sup>，环比上涨 52.03%（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

本周成交的豪宅中，保利天悦、中海云麓公馆、峻林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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	保利天悦	海珠	洋房	18	3500	12171	34776
2	中海云麓公馆	白云	洋房	8	2109	8163	38707
3	峻林	天河	洋房	14	2096	7277	34719
4	天銮	天河	洋房	3	988	6647	67280
5	瑞安创逸	天河	洋房	13	1797	5332	29672

6	嘉裕公馆	天河	洋房	10	1438	5086	35372
7	尚东君御	天河	洋房	14	938	4176	44520
8	汇悦台	天河	洋房	1	435	4112	94519
9	中海花城湾	天河	洋房	10	1018	3876	38076
10	江尚东山	越秀	洋房	6	1091	3484	31932
11	保利东江首府	增城	洋房	24	3409	3174	9310
12	正佳万豪金殿	天河	洋房	8	3164	2953	9334
13	珠江帝景	海珠	洋房	6	982	2739	27894
14	雅居乐富春山居	萝岗	洋房	6	915	2291	25037
15	汇景新城	天河	洋房	2	585	2116	36168
16	豪进山湖璟璟	增城	洋房	26	2749	2075	7548
17	玫瑰湖	花都	洋房	5	1371	2047	14929
18	凯旋新世界	天河	洋房	1	245	1859	75896
19	保利西海岸	白云	洋房	3	746	1478	19809
20	正佳东方国际广场	越秀	洋房	6	597	1469	24599
21	中信西关海	荔湾	洋房	3	652	1279	19620
22	誉山国际	增城	洋房	8	1366	1218	8916
23	香柏广场	白云	洋房	3	363	999	27529
24	保利中达广场	天河	洋房	3	181	750	41423
25	富力公园 28	天河	洋房	1	180	565	31402
26	君汇世家	越秀	洋房	1	140	429	30658
27	合景睿峰 L7	天河	—	1	109	418	38325
28	恒大绿洲	白云	洋房	1	272	276	10163
29	金润铂宫	越秀	洋房	1	81	221	27305
合计				206	33517	88682	26459

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 (m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	雅居乐剑桥郡	番禺	别墅	4	1573	5129	32604
2	御湖名邸	萝岗	别墅	4	1517	3724	24552
3	富力唐宁花园	荔湾	别墅	1	290	1251	43150
4	中海誉城	萝岗	别墅	2	468	1055	22537
5	天湖峰境	花都	别墅	1	392	559	14258
合计				12	4240	11718	27637

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

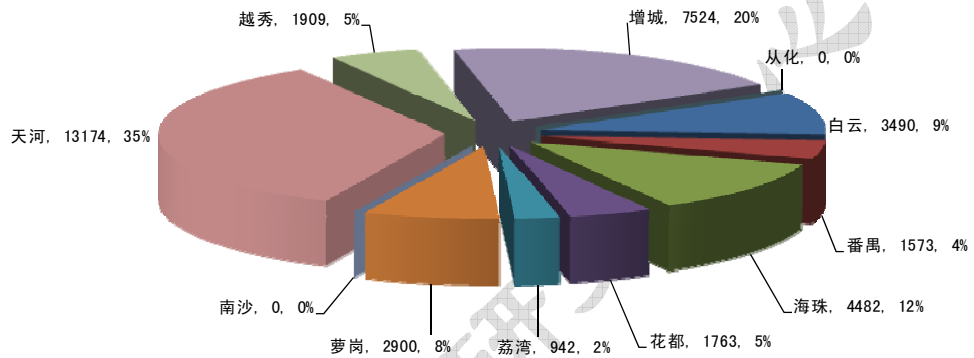
本周，豪宅签约面积的最大的区域是天河区、增城市和海珠区。

天河区本周合计签约面积 13174 m<sup>2</sup>，占全市豪宅总成交量的 34.89%，成交代表楼盘是峻林、天銮和瑞安创逸。

增城市本周合计签约面积 7524 m<sup>2</sup>，占全市豪宅总成交量的 19.93%，成交代表楼盘是保利东江首府和豪进山湖璟。

海珠区本周合计签约面积 4482 m<sup>2</sup>，占全市豪宅总成交量的 11.87%，成交代表楼盘是保利天悦和珠江帝景。

01.05-01.11豪宅成交面积分区图示



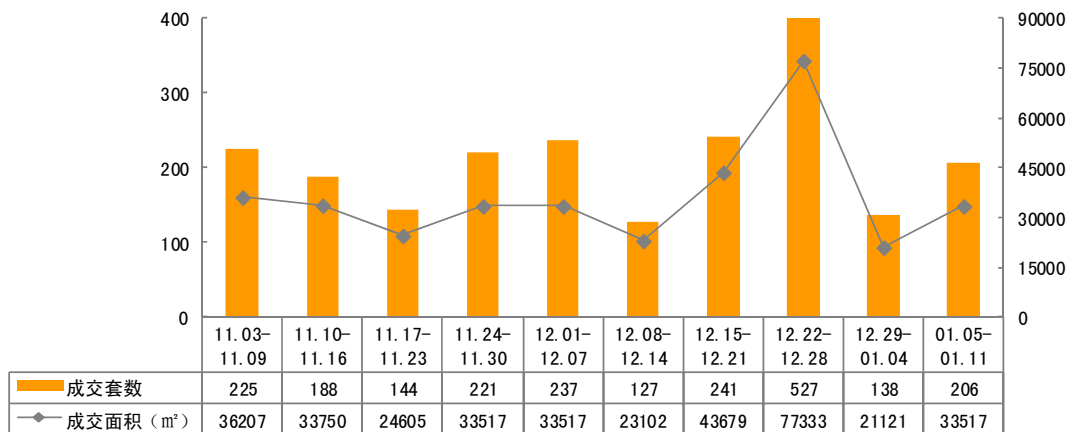
数据来源：经纬行研究中心监测阳光家缘数据

## 成交类型分析

### 【洋房】

在所监测的豪宅项目中，本周洋房成交 206 套，签约面积 33517 m<sup>2</sup>，环比上涨 58.69%（详见近 10 周洋房成交走势）。

近10周洋房成交走势



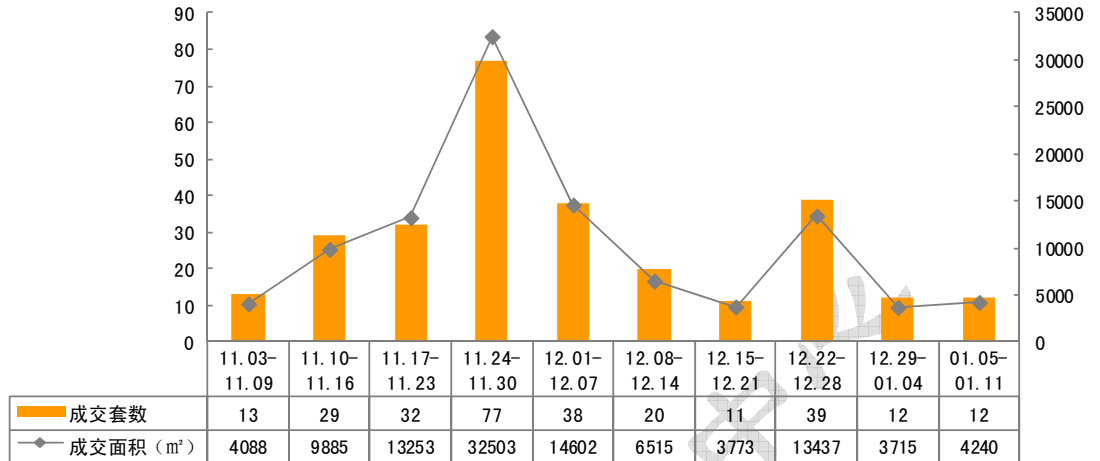
数据来源：经纬行研究中心监测阳光家缘数据



### 【別墅】

本周別墅共成交 12 套，合計簽約面積 4240 m<sup>2</sup>，成交面積環比上漲 14.13%（詳見近 10 周別墅成交走勢）。

近10周別墅成交走勢



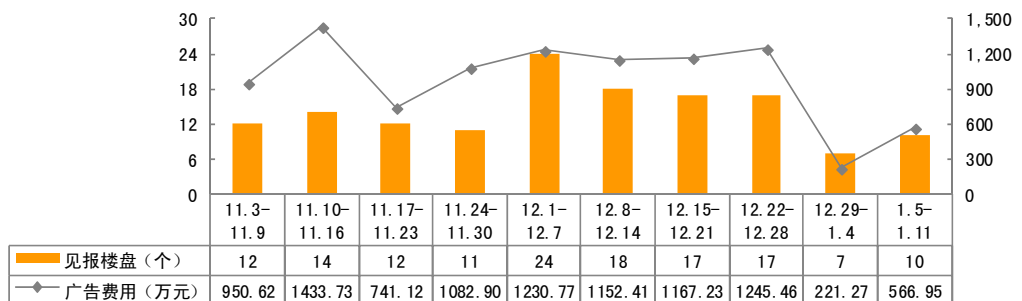
数据来源：经纬行研究中心监测阳光家缘数据

## 3. 营销透视：豪宅推广量价齐升，凯旋新世界居首位

### ➤ 报广告投放

本周，广州十区两市共有 10 个豪宅项目在报刊上投放广告，合计广告投放费用为 566.95 万元，环比上升 156.23%。（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
凯旋新世界	天河	131.12	内·涵万千境界
珠光·御景壹号	荔湾	122.84	白鹅潭 新沙面
珠江·公园御景	天河	80.26	1000亩, 公园生活场
凯粤湾	荔湾	64.45	再度问鼎老城区
保利·天悦	海珠	34.16	豪宅的传奇, 永不止步!
雅居乐·富春山居	萝岗	30.29	走不出小圈子 见不到大格局
合景誉山国际	增城	30.29	迎新接福豪礼来袭
御湖名邸	萝岗	27.67	城央湖畔大宅 震撼热销
合景睿峰 L7	天河	26.34	BACK TO NEW YORK
香柏广场	白云	19.53	压轴楼王新年钜献
<b>合计</b>		<b>566.95</b>	

统计时间 1月5日-1月11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

合景睿峰 L7



合景誉山国际



珠光·御景壹号



珠江·公园御景



## 周边楼市

### 北京：楼市成交翘尾催热高端项目

根据亚豪机构统计数据显示，2012年12月，北京71个在售报价超过4万元/平方米的高端产品中，有56个项目实现成交，环比11月增加了五成。56个项目共实现成交总金额63.5亿元，环比上涨了21%。

去年三季度以来，包括太阳公元、远洋万和公馆、西山壹号院、万科如园在内的一些高端项目受到了市场热捧，年末一度热销的高端项目再次集体入市，以高端的姿态直接锁定高端改善性需求客户。随着楼市转暖已成定局，豪宅市场持续火爆，一些高端项目也打破了此前一直“悠着卖”的定律，纷纷在年底打出了加推牌。

（来源：京华时报(北京) 2013-1-11）

### 上海：楼市新增供应骤降 部分房企“集中清尾盘”

1月7日，金丰易居&佑威联合研究中心发布统计数据称，上周(2012年12月31日-2013年1月6日)，上海市商品住宅成交面积为22.52万平方米，环比(较前周)下跌35.84%；成交均价为21385元/平方米，环比下跌5.45%；新增供应面积为2.89万平方米，环比暴跌88.23%。

（来源：东方早报(上海) 2013-1-8）

### 海南：旅游地产转型提速 价格战加剧行业洗牌

海南统计局统计显示，2012年1月至8月，海南全省房地产开发共完成投资538.88亿元，其中住宅开发完成投资434.08亿元，占房地产投资的80.55%，这意味着海南房地产投资中住宅产品的比重依然过高。

毫无疑问，大量开发项目集中在住宅领域，海南楼市必然会出现一次大规模洗牌。这可能带来两个必然结果：单纯买住宅产品的区域陷入楼市红海厮杀，以旅游地产为主的区域则走向市场蓝海；中小开发商出局，大型开发商更强。

（来源：第一财经日报(上海) 2013-1-11）