

广州房地产精华

广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司
广州市柏浦天泰房地产顾问有限公司
联合编著

赵卓文 主编

广东科技出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

广州房地产精华 / 赵卓文主编 ——广州: 广东
科技出版社, 2003. 2
ISBN 7-5359-3228-2

I. 广… II. 赵… III. 房地产业 - 概况 - 广州市
IV. F299. 276. 51

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 005458 号

出版发行: 广东科技出版社
(广州市环市东路水荫路 11 号 邮编: 510075)
E-mail: gdkjzbb@21cn.com
Http: //www. gdstp. com. cn
经 销: 广东新华发行集团
印 刷: 广州市番禺新华印刷有限公司
(广州市番禺区环城西路工农大街 45 号 邮编: 511400)
规 格: 889mm×1194mm 1/16 印张 25 字数 560 千
版 次: 2003 年 2 月第 1 版
2003 年 2 月第 1 次印刷
定 价: 220.00 元

如发现因印装质量问题影响阅读, 请与承印厂联系调换。

·版权所有 翻印必究·



内容简介:

《广州房地产精华》以详实的数据资料、客观专业的深入分析,系统连贯且具前瞻性的研究视角,高清晰度地全面再现风云变幻的2002年广州房地产市场。同时,更引领读者对广州房地产市场从回望、认识、把握直至对未来的运筹帷幄等,无论对房地产投资开发商、建筑设计人士、房地产代理商、广告商、物业管理公司、房地产业界的从业人员或者是有志深入了解房地产市场的读者,此书都堪称房地产业市场研究、营销第一工具宝鉴。

全书共分八篇,从开发用地、市场态势及前景、营销方式、楼市产品综述及消费者心态模式等几方面以不同角度系统地对2001~2003年的广州房地产市场做了分析论述和预测。所采写的内容均为房地产开发第一线获得的资料和研究成果,既独立成章又相互交联,特色鲜明。

广州房地产开发一直处于中国房地产业最前沿。本书对于广州房地产现状的论述和对未来发展方向的预测,相信也是了解及把握中国房地产业发展方向的抛砖引玉之作。

赵卓文 主编

主要编著人员:

焦凤华 李庄容 戴艳梅 谢荣锋 陈耀波
禔 捷 禔 健 谢 曦 朱焕璋 曾国霞

 广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司
GUANGZHOUTCZY REAL ESTATE INVESTMENT CONSULTANT LTD.

 广州市柏浦天泰房地产顾问有限公司
Guangzhou Property-time Realty Estate Consultants Ltd.

联合编著

广州 州 房 地 产 精 华

广东科技出版社

作者简介

主编：赵卓文



赵卓文 国内著名房地产市场研究专家、策划专家和专栏作家。广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司总经理。

现为中国注册房地产估价师，中国注册资产评估师，广东省房地产业协会理事及专家咨询委员会委员，广东省建设银行大型项目贷款专家顾问。著有《消费者睇楼 ABC》、《广州楼市观察 2000》、《建筑风格与楼盘特色》、《房地产策划——经典实战案例》等专著。近年发表房地产专业文章超过 400 篇，在国内房地产界影响广泛。

曾主持广州珠江新城（6.6 km²）、广州奥运新城（2.08 km²）、东莞商业中心（60 万 m²）、南宁八桂绿城（20 万 m²）、广州岭南新世界（180 万 m²）、南宁江南新兴苑（14 万 m²）、大连东特新城（200 万 m²）、贵州遵义都市花园（20 万 m²）、佛山东方广场（30 万 m²）、重庆朝天门广场（重庆标志性中心，江泽民总书记题词）等数十个大型项目的策划、营销与开发工作。理论深厚，实战经验丰富。

主要编著人员

禩 捷 禩 健 焦凤华 李庄容 朱焕璋
谢 曦 戴艳梅 谢荣锋 陈耀波 曾国霞



广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司

广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司为广州专业的房地产策划代理公司，成立于 1993 年，与广州房地产一同成长与发展。目前业务主要集中于大型项目市场研究、项目全程发展策划及销售代理。

2000-2002 年策划的主要项目包括：广州珠江新城（6.6km²）、广州奥运新城（2.08km²）、香港新世界集团国内最大的房地产项目——岭南新世界（178 万 m²）、东莞虎门新鸿基项目（200 万 m²）、东莞商业中心（60 万 m²）、南宁八桂绿城（200 万 m²）、江南新兴苑（47 万 m²）、柳州美丽城（130 万 m²）、广州国际会展中心（未来广交会新址，建筑面积 50 万 m²）、大连开发区东特新城（200 万 m²）、佛山东方广场（13 万 m²商场，30 万 m²住宅）、贵州遵义都市花园（20 万 m²）、贵州都匀现代城（建筑面积 12 万 m²）、重庆朝天门广场（重庆标志性中心，江泽民总书记题字）、南宁花花世界（600 万 m²花草苗木种植基地）、广东阳江闸坡马尾岛、南宁香格里拉项目（12 万 m²）项目等。

多年以来，同创卓越致力于将研究与策划的思想付诸实践，高度重视项目的实操性。经同创卓越精心策划并实施销售的项目已逾 15 个，销售面积超过 60 万平方米，销售金额突破 30 亿元。

经过多年的发展，广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司已成为广州房地产的重要思想库。大型项目的策划能力已得到国内房地产界的广泛认同。公司于 2002 年组建的大型研究中心，已成为房地产商和建筑师的重要交流平台。

电话：020-87679459 传真：020-87679852 联系人：曾小姐

地址：广州市东华东路 638 号 8 楼 邮政编码：510080

E-mail: cpmc2001_gzb@21cn.net

鸣 谢

广州市同创卓越房地房地产投资顾问有限公司
广州市柏浦天泰房地产顾问有限公司
碧桂园物业发展有限公司
广州白云堡房产开发有限公司
广州雅居乐集团
广州市城市建设开发集团有限公司
广州清漪园房地产开发有限公司
广州市恒大实业集团有限公司
广州番禺奥林匹克房地旁开发有限公司
番禺粤海房地产开发公司
广州番禺悦盛房地产开发有限公司
保利房地产股份有限公司
番禺易兴房地产开发有限公司
广州伟成房地产开发有限公司
广州江东房地产开发有限公司
广州市春庭房地产开发有限公司
合生创展集团有限公司
广州白云城镇房地产有限公司
广州市番禺置业房地产开发有限公司
广州三银地产开发有限公司
广州珠江实业集团有限公司
广州恒生集团有限公司
广州尊爵房地产有限公司
广州富力地产集团有限公司
广州市鑫创利房地产发展有限公司
广州宏宇地产有限公司
方圆集团
光大集团
广州市鑫汇丰房地产开发有限公司
广州广电旁地产开发有限公司
广州南新兴房地产开发有限公司
广州市番禺锦江房地产开发有限公司
广州恒越房地产发展有限公司

广州市惠华房地产开发有限公司
广州市名品房地产开发有限公司
广州杰伟实业有限公司
广州百润置业有限公司
广州合景盈富房地产开发公司
番禺市房地产综合开发公司
广州蓝粤房地产开发有限公司
广州房地产开发有限公司
广州利和房地产有限公司
广州至佳房地产开发有限公司
广州三九国裕房地产开发有限公司
广州天翔房地产发展有限公司
广州侨鹏房产开发有限公司
广州市新盛房地产开发有限公司
广州海锦房地产有限公司
广州嘉达实业有限公司
广州市东迅房地产有限公司
广州市南岳房地产开发有限公司
广州市升恒房地产发展有限公司
广州东顺房地产开发有限公司
广州市创兴房地产有限公司
广州四方协和房地产有限公司
广州汉和房地产有限公司
广州日报
羊城晚报
中国房地产报
信息时报
南方都市报
南方楼市
满堂红地产
21CN
(未能尽录)(排名不分先后)

对各机构和个人的大力支持和协助，编者深表感谢。

读者服务卡

恭贺您拥有《广州房地产精华》。

我们将定期出版广州房地产市场方面的专著，并向您提供免费咨询服务。如需与本书作者分享更多的后续资讯，请详细填写本卡各栏，您将获得我们的及时回应。寄回读者服务卡的读者，均享有特别优惠的价格获得我们每季度出版一次的《广州房地产精华》，并将获得每月免费赠送的最新市场信息，并可以随时向我公司提出咨询。

读者个人资料：

姓名：_____ 年龄：_____ 性别：_____ 文化程度：_____

单位名称：_____ 职 务：_____

联系电话：_____ 传 真：_____

通讯地址：_____ 邮政编码：_____

对本书的评价：☐实用 ☐专业 ☐新颖 ☐一般

☐其他建议：_____

您希望我们向您提供的房地产研究产品：

☐建筑产品研究 ☐市场资讯 ☐消费者研究 ☐营销研究 ☐企业发展研究

☐项目管理 ☐物业管理服务体系研究

☐其他：_____

多谢合作！

联系地址：广州市东华东路 638 号 808 室

广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司（邮政编码：510080）

联系电话：（020）87679459、87679851 传真：（020）87679852

联 系 人：曾小姐 陈先生

E-mail: cpmc2001_gzb@21cn.net

目 录

第一篇 综 述 篇

——广州楼市 1998~2002 年回顾及 2003 年展望

一、1998~2002 年广州楼市综述	1
(一) 广州楼市发展态势良好	1
(二) 住宅市场总体供需状况分析	3
(三) 市场结构及分类	4
(四) 购买行为特征	7
(五) 楼市营销手段层出不穷	7
(六) 企业竞争分析	8
(七) 住宅小区郊区化、规模化、集中化、品牌化	9
(八) 楼盘综合素质提高, 房地产市场逐渐规范和成熟	9
二、2002 年广州楼市回顾	11
(一) 宏观经济形势回顾	11
(二) 房地产开发与销售持续增长	12
(三) 广州楼市是否有泡沫	13
(四) 销售形势分析——旺季不旺	13
(五) 民营企业和股份制企业投资为广州房地产开发注入强劲动力	15
(六) 企业自有资金大幅增长	15
(七) 房价略有下降	16
(八) 年度亮点	16
三、2003 年广州楼市展望	17

第二篇 土地篇

——广州土地供应市场深度分析

一、政府土地供应政策及其对开发公司的影响	18
(一)政府土地供应政策	19
(二)政府土地供应政策对开发公司的影响	32
二、广州潜在可开发土地价值评估	40
(一)广州市潜在可开发土地	40
(二)白云新城	40
(三)珠江新城	41
(四)琶洲	45
(五)员村	47
(六)科学城	49
(七)大学城	50
(八)广氮	51
(九)华南板块	51
(十)大坦沙岛	52
(十一)南沙	53
三、大型开发公司土地储备分析	55
(一)广州保利房地产开发公司打造全国地产品牌	55
(二)广州城建开发集团——“后小康”大型房地产项目启动	55
(三)富力集团	56
(四)合生创展与珠江投资	57
(五)广东金业集团	57
(六)中海广州公司	58
(七)碧桂园物业发展公司	58
(八)新世界中国地产有限公司	58
(九)城启集团	59

四、广州土地招标采购前瞻·····	61
(一) 2002 年度首次土地拍卖·····	61
(二) 2002 首次以挂牌方式出让三幅土地·····	62
(三) 2002 年度第二次土地拍卖·····	66
(四) 土地拍卖新动态·····	70
附件 1: 招标采购挂牌出让国有土地使用权规定·····	73
附件 2: 广东省土地使用权交易市场管理规定·····	78
附件 3: 广东省城市国有土地分等及基准地价标准·····	83
附件 4: 广州市挂牌出让详细程序及相关资料·····	86
附件 5: 广州市历次土地招标采购情况·····	87

第三篇 市 场 篇

——2002 年广州房地产市场态势及楼市前景分析

一、市场形势分析·····	94
(一) 住宅市场现状分析·····	94
(二) 商业物业市场分析·····	101
二、市场发展趋势分析·····	105
(一) 住宅市场·····	105
(二) 商业物业市场·····	105
(三) 市场整体发展预测·····	105

第四篇 营 销 篇

——2002 年广州房地产营销总结及 2003 年预测

一、2002 年广州市楼盘营销“新招”集粹·····	106
(一) 优惠措施·····	106
(二) 公关活动·····	111

(三) 销售策略·····	116
(四) 服务新招·····	120
二、2002 年广州优秀营销案例·····	124
(一) 碧桂园凤凰城·····	124
(二) 南国奥林匹克花园·····	127
(三) 丽江花园——左岸·····	129
(四) 中海康城·····	130
(五) 金桂园——金色领地·····	132
三、2002 年广州优秀房地产广告案例·····	134
(一) 叠彩园·····	134
(二) 旭景家园·····	134
(三) 碧桂园凤凰城·····	134
四、2002 年广州优秀房地产文案·····	136
(一) 传统房地产文案评析·····	136
(二) 房地产软性文章评析·····	142
五、2002 年广州楼盘营销口号集粹·····	152
六、各地楼盘名称评析·····	154
(一) 广 州·····	154
(二) 深 圳·····	155
(三) 北 京·····	156
(四) 上 海·····	157
七、优秀楼盘“logo”赏·····	158
八、2002 年房地产集团营销系统·····	160
(一) 广州城建开发集团·····	160
(二) 合生创展集团·····	163
九、2003 年广州营销动态预测·····	182
(一) 营销创新进入更广、更深的领域——价值创新·····	182
(二) 市场逐步进入“顾客价值”时代·····	182
(三) 传统的竞争理念开始更新——合作比竞争更重要·····	183

(四) 发展商越来越注重“房地产品牌”的塑造·····	183
(五) “服务”将成为发展商们争夺客户的重要手段·····	183
(六) “教育牌”退居二线,“文化牌”正式走向前台·····	184
(七) “绿色社区”、“主题园林”、“主题会所”等将仍然是概念包装的主流·····	184
(八) 低水平的价格竞争在较长一段时期内依然存在·····	185
(九) 楼盘优秀平面广告案例·····	185

第五篇 经 营 篇

——2002 年房地产开发经营总结及 2003 年预测

一、大型项目开发·····	196
(一) 大型项目开发现状与存在问题·····	196
(二) 广州市各区大型项目一览·····	201
二、企业经营运作·····	205
(一) 房地产开发企业专题篇·····	205
(二) 中介代理企业专题篇·····	219
(三) 外地公司进入广州的现状与发展趋势·····	225
(四) 广州楼市风云人物访谈集·····	231

第六篇 产 品 篇

——2002 年广州楼市新产品综述及 2003 年预测

一、1998~2002 年广州楼市综述·····	271
(一) 新产品、新观念·····	271
(二) 精选楼盘环境、规划设计单位一览·····	281
(三) 精选楼盘解读·····	282
二、2003 年突破性预测·····	290

第七篇 消 费 篇

——广州购房消费心态研究

一、项目调查背景·····	293
二、调研情况介绍·····	294
(一) 调研目的及分析内容·····	294
(二) 研究设计·····	294
三、消费者研究·····	296
(一) 对楼市的信心·····	296
(二) 购买动机·····	303
四、购买动机及选择心理·····	308
(一) 购买动机及选择心理·····	308
五、产品需求分析·····	311
(一) 商品房需求状况分析·····	311
(二) 住宅的需求状况分析·····	319
(三) 商铺需求状况分析·····	327
六、认知渠道分析·····	331
(一) 了解楼盘的渠道·····	331
(二) 信息来源·····	332
(三) 主要的报纸媒介·····	332

第八篇 资 讯 篇

——广州楼市数据总汇

一、住 宅·····	333
二、商 铺·····	381
三、写字楼·····	386

第一篇 综 述 篇

——广州楼市 1998~2002 年回顾及 2003 年展望

一、1998~2002 年广州楼市综述

(一) 广州楼市发展态势良好

从 1998 年春以来,广州房地产开发经过调整开始全新发展。在国家财政金融政策及房改政策的调控下,近几年广州市的房地产市场呈现出持续、稳定增长的态势,投资结构不断改善、商品房市场成交活跃、价格稳中有降。总体呈现以下发展特点:

① 投资额呈稳定增长趋势,呈良性发展趋势;

② 商品房的新开工面积增长较快,竣工面积在 2000 年达到高峰后回落,与 2001 年实施新的预售条件和土地出让金政策有关,发展商资金压力较大,但经过 2001 年的回落后,2002 年又实现了增长,发展势头良好。

③ 商品房成交比较活跃,尤其是 2002 年实现了高速增长,有利消化空置量和带旺整个房地产市场。

(详见表 1-1 和图 1-1,图 1-2)。

表 1-1 近年广州房地产有关指标

指 标	1998 年	1999 年	2000 年	2001 年	2002 年 (预计)
房地产投资额 (亿元)	268.78	296	335	380.99	410
新开工面积 (万 m ²)	972.78	824.92	1 004.75	1 131.86	1 302
竣工面积 (万 m ²)	756.3	857.9	930	729.79	788
成交登记面积 (万 m ²)	578	630	559	535	860

注：资料来源于广州市房地产信息中心，以上数据不含花都、番禺两地。

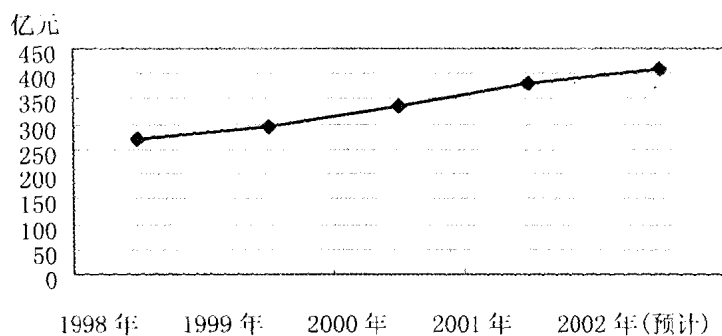


图 1-1 广州市八区近年房地产投资示意

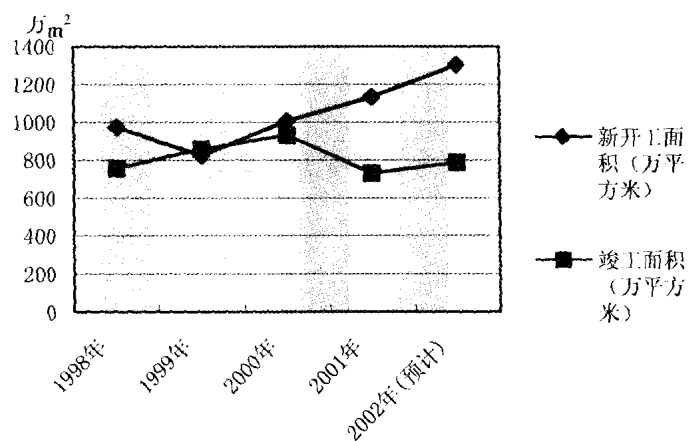


图 1-2 广州市八区近年房地产新开工、竣工面积示意

对比 2000 年与 2001 年数据可发现少许波动, 原因在于 2000 年 2 月广州市执行了提高预售商品房审批条件(高层主体完工 2/3 以上, 多层封顶)、土地出让金缴交新规定出台等政策, 在较大程度上增加了开发商资金压力, 抑制了当年竣工面积增长。

(二) 住宅市场总体供需状况分析

市场总体供需矛盾出现缓和。1998、1999 年是成交高峰年, 内在驱动力是福利分房政策终结引致集团购买行为的最后冲刺, 个人购房观念基本形成。2000 年, 随着个人购房比例的逐渐上升以及集团购买的余波效应, 成交量略有下降, 但不明显。对比当年批出量和成交量, 可明显发现: 自 1999 年至今, 在政府政策驱动的主导作用下, 出现了当年成交量远大于新上市量的局面, 表明近三年积压量下降和二手房交易日趋活跃。

综合广州市近十年的供求数据可以发现, 广州楼市发展迅速, 且已步入良性循环, 房地产市场供给与需求正在逐步走向均衡(见表 1-2、图 1-3)。

表 1-2 广州市历年商品房供求关系

时间	1993 年	1994 年	1995 年	1996 年	1997 年	1998 年	1999 年	2000 年	2001 年	2002 年 (预计)
批出量 (万 m ²)	365	439	668	561	588	789	582	547	424	710
成交量 (万 m ²)	163	119	161	254	423	578	630	559	535	860
同期消化 比例	45%	27%	24%	45%	72%	72%	108%	102%	126%	121%

注: 资料来源于广州市房地产信息中心, 数字不含番禺、花都两区。

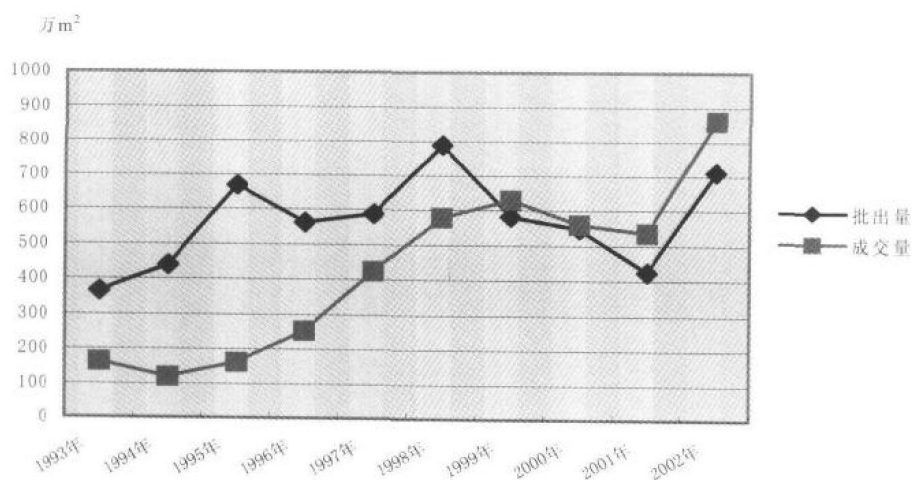


图 1-3 广州市商品房供求示意图

(三) 市场结构及分类

1. 市场整体以住宅为主

住宅总供给量近年均达到商品房总供给量的 8 成左右，2002 年约达到 86%；而住宅成交总量占商品房成交总量的 85% 以上，详见表 1-4，表 1-5。从批出量示意图可以看出，商品房市场的变化主要表现在住宅市场的变化，而近四年住宅市场的变化与整体商品房市场变化趋于一致，而其他分类市场如商业用房、写字楼等对整体市场影响较小，且近几年变化幅度不大。从成交量示意图可以看出，2002 年其他类市场增长较快，其他类包含的别墅、厂房、车位，而导致其增长的原因主要是由于该年度别墅市场成交增长较快。

表 1-4 广州八区各类商品房批出量

类 型	1998 年		1999 年		2000 年		2001 年		2002 年预计	
	面积 (万 m ²)	比例 (%)	面积 (万 m ²)	比例 (%)	面积 (万 m ²)	比例 (%)	面积 (万 m ²)	比例 (%)	面积 (万 m ²)	比例 (%)
商品房合计	788.93	100	571.89	100	547	100	424	100	710	100
住 宅	607.83	77.04	433.97	75.90	442	80.80	337	79.48	610	85.90
商业用房	82.68	10.48	50.01	8.70	44.27	8.09	33	7.78	32	4.50
写 字 楼	37.87	4.80	13.17	2.30	13.96	2.55	8.4	1.98	22.6	3.20
其 他	60.55	7.68	74.74	13.10	46.77	8.55	45.6	10.75	45.4	6.40