

【热点评论】中秋市场	2
我们的观点	2
经纬:中秋推新不多价普涨, 人气成交现分化	2
【一周资讯要点】	5
宏观背景	5
广州楼市数据	7
1. 土地市场: 萝岗一商业地块挂牌, 花都一宅地高溢价成交	7
2. 新盘动态: 新增供应大量增加, 新货成交两极分化	7
3. 成交: 外围区域放量, 致全市成交价格下降	11
4. 广告: 中秋节后推广有所回落, 翡翠绿洲位居榜首	15
豪宅专题	18
1. 新增供应: 本周无豪宅新增供应	19
2. 成交情况: 豪宅签约回落, 保利天悦成交再居榜首	19
3. 营销透视: 节后推广回落, 常规宣传居多	22
周边楼市	24
北京: 今年将推 2 万套 200 万内自住型商品房	24
上海: 8 月新房价格同比上涨 18.5% 小户型涨幅最高	24
成都: 11 月 1 日起 公积金贷款额度为缴存余额 20 倍	24



【热点评论】中秋市场

我们的观点

经纬:中秋推新不多价普涨,人气成交现分化

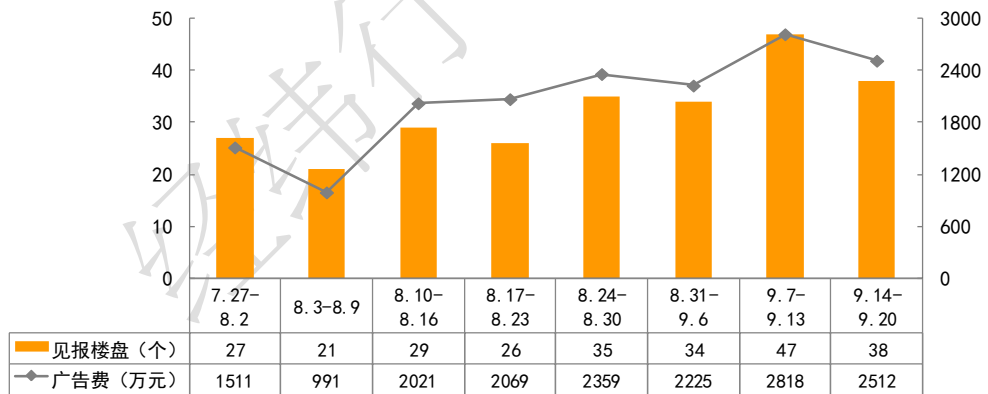
文/经纬行研究中心

今年新“国五条”出台以来,虽然“限价”“限售”“限签”持续发酵,但地王的频出、发展商持续的抬价,已使得不少买家对房价上涨预期明显加剧,恐慌心理频现,而新货持续放量供应,特别是外围区域高性价比刚需盘的入市,更是搅热整个市场。目前市场已出现过热迹象,地王频生、发展商盲目抬价的背后其实正孕育着一定的风险,而从中秋市场来看,亦可见一斑。据经纬行研究中心监测显示,在经历8月份及9月上旬的抢闸推新后,多盘在中秋期间多是以余货消化为主,部分楼盘则为接下来的推新蓄客,常规折扣居多,让利促销难现,而不少楼盘售价仍在持续攀高,人气成交却是分化明显。

一、推广:多盘蓄势中秋后推售,推广费用高企

据经纬行研究中心监测显示,中秋所在周度广州十区两市见报广告楼盘为38个,环比上周减少了9个楼盘,广告费用用2512万元,环比下跌广告费用为1280万元,环比下降10.86%,但仍处于高位。

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

而在广告投放费用前十名楼盘中,预告新货即将推出的项目占了6个,包括富力天禧、翡翠绿洲、雅居乐锦城、越秀·岭南雅筑、祈福新邨和时代南湾,均是为在9月下旬及10月的推新蓄势,而于中秋期间推货的楼盘则推广力度减弱,未见楼盘上榜。

广州十区两市9月14日-9月20日报纸广告前十名楼盘

楼盘名称	区域	楼盘类型	广告费用(万元)	广告诉求
富力·天禧	天河	洋房	464	万千奢宠,只为生活的非凡奢享

翡翠绿洲	增城	洋房/别墅	173	100万不是首付是总价!
雅居乐·锦城	花都	洋房	155	错过锦城收官力作 连后悔的机会都没有
越秀·岭南雅筑	萝岗	洋房	121	遇见沿途风景 预见璀璨前景
颐和盛世	花都	洋房/别墅	119	广州惊现! ¥6999元/㎡起名校江景大盘
祈福新邨	番禺	洋房	105	大夫山下 大城尚品
珠光·御景壹号	荔湾	洋房	87	王者气度 与江俱来
尚东君御	天河	洋房	83	One and Only 一城·一心
时代南湾	南沙	别墅	76	南沙首席海景豪宅
雅居乐·小院流溪	从化	洋房/别墅	74	一处兼得城市与自然的居所 让追求健康生活的广州人为之心动

统计范围：2013年9月14日-9月20日主流报纸媒体广告

二、交投：推新不多蓄客为主，价格攀高成交分化

因不少楼盘已在七、八月份有过一两次较大型的新货推售，或在9月上旬已有所放量，因而中秋期间推新项目不多，多以蓄客为主，准备于9月下旬及十月再度发力。据经纬行不完全统计，于中秋期间推新的仅有骏文雅苑、时代花生 II、敏捷四季花园、豪利花园、南沙珠江湾、中惠璧珑湾、碧桂园凤凰城等，而于中秋前夕推售的有可逸阳光。由于市场的持续升温，不少楼盘新货余货售价仍见上调，个别项目上涨较为明显，包括峻林、中信西关海等，相比前期售价高出5000元/㎡以上，而新盘售价亦是跟随周边市场的高位价格，另外，于中秋期间蓄客的新货报价亦普有上涨。折扣优惠方面，大部分楼盘在中秋期间并无给出额外的折扣，少部分项目给的优惠也只是小打小闹，实际让利不大。

人气方面，中心区核心地段高价盘人气冷清，外围片区因价格存一定优势，以及暖场活动刺激，人气稍好。同样，外围区域的人气也现一定的分化，增城、南沙关注度颇高，人气爆棚，其他区域则逊色不少，而一向备受瞩目的萝岗中秋期间因余货消化为主，难以聚拢人气。从成交来看，中秋市场亦是两极分化，碧桂园凤凰城凭品牌、价格优势以及区域升值潜力，再度引爆市场，而时代花生则因区域缺货明显、户型附加值高及升值潜力犹在，成为了市区的高价畅销盘；反观骏文雅苑和可逸阳光等，则成交寥寥，价格的过度透支、产品不符合目标客户的需求，均明显制约了项目的成交。另外，值得注意的是，位于南沙的中惠璧珑湾和南沙珠江湾，在本次新货中亦未能延续之前的高消化率，仅成交过半，可见即使有区域利好的支撑，但价格的持续攀高、双合同的支付压力已使得不少刚需买家望而却步。

目前，虽然楼市表面仍显风光，但却暗藏一定的风险：一方面，全国重点城市地王频现、房价持续高涨，已有一定的失控迹象，并且使得市场出现明显恐慌预期，而中国经济现企稳回升迹象，全新楼市调控手段或被倒逼出台，但不一定是之前的行政干预手段，更可能是有利于市场健康发展、并能够抑制当前涨价预期的方式，例如房产税试点等。另一方面，美国QE规模缩减预期增强，使得全球资金出现回流美国迹象，而近期李嘉诚抛售内地物业从中国撤资的大动作更是引发其看空大陆楼市疑云，行业大佬王石提到李嘉诚这个举动也说这是一个信号，要小心，资金的抽离对于资金密集型的房地产而言无疑是一大噩耗；

在此背景下，万科在广州的项目似乎已有动作，其旗下的万科欧泊全新一期定价已有所下调，意在加快销售速度，而部分嗅觉灵敏的高端买家也出现观望态势，害怕未来房价下跌，因而多选择暂缓入市。此外，目前银行房贷已明显收紧，放款速度缓慢，部分银行更是停止发放房贷，这种信贷收紧的现象在进入第四季将愈发严峻，这不仅影响到买家的购房计划，更会对发展商的资金链造成影响。而这些风险正在累积跟发酵，并有可能一触即发。因此，现阶段房价持续攀高的盛况，更像是发展商在楼市拐点前的“最后狂欢”，虽然拐点的时间不能确定，但时刻警惕才能防范于未然。

经纬行研究中心

【一周资讯要点】

宏观背景

8月新增 273.2 亿元 外汇占款扭转负增长局面

金融时报(北京), 2013-9-19

央行 9 月 18 日发布的最新数据显示, 8 月份外汇占款较上月增加 273.2 亿元, 扭转此前连续两个月负增长局面。

此前统计数据显示, 我国今年前 5 个月的新增外汇占款规模分别为: 6836.6 亿元、2954.3 亿元、2363 亿元、2943.5 亿元、668.62 亿元。6 月和 7 月外汇占款均呈下滑走势。其中, 6 月新增外汇占款减少了 412.05 亿元, 为年内首次负增长, 结束了此前连续 6 个月的增长走势。7 月末金融机构外汇占款余额为 273642.72 亿元, 较 6 月末的 273887.46 亿元减少 244.74 亿元, 为连续两个月出现减少。

宏观经济整体回暖态势明显

金融时报(北京), 2013-9-19

三季度银行家宏观经济热度指数为 31.3%。对下季度宏观经济热度预期指数为 36.2%, 较本季判断提高 4.9 个百分点。

企业家宏观经济热度指数为 32.5%, 较去年同期上升 1.1 个百分点, 较上季略降 0.7 个百分点, 降幅较上季收窄 1.7 个百分点。

春江水暖鸭先知。近期我国宏观经济指数靓丽, 整体出现回暖态势, 银行家和企业家对经济复苏的感受和预期都在迅速升温。央行 9 月 18 日发布的《2013 年第三季度银行家问卷调查报告》和《2013 年第三季度企业家问卷调查报告》显示, 目前银行家、企业家、储户对经济形势持较乐观态度, 对宏观经济信心上升, 对经济的感受度偏暖。

中国 70 城市楼市仅温州遇冷

中国新闻网, 2013-9-18

在连续 8 个月的“高烧”后, 中国 70 个大中城市的房价在 8 月份再度“全线”上涨。不过, “北上广”等一线城市继续领涨的同时, 二、三线城市房价的涨势却出现明显分化, 尤其是“盛产”炒房团的温州, 其房价在 8 月份罕见地出现了同比、环比数据“双降”的情形。

中国国家统计局 18 日发布消息称, 2013 年 8 月份, 中国 70 个大中城市中, 66 个城市房价较上月上涨。其中, 广州和上海房价的环比涨幅均为 1.7%, 居全国之首。深圳和北京的房价也分别上涨了 1.4% 和 1.1%。当月, 海口和贵阳的房价环比停涨, 温州和包头房价较上月下降。

广东前 8 月商品房价涨至 9178 元/平方米

新华网, 2013-9-20

今年以来, 广东房地产市场价格持续高位运行。广东省统计局最新披露, 广东前 8 月商品房销售价格平均已升至 9178 元 / 平方米。

统计数据显示, 1—8 月, 广东商品房销售面积 5732. 61 万平方米, 同比增长 31. 9%; 商品房销售额 5261. 49 亿元, 增长 47. 7%。据此计算, 1—8 月, 广东商品房销售价格平均已达到 9178 元 / 平方米, 比 1—7 月的 9130 元 / 平方米均价又涨了 48 元 / 平方米。

若按区域细分来看, 虽然各地商品房销售额的增长率均在 30%—50% 区间, 但珠三角地区的商品房销售价格与其他地区相差很大。根据公布的数据计算, 珠三角地区的商品房销售价格平均达到 10534 元 / 平方米, 东翼地区则为 5955 元 / 平方米, 西翼地区为 4939 元 / 平方米, 山区为 4697 元 / 平方米。

经纬行研究中心

广州楼市数据

1. 土地市场：萝岗一商业地块挂牌，花都一宅地高溢价成交

➤ 近期土地（不含工业）出让/转让信

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)	最低成交价 (万元)
2013/9/18	2013/10/17	挂牌	科学城 KXC-A-4 地块	萝岗	商业用地兼容商务用地 (B1/B2)	1775	3	5325	1841

➤ 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 ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	受让方	成交价 (万元)	溢价率	楼面地价 (元/m ²)
2013/9/15	新华街建设北路 178 号 (J11-SJ02) 地块	花都	二类居住用地 (R2)	28183	2.8	77971	绿地房地产	47800	27.72%	6130
2013/9/15	迎宾大道东侧地块	花都	商业用地 (B1)	101528	3.5	197043	星光达房地产	74876	0.00%	3800
2013/9/15	白云区江高镇茅山村、广清高速公路东侧地块	花都	市场用地 (C26)	50799	0.6	25970	新志友房地产	14284	0.00%	5500
2013/9/16	增城市永宁街陂头村、九如村 83101228A13068	增城	一类物流仓储用地	24159	2	48318	凤和食品贸易	1280	0.00%	265

2. 新盘动态：新增供应大量增加，新货成交两极分化

➤ 本周预售楼盘一览表

统计节点：2013年9月14日-2013年9月20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)
花都	祈福天龙苑	自编 1-3 栋	祈福	1	700	62298
	好美嘉园	自编 17-22 栋	金柏利	1	209	21109
从化	翰林国际公馆	1 号楼、2 号楼、3 号楼	盛唐	1	60	8540
	翰林国际公馆	自编 4 号楼	盛唐	1	32	4807
	翰林国际公馆	自编 7、8、9 栋	盛唐	1	60	6204

增城	碧桂园凤凰城	凤晴苑五街1-3号, 共3幢	碧桂园	1	378	38558
	碧桂园凤凰城	二街1-5号, 六街33、36-52号, 共5幢	碧桂园	1	420	43332
	中森茗苑	石新大道168号11幢(自编号11栋), 共1幢	中森	1	80	6638
南沙	中惠璧珑湾	自编13.15栋住宅	中惠熙元	1	174	19445
天河	天健上城	自编2栋、3栋、4栋	天健兴业	1	100	8617
海珠	罗马家园	E1、E2栋; E3-E6栋	珠江投资	1	407	71075
合计				11	2620	290624

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

时代花生 II

时代花生 II 位于白云区同沙路与蟾蜍石北路交汇处，总占地面积 3.1 万方，总建筑面积约 12.4 万方，绿化率 30%，容积率 3.0，建筑密度 19%。项目规划 7 栋楼，地上 31/32 层，2 梯 4 户设计，共计 872 套货量，户型为 89 m² N+1 三房、109 m² N+2 五房、129 m² N+2 主套五房。小区自身配套有休闲广场、2500 m² 露天泳池、儿童天地、老年人活动场地、篮球场等休闲设施，以及部分裙商、幼儿园等小区配套。

时代花生 II 期 9 月 21 日下午两点在白云国际会议中心开盘，项目由 7 栋高层洋房组成，首推 A1-1、A1-2、A2-1、A2-2 共 4 栋，两梯 4 户，高 32 层，户型为 85 m² N+1 三房、97 m² N+2 五房、123 m² N+2 主套五房，约 496 套，开盘当天优惠为 1 万元诚意金享 97 折，准时签约 99 折，折后均价为 24000-29000 元/m² 带精装修，开盘采取抽签解筹的方式，以组为单位，当天下午四点销控显示已售 300 套，截止至五点半已售 400 套，去货率约 8 成。开盘前设抽奖活动，奖品是千足金花生，名额 3 个，另有表演活动进行暖场。

豪利花园

豪利花园项目占地超 16 万 m²，总建筑面积超 67 万 m²，总规划 4 千余户，居住人口近 2 万人。一、二期的业主已入住。项目产品设计有 N+1 户型，实用率达到 85%，同时拥有 10 万 m² 东南亚风情水景园林；百米宽楼距。项目分五期进行开发。第一期白云阁、碧云阁、彩云阁业主已入住；第二期雅云阁、皓云阁、祥云阁、瑞云阁、翠云阁也已经全部交楼；三期共 18 栋，首批推出顺景阁（ABCD 栋，全部 16 层，共 315 个单元，全部平层单元）、豪景阁（ABCDE 栋，全部 15 层，共 387 个单元，首层、楼顶为复式单元）。四期规划中。

项目于 9 月 20 日开盘加推桃苑阁，两梯四户和两梯五户，15 层，共 180 套，82-109 m² 二三房，开盘现场有 95*98 折优惠，折扣均价 11000 元/m² 带装修，开盘当天成交 68 套，去货约 4 成，现场有抽奖以及之前摄影活动的颁奖仪式，人气火爆。

敏捷四季花园

敏捷·四季花园坐落在南大路与景华南路交汇处，距离地铁三号线大石站仅 500 米，是地铁上盖物业。敏捷·四季花园的建筑主体由 3 栋洋房及其配套商业中心组成，建筑风格为 art-deco 风格，整体建筑笔直挺立。项目由 2 栋 23 层，1 栋 24 层的住宅组成，2 梯 5 户设计，产品均为 90-115 m²三房单位，方正实用，纯南北向设计。小区规划 1-2 层的临街社区街铺，商铺为 40-100 m²，共 9.5 米层高，社区街铺的排布构成小区步行街。

敏捷四季花园 19 号当天做诚意登记。项目首推 2、3 栋，均为 2 梯 5 户，约 215 户单元。户型为 93 m²-120 m²的三房，优惠有 3 万诚意金开盘当天 95 折，折后毛坯均价 19500-21000 元/m²。据销售人员称，已收筹两百多个，开盘当天按收筹顺序选房。9 月 19 日早上 11 点半左右，现场 6 台客，人气还可以。9 月 21 日正式开盘，首推第 3 栋，共 110 套，当天吸引了三百多人到场，开盘三个多小时，成交八成，其中 93 m²小三房最为畅销，成交客户多以自住为主。

碧桂园凤凰城

凤凰城位处广州市增城区新塘镇，紧邻广深高速、广园快速路、广惠高速、107 国道，交通便捷，到广州天河中央商务区仅 30 分钟车程。凤凰城占地面积 666 万平方米，建筑面积 1332 万平方米。现已规划建成各具特色的 13 个独立苑区，包括：超豪别墅区，独立别墅区，联体别墅区，优雅洋房区以及专为外籍人士量身订造的凤凰岛国际租赁社区。目前，交通中心、六大商业街、九所大学、康体中心、大型超市等全面投入运营。项目内别墅两到三层，洋房 11 层到 32 层。

项目开盘加推 4、5、8 号楼，共 8 栋 773 套，两梯 4 户，23 层，户型为 80 m²二房、116 m²三房、140 m²四房，现场成交有 98 折优惠，折后均价 12000 元/m²带装修，其中 4、5 号楼均价约 11700 元/m²，8 号楼均价 12300 元/m²。约 1000 个筹，开盘现场一千多人，人山人海，人气火爆，截止 9 月 20 日 8 号楼仅剩 5 套，整体去货超 9 成。9 月 20 日下午 4 点半，销售中心 13 台客，人气火爆。

中惠璧珑湾

中惠璧珑湾位于蕉门地铁站旁，进港大道与凤凰大道交汇处。项目总占地 6.9 万 m²，总建筑面积 27 万 m²，由 16 栋建筑组成，主要包括：11 栋住宅、2 栋 150 米高的公寓，1 栋商务办公写字楼和 2 座商业广场，另项目将打造 1.03 万平方米的临河异域风情商业街区。项目分两期开发，一期由 8 栋 26-31 层高一线望江建筑围合而成，总建筑面积约 9.4 万平方米。产品面积涵盖 75 m²二房、95-115 m²实用三房、130-135 m²舒适三房和 177 m²奢华三房（N+1 户型），在规划布局上基本达到户户望一线河景的设计，最大限度地让每一位住户都能享受到蕉门河的美景。

项目在9月20日加推，推13、15、16栋，13、15栋两梯三户，16栋两梯四户，共297套。户型为79-90㎡的两房，117-142㎡的三房。此前认筹的购房者1万抵5万，一次性付款98折，商业贷款99折。当天一开始抽出三位认筹购房者，可获首付最高直减20万的优惠。项目最低售价12500元/㎡，带装修。当天按抽签顺序选房，共抽筹号234个，现场约有六百人。9月20日上午12点，去货率约六成。

南沙珠江湾

南沙珠江湾是珠江地产与南沙区政府联手打造的滨海居住新城，南沙珠江湾位于“小南沙”最南端，北面是1200多公顷黄山鲁森林公园；西边是南沙旧城区生活配套区，首期业主入住即可享受成熟的生活、商业、医疗、教育等配套，沿着滨海绿道一路往东走，可以抵达滨海公园、天后宫、南沙高尔夫球会、500亩游艇会、南沙客运港等旅游景点及高端配套区。南沙珠江湾总占地58万平米，建筑面积为145万平方米，产品包括高级海景住宅、商业写字楼、高端商业体、东南亚风情饮食城、五星级度假酒店、酒店式公寓等业态，住宅产品分五期开发，一共有59栋中高层海景住宅，提供4120套单位，以98-145㎡的N+1三房、三房、四房单位为主，2梯3、4户为主。

项目9月20日加推了F7、8、9和J3栋，总货量约490套，J3栋，两梯三户，32层，户型为140-142㎡的三房。F7、8、9栋两梯四户，32层，户型为118㎡的三房，121㎡的2+1房。均价12000-14000元/㎡，带装修。此前认筹的有2万抵10万优惠。9月20日加推按抽号顺序选房，大约收了300个筹号，去货率约六成。另外，C2-6和C2-7将于十月推出。两梯三户，139-145㎡的四房，望海景。9月20日诚意登记中，5万认筹，无优惠抵扣。预计毛坯售价18000元/㎡，十月加推。

骏文雅苑

骏文雅苑位于越秀区文明路，项目占地9798㎡，建筑面积约92998㎡，由A、B、C三栋31-33层的高层洋房组成，其中负一至负三为地下停车场，4-33层为住宅。项目首推位置最优越的C栋单位，户型主打78-90㎡两房、96-139㎡三房。项目周边餐饮、娱乐、购物一应俱全，尽享老城区成熟生活圈；另外，周边名校密布，文德路小学、清水濠小学、秉政小学、广东实验中学、广州市第十三中学等著名学府围绕其中。

骏文雅苑9月20日当天开售A栋，三梯七户，货量约200套，户型为89-92㎡两房，137㎡三房，142-162㎡四房，均价为48000元/㎡，折后均价43000元/㎡带装修，单价相比之前B栋贵了2000元/㎡以上，另一次性及按揭97折，公积金贷款99折优惠。项目并没有采取摇号选房等开售形式，当天中午12点，约10台客，这对于加推楼盘来说略显冷清。而没有下筹的新客户也可到样板房参观，来访客户多是越秀本区域，据了解当天上午成交屈指可数。



3. 成交：外围区域放量，致全市成交价格下降

监测时点：2012年9月13日、2013年9月20日

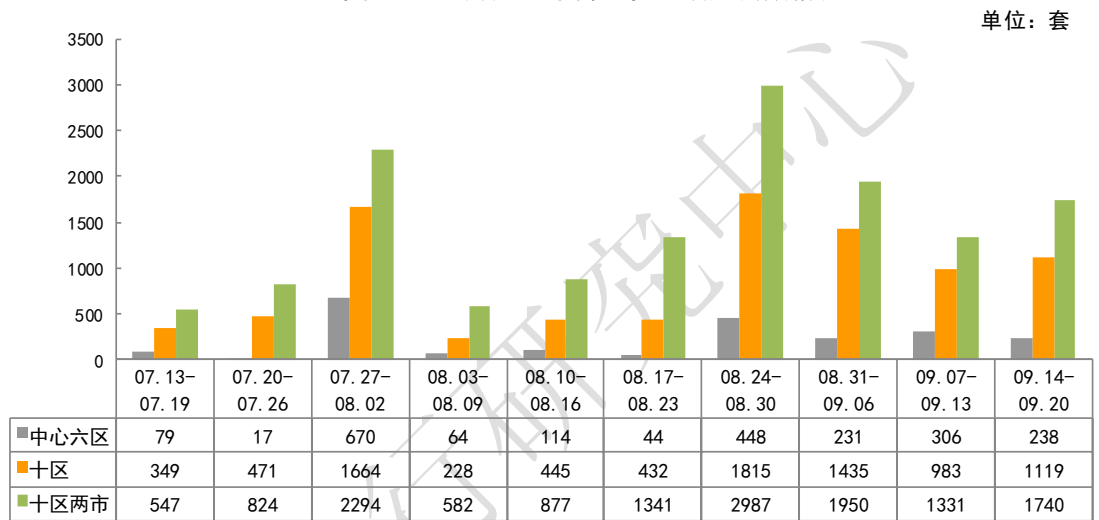
统计区域：广州市十区二市新建商品住宅

数据发布：经纬行研究中心

➤ 近十周签约交易走势

(1) 外围楼盘集中性签约，致全市签约量大幅上升

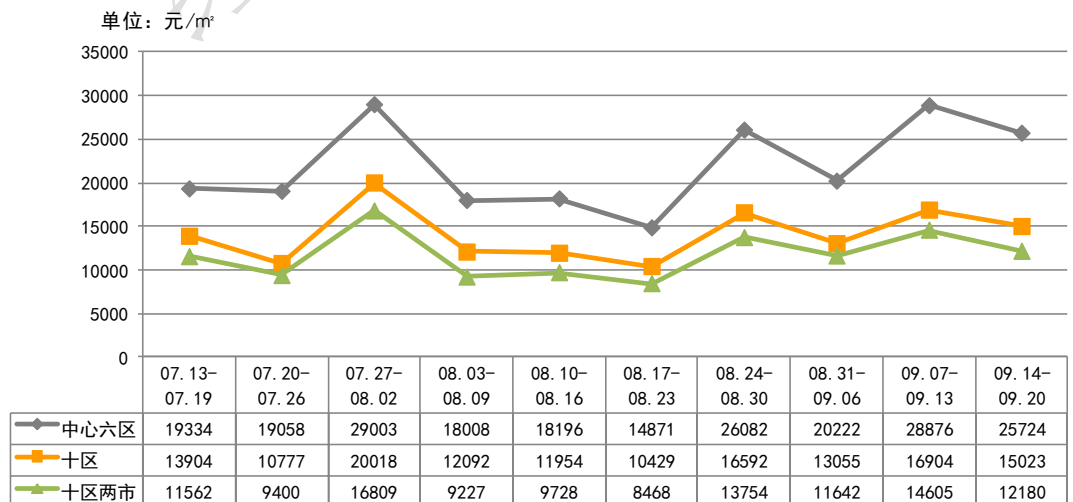
图1：近十周广州市商品住宅成交套数情况



数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

(2) 外围刚需项目成交较好，全市价格结构性下降

图2：近十周广州市商品住宅价格走势图

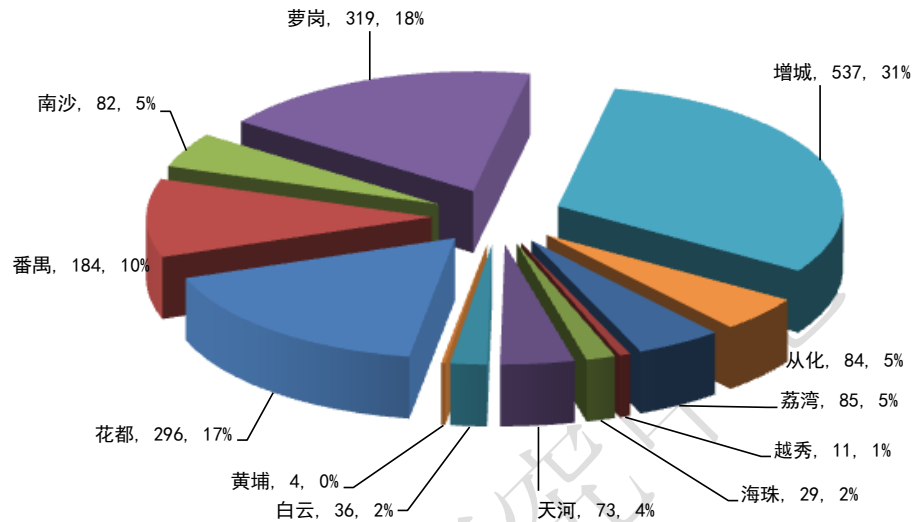


数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据

➤ 本周签约交易分区汇总统计

(1) 增城以 537 套居首，花都、萝岗位列二三

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) 公园上城、奥园春晓签约放量致区域成交大增，中心六区多区价格结构性回落

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	85	18778	68	23449	25.00%	-19.92%
越秀	11	34434	16	39736	-31.25%	-13.34%
海珠	29	31574	77	28460	-62.34%	10.94%
天河	73	31193	73	35433	0.00%	-11.97%
白云	36	24230	68	23398	-47.06%	3.56%
黄埔	4	16374	4	12555	0.00%	30.41%
花都	296	9930	314	9296	-5.73%	6.83%
番禺	184	13613	237	13210	-22.36%	3.05%
南沙	82	9099	75	9597	9.33%	-5.19%
萝岗	319	14268	51	8656	525.49%	64.84%
十区合计	1119	15023	983	16904	13.84%	-11.13%
增城	537	7099	265	7335	102.64%	-3.23%



經緯行研究中心

从化	84	6993	83	6855	1.20%	2.01%
十区两市 合计	1740	12180	1331	14605	30.73%	-16.60%

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	金地公园上城	365	36807	24246	6587	60	6657
2	奥园春晓	273	24813	34636	13959	0	0
3	雅居乐锦城	55	5674	4649	8193	53	8173
4	碧桂园豪园	46	4578	3306	7223	14	9560
5	保利塞纳维拉	44	4462	6992	15670	1	15693
6	自由人花园	37	5265	4906	9318	36	9372
7	锦绣御景国际	31	3442	2940	8542	39	8550
8	天健上城	30	2773	6161	22219	5	22539
9	隽悦豪庭	29	3249	2564	7891	9	7932
10	长隆珑翠	29	4085	8556	20946	4	20339
11	南沙滨海花园	26	2556	2247	8793	32	8734
12	万科东荟城	25	2487	3787	15226	37	15451
13	金沙湾	24	2264	3066	13542	9	12595
14	翡翠绿洲	23	2531	1933	7637	65	7533
15	尚上名筑	23	2139	2229	10421	33	11916
16	番禺君华香柏广场	22	2097	2902	13841	1	15532
17	越秀岭南山畔	20	2316	3641	15722	2	15008
18	富力泉天下	19	2150	1407	6543	21	6255
19	雅宝新城	19	2953	2684	9089	22	8291
20	深航御花园	17	1906	2903	15230	18	14754
合计		1157	118547	125757	10608	461	—

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	奥园	273	24813	34636	13959	奥园春晓
2	金地	365	36807	24246	6587	金地公园上城
3	保利地产	76	9270	18890	20377	保利西海岸
4	新世界	22	2578	9396	36447	新世界凯粤湾
5	长隆	29	4085	8556	20946	长隆珑翠
6	城建	61	6674	8507	12746	南沙滨海花园
7	雅居乐	74	8193	7662	9352	雅居乐锦城
8	碧桂园	61	7418	6462	8711	碧桂园豪园、碧桂园天玺湾
9	天健	30	2773	6161	22219	天健上城
10	敏捷	61	6301	5802	9208	锦绣御景国际
11	珠江投资	13	1880	5438	28924	华景里
12	东镜新城	37	5265	4906	9318	自由人花园
13	路劲	39	4182	4120	9851	隽悦豪庭、路劲隽珑湾
14	珠江实业	4	837	3833	45795	罗马家园
15	万科	25	2487	3787	15226	万科东荟城
16	珠光	27	3433	3277	9546	珠光御景山水城
17	番禺沙湾	27	2492	3188	12793	金沙湾
18	保利置业	21	2639	3123	11835	保利高尔夫郡
19	高直投资	15	1723	3085	17905	锦尚蓬莱苑
20	深航置业	17	1906	2903	15230	深航御花园
合计		1277	135756	167978	12374	—

数据来源：经纬行研究中心整理阳光家缘数据



4. 广告：中秋节后推广有所回落，翡翠绿洲位居榜首

统计时间：2013年9月7日-9月13日

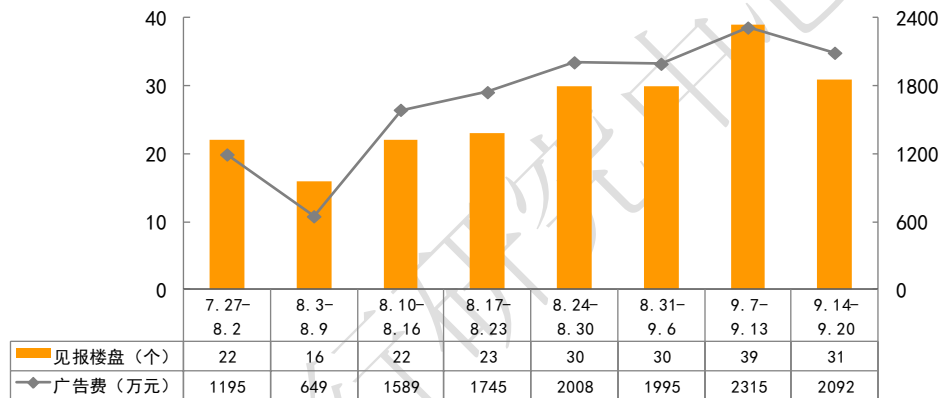
统计媒体：广州日报、南方都市报、羊城晚报、信息时报、新快报

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 31 个项目在报刊上投放广告，合计广告投放费用为 2092 万元，环比下降 9.61%。

图1:广州十区近八周广告见报的楼盘个数及广告费用

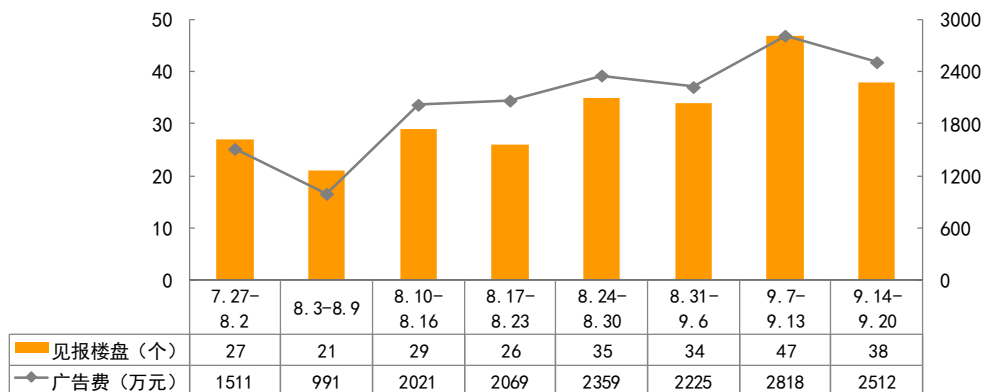


数据来源：经纬行研究中心

➤ 全市十区两市广告推盘统计

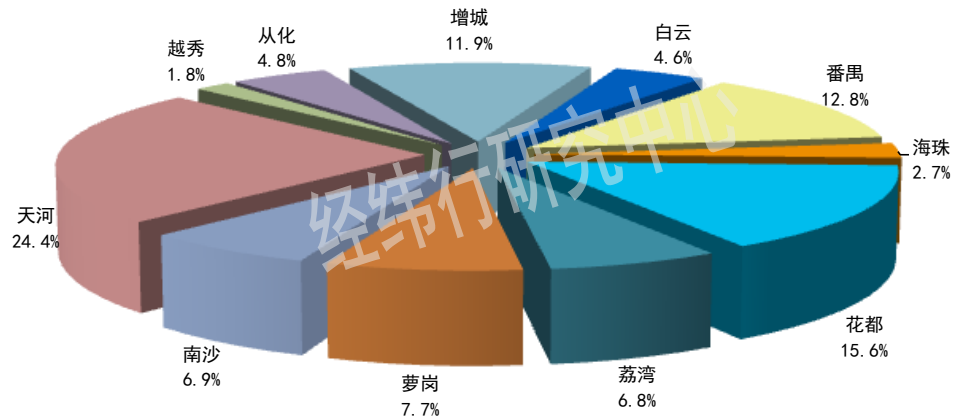
本周，广州十区两市共有 38 个项目在报刊上投放广告，合计广告投放费用为 2512 万元，环比下降 10.85%。

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	173	100万不是首付是总价!
雅居乐·锦城	花都	洋房	155	错过锦城收官力作 连后悔的机会都没有
越秀·岭南雅筑	萝岗	洋房	121	遇见沿途风景 预见璀璨前景
颐和盛世	花都	洋房/别墅	119	广州惊现! ¥6999元/m²起名校江景大盘
祈福新村	番禺	洋房	105	大夫山下 大城尚品
珠光·御景壹号	荔湾	洋房	87	王者气度 与江俱来
尚东·君御	天河	洋房	83	One and Only 一城·一心
时代南湾	南沙	别墅	76	南沙首席海景豪宅
雅居乐·小院流溪	从化	洋房/别墅	74	一处兼得城市与自然的居所 让追求健康生活的广州人为之心动
翡翠绿洲	增城	洋房/别墅	173	100万不是首付是总价!

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
富力地产	503.40	南沙·富力唐宁、富力·天禧
雅居乐地产	346.59	雅居乐剑桥郡、雅居乐·锦城、雅居乐·小院流溪、雅居乐·富春山居
越秀城建	191.27	星汇金沙、越秀·逸泉映翠、越秀·岭南雅筑

香江集团	172.75	翡翠绿洲
颐和地产	169.00	颐和盛世、颐和山庄
祈福集团	146.11	祈福新村、祈福·万景峰
珠江投资	126.05	南沙珠江湾、合生·紫龙府
珠光集团	87.48	珠光·御景壹号
翔龙集团	83.45	尚东·君御
新世界地产	78.84	新世界凯粤湾、岭南新世界

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 35000 元/m²以上或总价 400 万元以上；公寓为单价 35000 元/m²以上或溢价 50%以上；别墅为总价 600 万元以上；外围区域标准相对放宽。

2. 监测名单：

区域	洋房	公寓	别墅
天河	汇景新城、博雅首府、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	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	东方文德广场、爱群荟景湾、江尚东山	正佳东方国际公寓	/
荔湾	新世界凯粤湾 T1-T3 栋、流花君庭、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	华标品峰、珠江帝景、万科华庭、高雅湾、君华天汇、保利天悦、海珠半岛花园	/	
白云	保利西海岸“揽江公馆”组团、中海雲麓公馆、新天半山、保利云禧、白云堡豪苑	/	大一山庄、金湖翡翠谷、颐和高尔夫庄园、星汇金沙、保利西海岸、南湖一品湖山、新天半山
番禺	星河湾、星河湾海怡半岛、雅居乐剑桥郡“剑桥汇”组团、大学馨园二期、尚轩 103、时代外滩、大学小筑、星汇文华“天裔”组团	/	金海岸花园梓园、雅居乐剑桥郡、金山谷
萝岗	雅居乐富春山居、御湖名邸	/	中海誉城原山别墅、御湖名邸
南沙	/	/	星河丹堤
花都	玫瑰湖、绿城桃花源	/	玫瑰湖、万科兰乔圣菲、天湖峰境、假日半岛棕榈岛
增城	保利东江首府、豪进山湖珺璟	/	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。

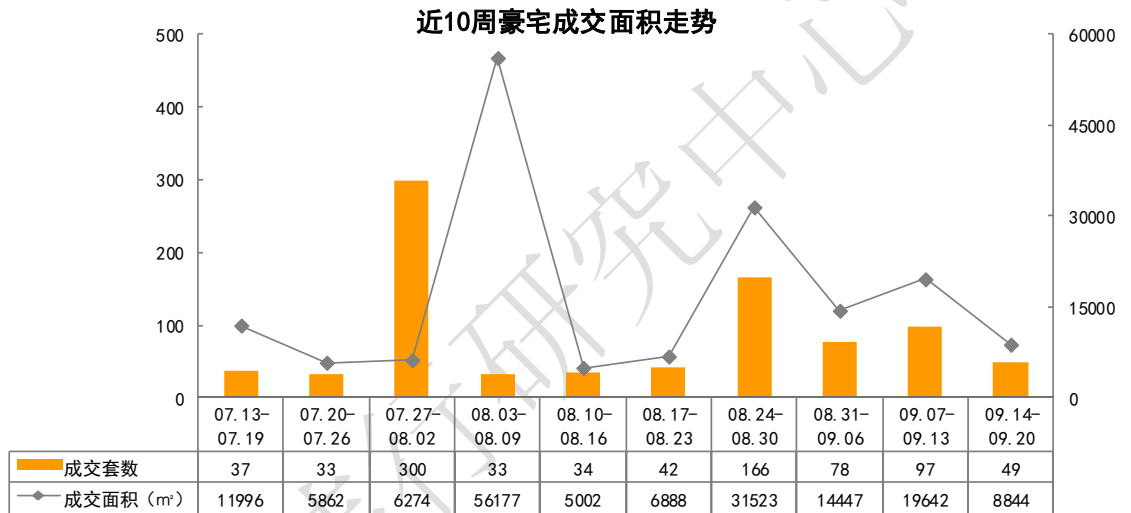
1. 新增供应：本周无豪宅新增供应

2. 成交情况：豪宅签约回落，保利天悦成交再居榜首

本周在市内所监测的豪宅项目中，有成交记录的楼盘 21 个，较上周减少 8 个楼盘。

在有成交记录的 21 个楼盘中，共成交豪宅 49 套，环比下降 49.48%，合计签约面积 8844 m²，环比下降 54.97%。（详见近 10 周豪宅成交面积走势图）。

其中本月记录有豪进山湖璟璟退房 1 套，面积 109 m²；雅居乐富春山居退房 1 套，面积 142 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，保利天悦、颐德公馆和凯旋新世界三个楼盘网签金额名列前三，各监测项目成交明细详见下表。

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	保利天悦	海珠	洋房	4	1060	3996	37702
2	颐德公馆	天河	洋房	4	837	3833	45795
3	凯旋新世界	天河	洋房	2	495	3821	77183
4	合景睿峰 L7	天河	洋房	5	552	2095	37959
5	新天半山	白云	洋房	2	558	1650	29574
6	峻林	天河	洋房	3	421	1632	38767
7	中海云麓公馆	白云	洋房	2	420	1631	38840
8	珠光公园御景	天河	洋房	2	513	1354	26397

9	珠江帝景	海珠	洋房	2	372	1244	33437
10	保利云禧	白云	洋房	2	283	1167	41247
11	雅居乐剑桥郡	番禺	洋房	2	691	999	14463
12	保利中达广场	天河	洋房	2	242	981	40542
13	尚东君御	天河	洋房	2	187	792	42364
14	东方文德广场	越秀	洋房	2	178	792	44496
15	瑞安创逸	天河	洋房	2	257	784	30496
16	正佳万豪金殿	天河	洋房	1	141	644	45709
17	中信西关海	荔湾	洋房	1	248	626	25230
18	佛奥广场	天河	洋房	3	151	544	36022
19	豪进山湖珺璟	增城	洋房	3	450	339	7524
20	誉山国际	增城	洋房	2	426	326	7652
合计				48	8482	29251	34486

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 ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)
1	保利东江首府	增城	别墅	1	362	740	20439
合计				1	362	740	20439

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

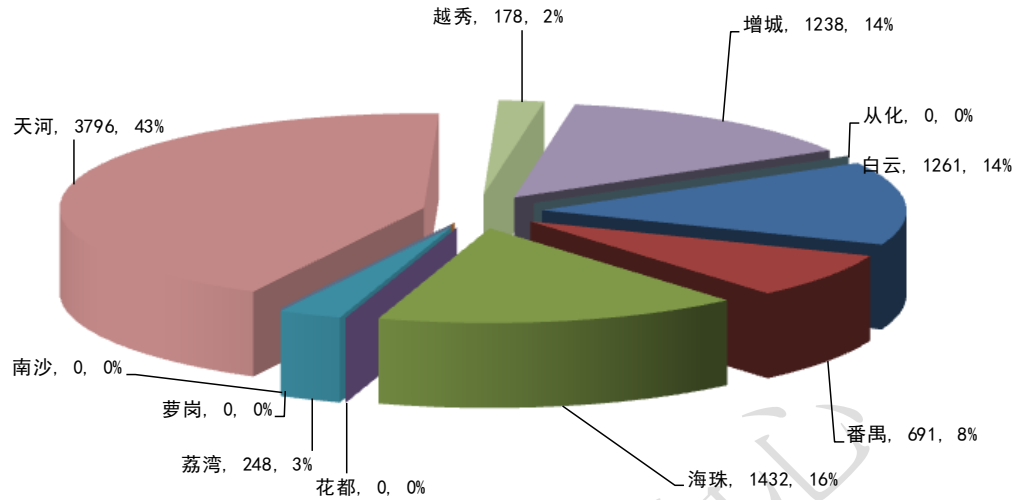
本周，豪宅签约面积的最大的区域是天河区、海珠区和白云区。

天河区本周合计签约面积 3796 m²，占全市豪宅总成交量的 42.92%，成交代表楼盘是颐德公馆、凯旋新世界、峻林等。

海珠区本周合计签约面积 1432 m²，占全市豪宅总成交量的 16.19%，成交代表楼盘是保利天悦、珠江帝景等。

白云区本周合计签约面积 1261 m²，占全市豪宅总成交量的 14.26%，成交代表楼盘是新天半山、中海云麓公馆等。

09.14-09.20豪宅成交面积分区图示



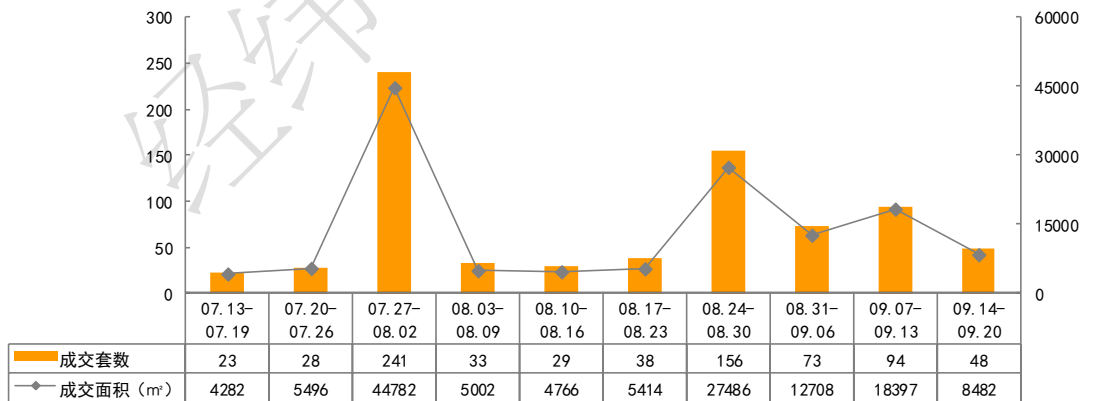
数据来源：经纬行研究中心监测阳光家缘数据

成交类型分析

【洋房】

在所监测的豪宅项目中，本周洋房成交 48 套，签约面积 8482 m²，环比下降 53.89%（详见近 10 周洋房成交走势）。

近10周洋房成交走势



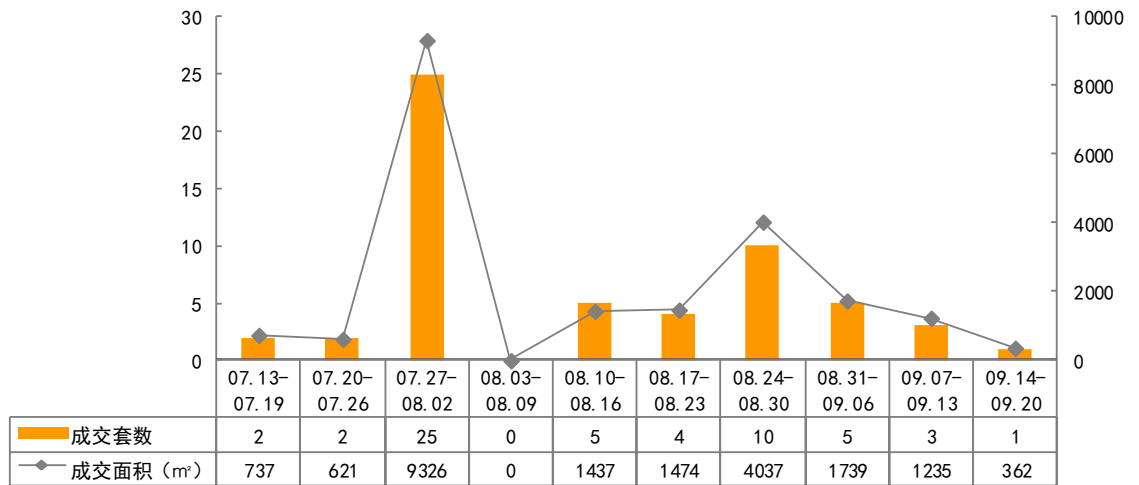
数据来源：经纬行研究中心监测阳光家缘数据

【别墅】

在所监测的豪宅项目中，本周别墅成交 1 套，签约面积 362 m²，环比下降 70.69%（详见近 10 周别墅成交走势）。



近10周別墅成交走勢



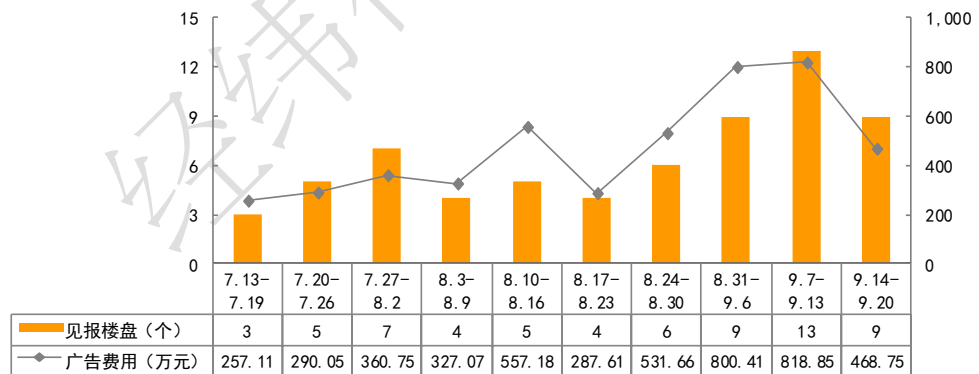
数据来源：经纬行研究中心监测阳光家缘数据

3. 营销透视：节后推广回落，常规宣传居多

➤ 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468.75万元，环比下降42.76%。（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	87.48	王者气度 与江俱来
尚东·君御	天河	83.45	One and Only 一城·一心
雅居乐·富春山居	萝岗	72.99	宴客三千 谁主沉浮

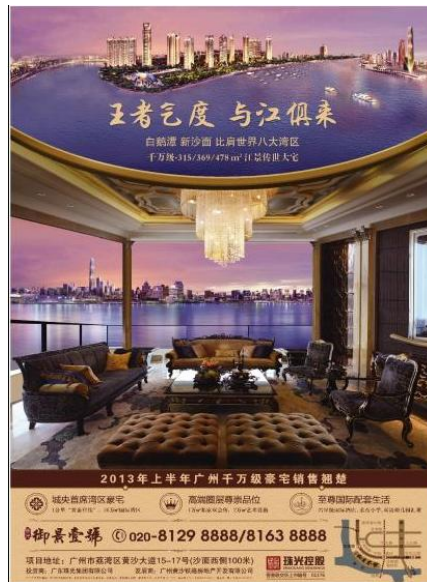
星河湾-海怡半岛	番禺	53.41	半岛时光 感谢有您
帝景山庄	天河	40.51	一墅公馆 百年传承
凯粤湾	荔湾	39.42	50万感恩豪礼, 抢闸中秋
豪进·山湖璟璟	增城	36.67	广州东品质标杆 超高性价比公园名盘
保利东江首府	增城	29.38	大境已成 江色满园
嘉裕公馆	天河	25.44	在圆满的终极居所与家人一起, 迎接未来
合计		468.75	

统计时间 9月14日-9月20日

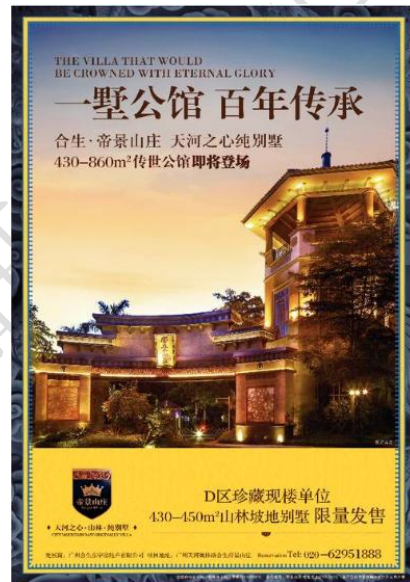
统计报刊为《广州日报》、《新快报》、《羊城晚报》、《信息时报》、《南方都市报》

➤ 广告赏析

珠光·御景壹号



帝景山庄



星河湾-海怡半岛



嘉裕公馆



周边楼市

北京：今年将推 2 万套 200 万内自住型商品房

昨天，国家统计局公布的数据显示，8 月全国 70 个大中城市中，仅温州一城市新建商品住宅销售价格较去年同期出现下跌，其余 69 城市房价同比均涨。其中，一线城市新房价格涨幅均超 18%，继续领涨全国。8 月，北京新建商品住宅价格涨幅延续了 3 月份以来的回落态势。今年内，北京市计划开建 2 万套自住型商品住房，单套住房总价基本在 200 万元以内。

（来源：京华时报 2013-9-19）

上海：8 月新房价格同比上涨 18.5% 小户型涨幅最高

国家统计局昨日发布的 8 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计数据显示，上海（楼盘）新房价格同比上涨 18.5%，位列四个一线城市中的第三位，环比上涨为 1.7%。值得一提的是，上海无论是新建商品住宅还是二手住宅，90 平方米以下小户型在按照面积所分的三类房源中，同比涨幅最高。

（来源：新闻晨报 2013-9-19）

成都：11 月 1 日起 公积金贷款额度为缴存余额 20 倍

今（18）日成都住房公积金管理中心官方微博发布《成都住房公积金个人住房贷款管理办法相关规定实施细则》。《细则》规定，公积金贷款额度为缴存余额的 20 倍，首套房建筑面积在 144 平方米以上再购房不能使用公积金贷款。细则将于 11 月 1 日起实行，凡是之前正式受理的贷款申请都将按照原有政策执行。

购买第二套住房的公积金贷款对象仅限于现有住房建筑面积在 144 平方米以下（含 144 平方米）的缴存职工家庭（包括主借款人、配偶、共同借款人及未成年子女），且贷款用途仅限于购买改善居住条件的普通自住房。

（来源：四川新闻网（成都） 2013-9-19）