



一周楼市简报

(2011.6.6-2011.6.12)

方圆地产市场研究部

2011.6.12

目 录

1、一周楼市推货情况

2、一周楼市成交情况

3、一周楼市推广情况

4、一周楼市热点关注

5、二手楼市情况关注

6、一周重点楼盘签约情况

7、本周重点关注项目

1、一周楼市推货情况

——全市新增**4**个预售证，外围区域持续供货

2011年6月6日—6月12日广州新批预售货量情况表

区域	楼盘名称	推出栋别	住宅套数	总面积	类型	户型	面积区间	套数
			(套)	(m ²)			(m ²)	(套)
花都区	智焯山水豪庭	自编A1-A6栋, B1-B3栋	516	48342	洋房	两房	74-87	139
						三房	94-119	377
花都区	学府南苑	自编1-22号楼(除5号楼)	1399	141948	洋房	一房	47	73
						两房	47-110	264
						三房	87-122	921
						四房	135-174	141
增城市	锦绣御景国际花园	三期1-4幢	212	22864	洋房	两房	75-76	40
						三房	91-125	164
						四房	226-231	4
						五房	215-216	4
从化市	从化金泉山庄	翠泉一街1、2、3、5号	238	23116	洋房	三房	69-108	238
合计			2365	236270	—			

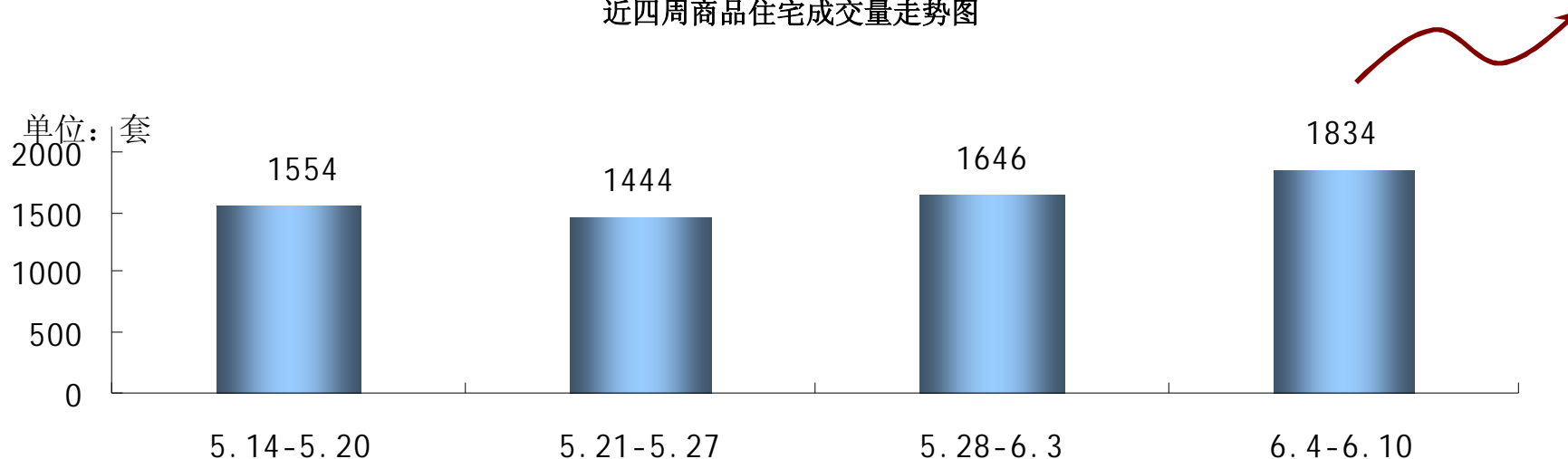
根据阳光家缘数据显示，2011年6月6日—6月12日期间，全市新增4个预售证。预售货量为2365套，预售面积约23万m²。新增预售证属花都、增城、从化外围区域项目；

部分项目推货量较大：花都新盘【学府南苑】本次推出1399套新货，占总货量59%；【智焯山水豪庭】本次推出516套新货，占总货量22%。

2、一周楼市成交情况

——外区域带动下，端午后成交量稳步攀升

近四周商品住宅成交量走势图



- 据焦点地产网监测阳光家缘网签数据显示，6月4日-6月10日广州市新建商品住宅签约量为1834套；环比增加188套；
- 端午小长假期间，中心区域仍呈逐渐降温的态势，但在外围区域带动下，全市总体成交量稳步攀升。

2、一周楼市成交情况

——端午期间，成交主力仍属外围区域

2011年6月4日—6月10日广州楼盘前20名签约情况表

项目	区域	成交套数	项目	区域	成交套数
保利城花园	花都	360	尚东阳光雅苑	增城	27
雅居乐芙蓉坊	花都	228	浔峰御金沙园	白云	26
广园东碧桂园凤凰城	增城	189	自在城市花园	番禺	22
荔湖城	增城	76	金山谷花园	番禺	21
棕榈水岸园	南沙	51	奥晨留学家园	增城	21
富力金港新城	花都	46	雅宝新城	花都	19
南沙滨海花园	南沙	45	锦绣御景国际花园	增城	17
逸彩庭园	荔湾	43	锦绣新天地花园	增城	17
广晟海韵兰庭	南沙	41	光大都会豪庭	海珠	17
从化金泉山庄	从化	32	悦沐庄	花都	15

从上榜整体成交量来看，本周成交量同上周相比有所增加。从区域成交量来看，外围区域仍属重点成交区域。

本周新上榜项目【保利城花园】、【雅居乐芙蓉坊】位居冠、亚军。【保利城花园】三期“伊顿印象”以较高性价比的优势受到市场热捧，开盘当天创限购令下单日成交最高记录。

3、一周楼市推广情况

——端午节后，各开发商广告宣传力度减弱

2011.6.10日（周五）《广州日报》与《南方都市报》广告宣传情况表

项目	区域	广告诉求
恒大御景半岛	白云	珍稀全江景金牌小户型，即将荣耀登场。97-178㎡户户望江揽湖，送3000元/㎡豪装，本周额外特别95折。10套江景准现楼一口价。傍山望江揽湖12200元/㎡起，送3000元/㎡豪装。欢乐嘉年华：周末到现场看楼即可领取精美礼品！
恒大绿洲	白云	珍藏江景楼王，现楼特惠。拥江揽湖楼王12800元/㎡起，送3000元/㎡金钻豪装
恒大山水城	增城	湖景豪装洋房震撼发售，观山揽湖，南北对流。83-130㎡两房-四房，8米宽景阳台，带入户花园，送1600元/㎡豪装。缤纷嘉年华：周末到恒大东湖郡可参加系列活动，看楼还有神秘礼品赠送！
恒大金碧天下	清远	奢适山水洋房荣耀加推。特惠10套森林度假别墅，一口价4850元/㎡，带前后花园。山水别墅93-180万/栋为主，150-340㎡前后花园；半山洋房18-60万/栋为主，送1500元/㎡豪装。不限购！付款可分期
颐德公馆	珠江新城	珠江新城至核心地位类别墅，舍我其谁。珠江新城中心罕有珍稀类别墅。
元邦山清水秀	花都	“买别墅，送奔驰”，买别墅送E级奔驰，部分别墅送CLS级奔驰。中央高地别墅端午热卖，现徇众加推。栋栋别墅送私家电梯及泳池。洋房即将上市，现正接受登记
碧桂园假日半岛	花都	循众加推「大花园小独栋」珍稀美墅，部分坡岸独栋精品9折起！“幸福6载”主题活动火热进行中，欢迎莅临体验！
玫瑰湖	花都	「悦沐大宅」示范单位现已盛大开放
锦绣新天地	增城	增城限价不限购！要买，就买最有价值的房子！每周精选特价单位6668元/㎡起。◎74-99㎡两房三房珍藏小户◎127-153㎡舒适三房，楼王升级大作◎57-117㎡临街旺铺，买一层得两层★周末现场看楼，均可参与夏日缤纷水果雪糕节活动★凭此广告可在锦绣新天地换取精美礼品一份
富力金港城	花都	【全新九期】六月倾城绽放。45-167㎡单间至四房经典户型倾情热推。豪装洋房28万起，现楼别墅220万起，六月置业优享28888元购房大礼！
爱群荟景湾	越秀	让时代不得不震撼的力量！◎原装单套大宅设计330㎡起◎三梯两户◎户户望江◎仅约100套配400个地下车位
祈福都会	花都	首置·首选36万/套，地铁物业，现楼豪装，首付5万，月供千几！

续表1：2011.6.10日（周五）《广州日报》与《南方都市报》广告宣传情况表

项目	区域	广告诉求
奥园广场	番禺	6月18日，同城期待，万众瞩目。曼哈顿·尚层，精装40-85m²臻品御献，2万抵5万优惠申请中
侨建御溪谷	增城	800m²花园=珠江新城一栋楼！不限购，全现楼，首付4成，专项城市璀璨前景！
雅居乐岭会	花都	总价50万首付仅15万起。85-135m²两房至四房全城热销！
新世界凯粤湾	荔湾	6月18日，广粤文化金典传承之传世春茶品鉴盛宴，新世界·凯粤湾恭候预约品鉴。80-220m²一线临江组团耀目亮相，广州最具望江情怀的360度样板房隆重登场。
新世界嘉云府	白云	106-140m²别墅级花园大宅耀世登场。新中会会员成功申请更享额外优惠！
富力公园28	天河	不限购不限贷，154-270m²珠江新城臻品物业，准现楼即将交付！6月风华盛宴，三重豪“礼”倾全城！礼送万金：最高达单套百万家装礼金；礼馈生活：置业即免契税；礼遇尊崇：十年免费星级物管
中国美林湖	花都	全新湖景纯独栋别墅组团，现正热销
亚运城	番禺	115万起，住90m²阔绰两房，珍席以待！

根据对《广州日报》和《南方都市报》的广告统计，本周五有20个楼盘投放广告，环比有所减少，外围区域投放量占65%。

【中国美林湖】继续展开连版广告攻势；【雅居乐岭会】实用而紧凑的户型设计，受到消费者青睐。



【雅居乐岭会】

来源：方圆地产市场研究部整理

4、一周楼市热点关注

市场动态——房屋征收按市价评估补偿

住建部发布了《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。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。

变化1——评估价格完全依照市场

Ø 估价应当参照类似房地产的市场交易价格和市、县人民政府或者其授权部门定期公布的房地产市场价格。评估时，还要考虑到区位、用途、建筑结构等影响价值的因素。

【注：类似房地产——与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。被征收房屋类似房地产的市场价格——在评估时点的平均交易价格。】

变化2——评估机构由被征收人选

Ø 由被征收人在规定时间内协商选定。

Ø 协商不成的，由被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。

变化3——评估更多体现土地价值

Ø 估价师应对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。

丨 评估价格完全依照市场，有利于开发商和被征收人之间的公平交易，也使得征收的成本更加向市场靠拢。

丨 评估机构由被征收人选，一方面，保证了被征收人的合法利益；另一方面，也尊重了被征收人的权利。

5、二手楼市情况关注

市场动态——端午楼市刚需乏力

端午期间，二手楼市一直都比较冷，而今年由于受到政策影响，二手楼市市场比去年更静更冷。

部分二手房放盘价有松动

Ø目前市场以自住客为主，一些面积较大、总价较高的房源无人问津。部分业主根据市场需求调整放盘价，增大议价空间，急售的业主也会有一定幅度的议价空间出现。

Ø部分区域业主价格出现松动，放盘价出现下调的房源往往更能得到准买家的青睐。

端午楼市“旺季”变“望季”

Ø广州端午期间二手住宅成交量环比下降。市场观望情绪浓厚。

Ø二手市场目前不少业主都不肯让步，即使有业主开始松价但是幅度也不大，买家也没有有限在端午期间看二手楼市，造成市场成交较淡。

6、一周重点楼盘签约情况

——从化板块

项目名称	总货量	合计签约数	5月成交情况		本周成交情况		6月至今成交套数 (6.1-6.10)
	(套)	(套)	签约量 (套)	成交均价 (元/m ²)	签约量 (6.4-6.10)	成交均价 (元/m ²)	
东方夏湾拿	别墅：483	别墅：442	别墅：25	别墅：9863	别墅：2	别墅：9664	别墅：2
富力泉天下	别墅：222	别墅：157	别墅：28	别墅：11656	别墅：7	别墅：11506	别墅：7
	洋房：510	洋房：29	—	—	洋房：12	洋房：7769	洋房：12
上城湾畔	洋房：2953	洋房：2883	洋房：4	洋房：6471	洋房：2	洋房：5933	洋房：2
居礼·润园	洋房：180	洋房：174	洋房：0	洋房：—	洋房：0	洋房：—	洋房：0
	别墅：44	别墅：25	别墅：3	别墅：18594	别墅：0	别墅：—	别墅：0
珠光·流溪御景	洋房：556	洋房：374	洋房：111	洋房：6411	洋房：14	洋房：6479	洋房：14
	别墅：222	别墅：164	别墅：1	别墅：17924	别墅：0	别墅：—	别墅：—
珠江国际城	别墅：274	别墅：244	别墅：3	别墅：9432	别墅：1	别墅：9797	别墅：1
宏诚海岸花园	洋房：480	洋房：403	洋房：2	洋房：8626	洋房：0	洋房：—	洋房：2

从化板块重点楼盘签约情况续表1

项目名称	总货量	合计签约数	5月成交情况		本周成交情况		6月至今成交套数 (6.1-6.10)
	(套)	(套)	签约量 (套)	成交均价 (元/m ²)	签约量 (6.4-6.10)	成交均价 (元/m ²)	
逸泉山庄	洋房: 1352	洋房: 1309	洋房: -4	洋房: 7918	洋房: 3	洋房: 6880	洋房: 3
巴厘天地	洋房: 460	洋房: 445	洋房: 8	洋房: 6309	洋房: 6	洋房: 5370	洋房: 6
城市·印象花园	洋房: 369	洋房: 321	洋房: 4	洋房: 5862	洋房: 0	洋房: ——	洋房: 0
宏业楼	洋房: 98	洋房: 88	洋房: 0	洋房: ——	洋房: 0	洋房: ——	洋房: 0
御湖城	洋房: 1087	洋房: 577	洋房: 128	洋房: 6448	洋房: 32	洋房: 6286	洋房: 32
望谷美庐	别墅: 88	别墅: 29	别墅: 23	别墅: 8992	别墅: 9	别墅: 9110	别墅: 9

- 从化重点楼盘监测项目中，本周签约量同上周相比有所增加，主要以洋房签约为主，较为畅销的楼盘是【御湖城】和【珠光流溪御景】；
- 受端午小长假影响，成交量微量上涨，但预期的增加效果并不明显。

6、一周重点楼盘签约情况

——番禺板块

项目名称	在售/新推组团（开盘时间）	总货量（套）	本周签约套数（6.4-6.10）	合计签约数（套）	5月份签套数	6月份签套数（6.1-6.10）	周成交价格
金山谷花园	A-3、A-4、A-5、A-6栋商住楼	618	15	307	25	16	13624
	A-7、A-8、A-9、A-10栋商住楼	696	1	442			13022
	A-11、A-12栋商住楼	336	0	334			—
	A-1、A-2栋商住楼	288	0	288			—
雅居乐剑桥郡	君澜一街	144	0	141	124	7	—
	君澜二街	216	0	210			—
	滢澜街31、33号	331	3	159			14328
	艳澜街35、37、39号	501	0	501			—
	御郡四街2-56号	28	0	27			—
	御郡二街1-4号、直街1-10号、四街1-35号	32	0	24			—
	御郡一街1-20号、三街1-17号（单号）、三街2-22号（双号）	40	0	26			—
	滢澜街38号	232	0	231			—
	映山街3、4号	358	4	143			15694

6、一周重点楼盘签约情况

——番禺板块

项目名称	在售/新推组团 (开盘时间)	总货量 (套)	本周签约套数 (6.4-6.10)	合计签约数 (套)	5月份签套数	6月份签套数 (6.1-6.10)	周成交价格
尚东尚筑	信业花园 (B区)	1028	0	965	31	3	——
	信业花园 (A区) 13.14	157	0	125			——
	信业花园 (A区) 15.16	153	3	112			13414
	信业花园 (A区) 17.18	159	0	133			——
	信业花园 (C区)	304	0	245			——
东湖洲花园	1区21座	86	0	8	0	0	——
	1区22座	104	0	0			——
	1区5座、7座	164	0	93			——
	1区17座、23座	180	0	126			——
	1区2座、11座、16座、24座	144	0	107			——

6、一周重点楼盘签约情况

——番禺板块

项目名称	在售/新推组团 (开盘时间)	总货量 (套)	本周签约套数 (6.4-6.10)	合计签约数 (套)	5月份签约套数	6月份签约套数 (6.1-6.10)	周成交价格
亚运城	亚运城运动员村二区	994	3	331	408	15	13388
	亚运城运动员村三区	815	3	432			14285
	亚运城技术官员村	680	1	42			17726
	亚运城媒体北村	1232	4	1125			1849174
	亚运城运动员一村	775	0	605			——
	亚运城运动员四村	1015	2	476			13335
	亚运城媒体南村	2586	2	2269			11542

本周番禺重点监测项目中，各项目成交量都无明显增幅。【雅居乐剑桥郡】端午节加推4栋和33栋单位，成交量情况预计将在未来一段时间显现。

6、一周重点楼盘签约情况

——天河板块

项目名称	在售/新推组团	总货量 (套)	本周签约套数 (6.4-6.10)	合计签约数 (套)	5月份签套数	6月份签套数 (6.1-6.10)	周成交价格
江源半岛	C1-C3栋	282	0	1	0	0	——
	B1-B3栋	288	0	144			——
	A1-A5栋	203	0	0			——
临江上品	683号	455	4	297	21	4	31431
盛德国际公寓	B栋	327	2	43	5	2	20756
瑞安创逸	T2、T3、T4	408	3	95	23	3	30215

本周天河板块重点监测项目中，【临江上品】、【盛德国际公寓】、【瑞安创逸】端午期间有少量签约。【江源半岛】本周无成交。

6、一周重点楼盘签约情况

——金沙洲板块及橡园国际

项目名称	在售/新推组团	总货量 (套)	本周签约套数 (6.4-6.10)	合计签约数 (套)	5月份签约套数	6月份签约套数 (6.1-6.10)	周成交价格
万科四季公寓	1幢	516	9	439	88	9	15575
保利西海岸	4号楼	152	4	127	16	19	19176
	3号楼	152	1	138			17410
	2号楼	152	0	139			—
	7号楼、8号楼	428	14	341			15183
浔峰御金沙园	自编C1、C2	245	26	26	—	26	15418
中海橡园国际	1-4栋	716	11	437	148	11	22898

本周金沙洲板块重点监测项目中，【万科四季公寓】、【保利西海岸】成交量环比有所减少。【浔峰御金沙园】、【中海橡园国际】成交量环比有小幅增加。端午期间成交量并未达到预期理想。

7、本周重点关注项目

楼盘名称	在售/新推组团	货量(套)	户型配比	价格(元/m²)	销售情况	优惠措施或营销活动	备注
龙津华府	C、D栋	164	二房: 96-97m² 62套 占38% 三房: 111-129m² 102套 占62%	27000(带3800装修)	现场销售显示, 已售出97套单位。阳光家缘显示已售出一套	额外96折; 一次性及商业按揭97折	1、当天下午两点, 现场1台客户, 较为冷清; 2、销售表示买家基本为自主客户
新一城广场	G栋、H栋	350套	两房: 约75-88m² 250套 占72% 三房: 约89-100m² 50套 占14% 四房: 约140m² 50套 占14% (按户型图资料计算)	预计25000(带2500装修)	未开售	未公布	1、1-5层为商业, 6-30层为住宅; 2、当天下午3:30, 现场无客户。
嘉尚国际公寓	18-20层单位	54套	一房: 30-61m² 48套 占89% 两房: 45-62m² 6套 占11%	价格区间: 24000-26000(带2000装修)	销售当日上午12点半左右, 销售人员称所推单位已售出约40套, 占总量的约8成左右	1、预定金5万元可享额外98折 2、常规折扣: 98折	1、项目为2009年拿地, 之前17层以下小户型已全部售罄; 2、开售当日现场约30组客户。
正佳东方国际	二期预计6月底推出	总计1048套 首推约300套	60-79m²(一房): 822套 占78.4% 80-96m²(一房): 21套 占2% 115-136m²(两房): 115套 占10.9% 142-157m²(三房): 44套 占4.2% 222m²(四房): 28套 占2.6% 407-462m²(四房): 12套 占1.4% 615-642m²(五房): 6套 占0.5%	二期预计价格区间: 30000-32000(带3500装修)	首批单位基本售完, 二期单位预计6月底推出	目前二期单位已开始接受诚意登记, 交5万元诚意金可享开盘95折优惠	1、目前项目以写字楼对外宣传, 以避免政府方面的审查; 2、项目的商业性质吸引了较多受限购影响的投资者的关注

本周新开盘的项目对市场有一定的吸引力, 【嘉尚国际公寓】人气较旺, 但货量较少, 认购情况较为理想;

中心区新近开售及即将开售的项目报价均仍处于高位, 是造成关注度低、人气冷清的主要原因。商业性质产品对投资客仍有较大吸引力。



方圆地产顾问有限公司

FINELAND PROPERTY CONSULTANTS LTD

广东省广州市越秀区寺右新马路168号6楼
6F, No.168, SIYOUXIN ROAD GUANGZHOU,
GUANGDONG PROVINCE, PRC

TEL: 020-22815582 FAX: 020-22815599

WWW.FYDC.CN

Thank You !