

广州增城房地产市场调查报告

第一部分、增城市宏观环境分析

1. 1. 增城市概况

增城位于珠江三角洲东北部、广州东部，背靠大广州，南与东莞隔江相望，东临惠州，北界从化、龙门，地处广州、东莞、深圳、香港等发达区间，紧连广州经济技术开发区和广州科学城，工商各业发达，具有“多城辐射效应”，发展空间大，前景好，是广州东部板块的重要组成部分，是广州通往东莞、深圳、香港和粤东各地的交通咽喉。近年来广州的历史巨变，自然成了增城快速发展的大配套。广州优势是增城的最大优势。广州市委、市政府对增城的高度重视和大力支持，为增城的发展注入了强大动力。

增城建县于东汉建安六年（公元 201 年），隶属南海郡，距今有 1800 多年历史。因南海郡原辖 6 县，新设一县，增多一城，故曰“增城”。1993 年撤县设市，现辖 6 个镇、3 个街道办事处，市政府驻荔城。全市总面积 1741 平方公里，人口 90 万，旅居港澳及海外的乡亲近 30 万人。增城气候温和、土地肥沃，风调雨顺，年均气温 21.6 摄氏度，年均降雨量 1869MM，适宜于热带、亚热带作物生长，是著名的荔枝之乡、鱼米之乡。境内青山绿水，风景秀丽。市区众山环抱，一江穿城。南部属美丽的珠江三角洲平原。全市森林覆盖率达 48%，拥有蕉石岭、大封门、南香山、金坑等 9 个森林公园和自然生态保护区，是广州东翼的“绿饰”。也是珠江三角洲大工业圈中的绿洲。

增城是广东省文明城市和广东省卫生城市。2004 年，全市工业总产值 465.63 亿元，比上年增长 14.98%；农业总产值 42.6 亿元，增长 8.12%；生产总值 236.88 亿元，增长 13.04%；财政总收入 23.44 亿元，增长 20.7%；实际利用外资 1.74 亿美元，增长 15.06%；外贸出口总额 5.88 亿美元，增长 24.94%。全国百强县（市）综合竞争力评比中居 19 位，在广东省 68 个县市中居首位。

增城拥有华润、屈臣氏、人人乐、麦当劳、肯德基等大型品牌商贸超市及连锁店，增城宾馆、百花宾馆、太阳城大酒店等四星级酒店和高级宾馆服务优质，设有多间日韩料理餐厅，凤凰城大酒店（五星级）将于年内开业。凤凰城、锦绣香江花园、荔城碧桂园、叠翠华庭、中坚豪庭、新世界花园、新康花园等绿色社区规模大，环境好、档次高。凤凰城建设有专门的外商办公区及生活居住区。增城还是何仙姑（八仙中唯一的女仙）的故乡，温泉、森林、湖泊、名胜古迹等旅游资源丰富，建有 4 个高尔夫球场，挂绿荔枝母树、何

仙姑家庙、百花山庄、正果佛岩、畲族村等景点每年吸引众多的国内外游客，派潭丽山温泉将于年内建成。

2. 2. 增城市总体规划

随着广州“东进”战略的加快推进，增城已定为广州市重点发展的九大片区之一，增城将建设成为广州东部综合性工业基地、区域性现代物流中心、生态旅游休闲区和现代都市型农业生产基地，努力创建广州东部现代化新城区，逐步形成“四大主轴、五大组团”的发展格局。以广惠高速公路为主轴，以工业基地为载体，大力发展现代组团式工业；以广园东快速路增城段为主轴，以新塘为龙头，大力发展现代商贸物流业；以广汕公路为主轴，以农业科技产业园为突破口，大力发展现代都市型农业；以增派公路为主轴，以何仙姑旅游景区为龙头，以大封门旅游景区为重点，大力发展生态休闲旅游业。增城市区拓展扩大新区，提升城市品位，建设美丽城区；新塘聚五镇优势，工商并举，努力创建广州东部新城市中心；石滩汇三江资源，建设田园水乡特色生态工业城；中新发挥邻近广州及新机场优势，建设广汕公路工业明珠；派潭以大封门旅游景区为龙头，建设生态休闲旅游区。

3. 3. 增城经济面貌

增城紧连广州经济技术开发区、黄埔区和东莞市等经济发达地区，产业基础好，尤其汽车、摩托车、IT业等高新技术产业聚集效应越来越大，有强大的产业支撑，既可承受周边地区的产业转移，又能为周边产业提供核心配套。非公有制经济十分活跃，外向型经济和民营经济是国民经济的主导力量。

2004年，增城市紧紧围绕建设广州东部现代化新城区的目标，着力发展新型现代工业和生态文化旅游，促进了全市经济快速健康发展和社会全面进步，“十五”计划主要经济发展目标顺利提前实现，在全国经济百强县（市）评比中跃居第19位，保持广东省县域经济“领头羊”地位。全市实现地区生产总值236.88亿元，同比增长（下同）13.04%，增长速度在广州市原四郊市中（下同）排第2位，提前一年完成“十五”计划目标；财政总收入和地方财政一般预算收入跃上新台阶，分别达23.44亿元和10.37亿元，增长20.7%和27.74%，地方财政一般预算收入提前两年完成“十五”计划目标；工业总产值达465.63亿元，增长14.98%；农业总产值39.14亿元，增长6.16%；全社会固定资产投资65.41亿元，增长14.09%；外贸出口总额5.71亿美元，增长21.45%；实际利用外资1.74亿美元，增长16%；农民人均收入4964元，增长5.04%；职工年平均工资

18150 元，增长 8.49%；城乡生产生活用电量达 31.08 亿千瓦时，增长 10.33%。经济建设和社会发展步入良性循环，广州东部现代化新城区建设迈上了新台阶。

工业增城大力推进新型工业组团化，可集中连片开发的工业用地近 10 万亩，发展空间广阔。市重点建设新塘工业加工区、东区高新产业工业基地、宁西工业基地和石滩工业基地，园区地势平坦，地质条件好，岩层到地面仅 20 米左右，用地区内建筑物少，土地平整工程和拆迁安置工程量小，运输及运营成本低。全市已形成汽车摩托车及其配件制造业、牛仔休闲服装业、精细化工等支柱产业。首期投资 22 亿元、生产规模 12 万辆的广州本田二厂及首期投资 2 亿元、生产规模 100 万辆的五羊本田新工厂即将投入量产。牛仔休闲服装约占全国总产量的五成，康威运动系列产品名列全国前茅，国际牛仔服装节、牛仔面辅料展览会影响广阔，新塘镇被授予“中国牛仔服装名镇”称号。

现代服务业增城拥有华润、屈臣氏、人人乐、麦当劳、肯德基等大型品牌商贸超市及连锁店，增城宾馆、百花宾馆、太阳城大酒店等四星级酒店和高级宾馆服务优质，设有多间日韩料理餐厅，按超白金五星级标准建设的凤凰城大酒店设有凤凰岛外商家园。凤凰城锦绣香江花园、荔城碧桂园、叠翠华庭、中坚豪庭、新世界花园、新康花园等绿色社区规模大、环境好、档次高。

农业大力发展现代都市型农业，是广州地区和珠江三角洲粮食、水果、蔬菜、禽畜和鲜活商品的主要生产基地，走出了一条公司+基地+农户的“三高”农业发展路子。全市种植优质稻 53 万亩（优质稻种植率达 98.3% 以上），蔬菜 40 万亩、荔枝 22 万亩、速生丰产林 21 万亩。现已形成泰稷丝苗米发展有限公司、威华中纤板厂、汉华菜场等农业龙头企业。增城挂绿荔枝久负盛名。堪称品质一流。2001、2002 年举办了二届挂绿荔枝拍卖会，最贵一粒为 55.5 万元，轰动海内外。2003 年举办了增城挂绿敬赠抗击非典英雄活动，受到社会的好评。增城丝苗米素有“米中碧玉”美誉，挂绿、总统等品牌米供不应求。迟菜心等蔬菜鲜嫩爽甜，远销香港及欧美。

4. 4. 增城优势

地理优势增城位于珠江三角洲东北部、广州东部，背靠大广州，南与东莞隔江相望，东临惠州，北界从化、龙门，地处广州、东莞、深圳、香港等发达区间，紧连广州经济技术开发区和广州科学城，工商各业发达，具有“多城辐射效应”，发展空间大，前景好，是广州东部板块的重要组成部分，是广州通往东莞、深圳、香港和粤东各地的交通咽喉。近年来广州的历史巨变，自然成了增城快速发展的大配套。广州优势是增城的最大优势。

政策优势增城位于广州、深圳、东莞、香港等大都市区间，是广州东部板块的重要组成部分，区位、交通、产业、生态环境、发展空间等后发优势越来越多，发展潜力大。近年来，随着广州东进战略的实施，我市将迎来新一轮发展的重要战略机遇，我们充分认识到，依托广州发展是增城的最大优势，增城的市场和商机在城市。我们要审时度势，把握先机，加快发展。要进一步打好广州牌，大力推进广州东部板块建设，瞄准大都市，围绕周边城市的需求，大力发展城市经济，以工业强市，现代服务业富市，生态旅游兴市，都市农业稳市，在服务城市中推动增城新一轮的发展。按照国家、省和广州市的产业政策结合增城实际情况，我市鼓励大力发展以下产业和项目：

高效发展组团工业。充分考虑增城有限的发展空间、资源的承载力和可持续发展的需要，引导全社会树立节约能源、节约资源的意识，努力建设节约型经济和节约型社会，大力发展循环经济，严格把好立项关，有效控制和逐步淘汰高投入、高能耗、高污染、低效益的劳动密集型产业，走新型工业化道路，全面增强工业竞争力。

大力发展现代服务业。我市尤其是南部地区背靠广州，临近深圳、东莞和港澳，周边地区工业发达，已有强大的产业辐射和支撑。

大力发展生态旅游业。我市好山好水好风光，旅游资源十分丰富。随着我市交通网络的日趋完善，周边城市的快速发展，假日经济和城里人健康消费需求的兴起，我市发展生态休闲旅游业大有可为，市场前景广阔。

大力发展都市农业。以增加农民收入为重点，围绕都市人的需求，大力发展“好吃、好看、好玩、好销”的都市农业。

基础设施增城基础设施完善，广汕公路（324国道）横贯增城中部，广深公路（107国道）、广深高速公路经本市新塘镇。广州广园快速干线（广州—东莞）和广惠高速公路（广州—惠州）分别贯穿增城中南部，广惠高速公路增城路段设置了多个出入口。广州北三环高速公路（沙庄—荔城—广州新国际机场）、增莞深高速公路（增城—东莞—深圳）和新平公路（新塘—从化太平镇—广州新国际机场）正在抓紧规划兴建。全市302条行政村实现村村通水泥路。广九铁路（广州—香港九龙）横贯南部，设有新塘、仙村、石滩三个火车站。广州的城市轨道交通也规划开通至新塘和增城市区。本市至广州国际机场和深圳黄田国际机场仅需30分钟至40分钟车程。新塘镇紧邻全国第二大港广州黄埔港（距离15公里），本市在该镇也设有客货运码头，每天有客货轮直航香港。

此外，增城供电、供水、供气、电信、有线电视、口岸码头等基础设施完善，2003年底全市行政村全面实现村村通电、通电话、通水泥路、通自来水及通有线电视，投资环境被中国城市投资环境评价小组评定为“优”（AAA）。

5. 5. 支柱产业

组团工业。重点发展汽车摩托车及其配件制造业、钢铁、精细化工、电子信息、生物工程、新材料、环保、光机电一体化等高新技术产业以及无污染、规模大的加工制造业及市场前景好的纺织制衣等传统优势产业。首期投资 22 亿元、生产规模 12 万辆的广州本田二厂及首期投资 2 亿元、生产规模 100 万辆的五羊本田新工厂即将投入量产。牛仔休闲服装约占全国总产量的五成，康威运动系列产品名列全国前茅，国际牛仔服装节、牛仔面辅料展览会影响广阔，新塘镇被授予“中国牛仔服装名镇”称号。2004 年全市全年实现工业总产值 465.63 亿元，工业销售产值 453.92 亿元，分别增长 14.98% 和 15.81%。其中，规模以上工业产值 316.63 亿元，增长 16.84%；高新技术产品产值 32.19 亿元，增长 17.51%。工业用电量 24.54 亿千瓦时，增长 20.44%，是 1999 年 6.91 亿千瓦时的 3.55 倍。全年新上工业项目 364 宗，新增广州市著名商标 3 个。新塘工业加工区、东区高科技工业基地、新塘环保产业基地和宁西、石滩等工业基地建设取得新进展，招商引资承载力不断增强。

旅游业。重点发展富有特色的生态与体育休闲式旅游项目，尤其是规模大、吸引力强的旅游项目及四星级以上的度假式酒店。2004 年我市加强了何仙姑旅游景区和白水寨风景名胜区的规划建设，加大了策划包装和宣传推介力度，举办了挂绿诗会、荔枝文化旅游节新塘国际牛仔服装节、增城菜心美食节等系列活动，逐步形成了“荔乡仙境增城游”，白水寨被批准为省级风景名胜区。全市旅游接待人数首次突破 100 万人次，增长 112.06%。商贸、房地产等服务业稳步发展。全市实现社会消费品零售额 64.53 亿元，增长 12.34%；商品销售总额 79.41 亿元，增长 9.99%；房地产总成交金额 70.76 亿元，增长 8.52%。

现代服务业。增城市区、新塘、石滩等中心镇重点发展上规模、档次高、环境好、服务功能齐全的商贸城和大型现代化物流配送企业。按市场需求，依法依规重点发展品牌好、实力强、质量好、设施完善的房地产。增城宾馆、百花宾馆、太阳城大酒店等四星级酒店和高级宾馆服务优质，设有多间日韩料理餐厅，按超白金五星级标准建设的凤凰城大酒店

设有凤凰岛外商家园。凤凰城、锦绣香江花园、荔城碧桂园、叠翠华庭、中坚豪庭、新世界花园、新康花园等绿色社区规模大、环境好、档次高。

都市农业。近年来，全市上下共同努力，通村道、建基地、深加工、拓市场、办节庆、促流通，引导调整优化了农产品种养结构。蔬菜、花卉苗木、优质米、畜牧水产等农业基地建设得到加强，逐步形成了以广汕公路为主轴，以中北部镇街为片区的特色农业产业带。新引进了6家农业龙头企业，农产品深加工有效推进，现有广州市级以上农业龙头企业5家、省和广州市名优农产品5个。丝苗米原产地保护申报获得通过，农业标准化建设加快推进，建成了市农产品质量安全监督检测中心。

6. 6. 历史文化

增城市，一个古老而年轻的城市，是广东省设置较早的县之一，建县至今已有1800年的历史。据史料记载，在公元前三、四千年，这里已有人类居住。西汉时期隶属南海郡番禺县，由于人口不断繁衍，建制相应扩大，东汉献帝建安六年（公元201年），划番禺、博罗两县部分地区建立增城县。当时南海郡辖下只有六个县，因增多一县，故名“增城”。据唐《元和郡县志》云：“昆仑山上有阆风、增城，盖取美名也。”增城有美好地方之意。1993年12月经国务院批准撤县设市。全市总面积1741平方公里，人口90万。另有华侨港澳同胞27万余人，是中国著名的侨乡之一。现辖有荔城、增江、新塘、石滩、中新、朱村、派潭、正果、小楼等9个镇（街），市政府驻地荔城。

第二部分、增城市经济水平分析（消费水平）

1. 1. 增城市2005年上半年国民经济运行情况

2005年上半年，增城市国民经济继续保持快速稳定增长，整体经济运行呈现良好的发展势头。根据初步测算，上半年全市完成生产总值95.87亿元，同比增长12.41%，比第一季度提高2.05个百分点。其中，第一产业增加值9.18亿元，增长0.62%；第二产业增加值62.57亿元，增长16.70%；第三产业增加值24.12亿元，增长7.15%。三次产业的比重由去年同期的10.93：62.70：26.37调整为9.57：65.27：25.16。

其中，固定资产投资较快增长。上半年，全市完成全社会固定资产投资23.36亿元，比上年同期增长24.35%。其中，基本建设投资3.81亿元，增长21.37%；更新改造投资1.61亿元，增长224.83%；房地产完成投资9.82亿元，下降2.74%；农村单位固定资产投资5.47亿元，增长57.48%。

按经济类型分，国有和其他经济投资快速增长，国有单位投资2.81亿元，增长55.26%；外商及民间投资20.2亿元，增长25.82%，占全市投资的86.45%。

2. 2. 增城市2005年上半年财政收入

财政收入平稳增长，金融形势良好。上半年全市财政总收入14.87亿元，增长9.73%。地方一般预算财政收入5.73亿元，增长12.21%，增幅同比有所下降。财政收入增幅有所下降主要是今年起出口退税由市本级财政负担，使市本级增值税收入下降。上半年增值税本级收入同比下降21.59%。其他主要税种保持稳步增长，营业税、企业所得税和个人所得税分别增长15.09%、3.73%和3.81%。地方一般财政支出7.74亿元，增长40.87%。

至6月底，全市金融机构人民币存款余额282.72亿元，比年初增加14.08亿元。其中，企业存款54.1亿元，比年初增加1.27亿元；居民储蓄存款202.58亿元，比年初增加14.72亿元。金融机构人民币贷款余额122.89亿元，比年初增加3.82亿元。其中，短期贷款59.11亿元，比年初减少584万元；中长期贷款62.85亿元，比年初增加3.5亿元。中长期贷款中，个人消费贷款38.78亿元，比年初增加1.46亿元。上半年金融机构现金收入435.37亿元，现金支出428.57亿元，收支相抵现金净回笼6.8亿元。

3. 3. 增城市市民收入水平

2005年6月末全市职工人数为85685人，职工工资总额为82089.2万元，职工平均工资为9605元，与上年同期相比有较大增幅。

①2005年1—6月末累计，增城市职工工资总额为82089.2万元，职工平均工资为9605元，分别比上年同期增加4263.6万元和729元，增长5.48%和8.21%，其中：国有经济类型职工平均工资为14143元，同比增加2163元，增长18.06%，集体经济类型职工平均工资为5175元，同比减少86元，下降1.63%，其他经济类型职工平均工资为5834元，同比减少763元，下降11.57%。

②从隶属关系看，中央属单位职工平均工资为18187元，同比上升3.21%，其中：中央属国有经济类型职工平均工资为21948元，同比增加2555元，增长13.17%。省属单位职工平均工资为12302元，同比增长5.32%。其中：省属国有经济类型职工平均工资为12478元，同比上涨5.40%。市属单位职工平均工资为9039元，同比增加761元，增长9.19%，其中：市属国有经济类型职工平均工资为14061元，同比增长22.07%，集体经济类型职工平均工资为4961元，同比增长3.04%。

③从国民经济行业分类看，不同行业工资变动出现较大差异，总体情况是：2005年上半年第一产业农、林、牧、渔业工资水平有回落，职工平均工资为4656元，同比下降4.67%，第二、三产业职工平均工资都出现不同程度增幅，发展势头良好。从国民经济十九大行业来看，除农、林、牧、渔业、采掘业人员职工平均工资减少外，其它行业职工平均工资都上升。其中租赁和商业服务业、住宿和餐饮业、科学研究、技术服务和地质勘查业三个行业的增幅最大，同比增长118.52%、66.45%、57.27%。

第三部分、增城市房地产现状分析

1. 增城现有房地产企业概述

①增城市目前有房地产企业为：碧桂圆凤凰城、紫云山庄、群星新城、帝景湾、锦绣香江花园、荔城碧桂园、叠翠华庭、中坚豪庭、新世界花园、新康花园等绿色社区规模大环境好、档次高。凤凰城建设有专门的外商办公区及生活居住区。

②其中，碧桂圆凤凰城、紫云山庄、群星新城、帝景湾、新世界花园等为新楼盘，目前还在销售或准备开盘。

③特别应该注意的是，2005年9月22日，长江实业(0001.HK)发布公告称，已经分别成立4家均为长实与和记黄埔(0013.HK)分别间接持有50%权益的新合营公司，目的纯为拥有广州增城新取得的土地，并发展为住宅物业。这四家外商独资性质的公司与增城市国土局于9月21日签订国有土地使用权转让合同，正式取得超过3000亩的四幅相连地块使用权。这四幅土地可形成规模化开发，合计占地总面积约203万平方米，总地价款约3.2亿元，平均地面地价为157元/平方米。

2. 2005年上半年房地产开发情况

① 房地产开发投资下降，投资结构发生变化。

今年1-8月份全市房地产开发投资下降，但速度有所放缓。累计同比去年，3月份下降17.11%、4月份下降13.95%、5月份下降11.29%、6月份下降2.74%、7月份下降3.68%、8月份下降6.75%；投资结构呈现新变化。一是开发投资下降、住宅投资上升。1-8月份，在开发投资总体下降6.75%的情况下，住宅投资同比增长10.26%，完成14690万元，占房地产开发投资的91.30%，比去年同期上升15.55个百分点，在我市住宅开发投资仍占主导地位。二是1-8月份房地产开发投资占全社会固定资产投资的40.73%，低于去年同期6.56个百分点。

② 商品房施工规模扩大、新开工面积增加。

1-8 月份全市商品房施工面积为 192.25 万平方米，同比增长 24.69%，住宅施工面积为 160.33 万平方米，增长 38.05%，其中：新开工面积 77.47 万平方米，同比增加 32.76 万平方米，增长 73.26%。

③ 开发投资在周边五区市中占据第二。

1-8 月份，我市房地产投资与周边五区市比较，增速不如番禺、花都、从化，呈现负增长。在完成投资额中：番禺 373582 万元、增城 128043 万元、花都 97264 万元、从化 69897 万元、白云 53457 万元，我占五区市的 17.73%，居于第二位，番禺第一。见下表：增城市与五区市房地产开发投资

区市	完成投资 (万元)	增长速度 (%) +、-	占比重 (%)
五区市合计	772243	17.47	100
番禺区	373582	28.68	51.73
增城市	128043	-6.75	17.73
花都区	97264	22.66	13.47
从化市	69897	127.48	9.68
白云区	53457	-30.74	7.40

3. 2005 年上半年房地产供销情况

① 新建房屋供给增长。

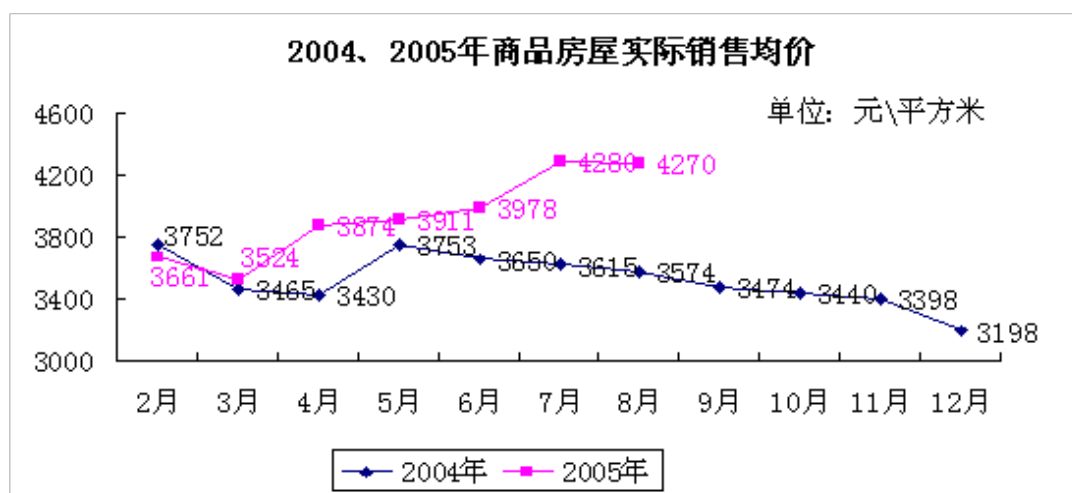
1-8 月份全市房屋竣工面积 44.81 万平方米，同比增长 63.42%，其中：住宅竣工面积 37.71 万平方米，增长 78.65%。因此，下半年房屋供应与往年比相对较好。

② 商品房屋销售面积下降、销售额有所增长。

1-8 月份，商品房屋实际销售面积 31.58 万平方米，同比下降 10.25%，其中：住宅 28.7 万平方米，同比下降 6.07%；今年我市房价保持上升态势，造成我市在销售面积减少情况下，总体销售额比去年同期有所增长。1-8 月份全市商品房屋销售额 134888 万元，增长 7.23%，是国家加大了房地产业的调控力度，严格控制投机行为和短期投资，房地产市场处于观望状态，销售较为冷淡。

③ 销售价格继续上涨。

1-8 月份，我市商品房屋实际销售平均价格 4270 元/平方米，同比上涨了 696 元/平方米，上升 19.47%。在商品房屋销售中，住宅类价格 3971 元/平方米，上升 18.96%。从我市近两年商品房的销售价格情况看，先跌、后升，见下图：



2004年2月份房价3752元/平方米,到12月份下跌至3198元/平方米,下跌544元/平方米;2005年2月份开始,除3月份有小幅下跌外,每月在上涨,由2月份的3661元/平方米,升至8月份4270元/平方米,上涨609元/平方米。

④ 商品房空置面积增速快,70%以上为空置一年以内待销房。

截至今年8月底,全市商品房空置面积为48.79万平方米,同比增长40.67%,其中住宅空置面积34.55万平方米,增长32.29%,占空置面积总量的70.83%。按住宅档次分,别墅、高档公寓空置面积17.57万平方米,增长49.84%;普通住宅(中低价)空置面积16.98万平方米,增长18.9%,相比别墅、高档公寓的增速高于普通住宅31.84个百分点,在商品住宅供应中,相对中低价位住宅比例偏低,高价位住宅供应增长快于中低价位住宅供应增长。按空置时间划分,空置一年以内的待销售商品房面积为36.06万平方米,占空置总量的73.91%;空置一年以上三年以内的滞销售商品房面积为6.04万平方米,占空置总量的12.38%;空置三年以上的积压商品房面积为6.69万平方米,占空置总量的13.71%。

4.增城市房地产市场目前存在的问题

① 房地产开发投资呈下降趋势。

目前房地产开发完成128043万元,同比去年下降了6.75%。主要原因:一是资金来源减少。1-8月份我市房地产开发资金来源同比下降25.13%,其中,国内贷款下降96.93%,自筹资金下降7.49%;二是购置土地投资及面积分别下降29.69%和63.67%。

② 商品房供应结构调整,非住宅用房的空置面积增加。

截至今年8月底,增城市非住宅空置面积14.23万平方米,占全部商品房空置总量的29.18%,同比提高了4.49个百分点。商业、办公和其他非住宅用房的空置面积与去年同比都有不同程度的增长,其中办公楼增长192.01%,商业营业用房增长61.25%,表现为商业用房等非住宅供大于求现象。

③ 商品房价格涨幅偏高。

商品房平均售价同比上涨 19.47%，受影响因素：①银行调控政策导致商品成本增加；②建筑材料价格继续上升；③别墅、高档公寓价格上涨，均价高达 5607 元/平方米，同比上升 38.62%。④别墅、高档公寓销售面积占比重大，商品房实际销售面积 31.58 万平方米、住宅销售面积 28.7 万平方米，别墅、高档公寓销售面积为 14.81 万平方米分别占商品房屋及住宅销售面积的 46.89%、51.6%。

第四部分、消费者调研分析

1.目标消费群

当地消费者：增城当地、新塘等地方企业和富裕居民。

其他消费者：外来人口，如：广州市、惠州市、东莞市等富裕人群，香港侨胞等。

由于增城当地加工工业发达，产生大批富裕的企业主，这些人的居住观念发生了很大的变化，不再满足于自建房屋居住，转而倾向于有完善的生活配套、精致的园林绿化景观、优秀的物业管理住宅区、更重要的是他们也以能拥有知名楼盘的物业而感到荣耀。广州市区、经济技术开发区等地的高级白领及管理人员收入较高且稳定，只要产品设计具有品位、价格吸引、交通条件能为他们所接受（一般以单程时间不超过一小时为限），相信可以吸引一定数量的买家。

2.潜在购买者分析

①年轻的购房者占的比重大，项目开发中应充分研究这一消费群体的升华习惯与需要，如适当增加休闲娱乐设施与运动设施。

②购房者普遍受教育程度高，对居住文化有自己独到的见解，属于“行为积极”型消费者的。为他们设计住宅产品时，应注重社区文化的营造，分期分批开发，实现产品差异化和精品化，迎合不同品位的需求。

③郊区购房者中，外地到穗发展的人口比重较大，在产品设计中应关注“异乡人”的心理需求和家庭结构特征；在针对这一群体做营销时尽量少用方言等。

④企业管理人员购房比例高，他们收入较高而又相对稳定，能承受中等偏上的楼价，并且更乐于采用“供楼”的付款方式，这类客户往往在市区有固定的工作地点，对交通的便捷性要求较高。往返市区的屋村巴士等交通设施必须在项目推出初期就配备。

⑤在目前郊区住宅消费市场来看，以自住为住，以投资为目的的购置住房的比重只有 2.1%，说明消费者对投资物业升值的期望低。故在进行产品设计时，应以自买家自用为基础，突出“方便”、“舒适”等使用者关心的元素。

3.影响购买因素

- ① 消费者对“楼宇质量”、“物业管理与服务”及“周边环境及景观”的最关注，体现了业主重视居住质量的特点。
- ② “对楼盘主题的偏好”反映出现在的购房者最重视生态与园林，这一需求应与楼盘的自然风貌有重要的关系。

第五部分、增城市竞争楼盘分析（新盘）

1. 1. 碧桂园凤凰城

① 基本信息：

物业类别：别墅 装修状况：全装修 建筑类别：别墅

物业地址：增城广园东路

交通状况：凤凰城与沿途无红绿灯的广园东快线直接相连，到达天河中信广场仅需 20 分钟车程，都市自然瞬间抵达，每天都是方便快捷生活。

开发商：碧桂园物业发展有限公司

均价：4000 元/平方米

付款方式：一次性付款，银行按揭

② 详细信息：

开盘时间：2002-5-1 建筑面积： 占地面积：6666700 平方米

绿化率：37.8% 容积率：0.96

停车位： 物业管理费：1.80 元/平方米·月

户型：

6室2厅3卫1厨凤雅苑 B201 单元 270m² 4室2厅2卫1厨凤岭苑 501 单元 166m²

配套设施

内部配套：游泳池 网球场 健身中心 儿童活动中心有线电视 超市 会所 保安系统 小学 幼儿园 市场 医院 中学

（其他）楼梯：做水泥砂找平层。花园：别墅之花园边界均筑有栏栅，地面找平并铺上草，配置水龙头。

③ 项目介绍

碧桂园凤凰城自 2002 年五一公开发售以来，开发规模已起过 3000 亩，是目前广州地区最大型的别墅社区。产品种类也最为齐全，包括各式洋房单位及数十种不同面积、风格的联体别墅、独立别墅及超豪别墅。

以“森林·湖泊·新城市”定位的碧桂园凤凰城，是碧桂园集团十一年发展历程中的一座丰碑。凤凰城邻近广园东快速干线，背山面湖，自然生态环境优美。数万平米天然湖星罗棋布，更有连绵起伏的青翠山脉、湖泊与护城河一起形成自然、绿色的保护屏障，是远近闻名的“风水宝地”，享受生活的好地方。

2. 2. 紫云山庄

① 基本信息：

物业类别：别墅 装修状况：毛坯 物业现状：内、外装修 建筑类别：独立别墅,联体别墅

物业地址：增城新塘源章大道紫云山庄，增城广园东路旁

交通状况：自驾车路线：1、广园东快速路往东，凤凰城路出口转源章大道；2、沿 107 国道向东，在南新收费站前进 200 米进源章大道

开发商：广州市紫云山庄房地产有限公司

均价：6000 元/平方米

② 详细信息：

开盘时间：2005-11-26 建筑面积：20439 平方米 占地面积：40700 平方米

绿化率：60% 容积率：0.37

停车位：每栋别墅配备一至两个车位 物业管理费：2 元/平方米·月

户型：

联体别墅 K 型：197.20 平方米 独立别墅 J 型法式：491.22 平方米

独立别墅 J 型阿拉伯式：491.20 平方米

配套设施

内部配套：会所、泳池、网球、超市、9 洞山麓国际标准高尔夫灯光球场、假日风景公园、高尔夫水上练习场等。附近还有超级商业中心、特色商业街，五星级大酒店等；

③ 项目介绍

紫云山庄别墅地处珠江三角洲东江下游河畔的北岸新塘镇，位于广州东部、广园东快速路公路的交界处，紧邻 107 国道、广州经济开发区的东区位置，南与东莞一河之隔，西

与广州黄埔区、广州经济技术开发区相连，处于广州、深圳、香港的交汇点。

紫云山庄一期已建成别墅 120 栋；二期 80 栋；三期共建 59 栋，其中独立别墅 57 栋，联体别墅 2 栋。

纯美式别墅小区，位处陈家林自然风景保护区内，背山面湖，毗邻碧桂园凤凰城和锦秀香江翡翠绿洲。

紫云山庄别墅的建筑要义是对 200 年来最经典最杰出的美国别墅本质进行了创造性的坚持，改变了传统市场上建造别墅以面积为标准，以卧室、客厅、厨房为界限来划分空间的传统户型时代，而以功能区为标准将室内空间划分为五个区（礼仪空间、交往空间、私密空间、功能空间、室外空间），以“区”来重新诠释空间的意境。“主人为先”的空间设计理念，功能规划更为细腻，为全新生活方式提供完美的空间与室内室外动线支持，充分满足个性与生活品质的追求！

全新紫云三期的户型都是充分结合紫云山庄的天然的天鹅湖和高尔夫球场，创造性的设计出 11 款别墅。分别为 A、B、C、D、E、F、G、H、J-法式、J-阿拉伯式、K 型。

天鹅湖畔、果岭上面，紫云山庄给入住的业主一种最高形式的诗意生活。

紫云山庄无与伦比的优势：

◎身处陈家林自然风景保护区，四面环山

◎从广州市区沿广深珠高速到紫云山庄，风驰电掣之间即可到达

◎虎踞广州 CBD 成熟生活圈，傲立广州东部的中心

◎广州首个全美式高档别墅的度假庄园，北美风情洋溢全庄

◎潺潺小溪汇入明镜般的天鹅湖，上风上水自然天成◎森林占有率 70%，空气净化度高出广州 6-10 倍

◎湖风南北穿梭，清新空气，活氧生活

◎阳光中庭设计，让花香与阳光常留家中

◎门前就有 9 洞山麓国际标准高尔夫灯光球场

◎引领世界最佳户型，五重空间，主人为先

物业管理公司：广州紫云山庄物业管理有限公司

3. 3. 群星新城

① 基本信息：

物业类别：普通住宅 装修状况：初装修 建筑类别：高层洋房

物业地址：增城新塘镇，地处环市路与港口大道交汇处

开发商：增城永星房地产公司

价格：

起价：2000 元/平方米

均价：2820 元/平方米

最高价：3500 元/平方米

② 详细信息：

开盘时间：2005-12-30 入住时间：2006-12-30 建筑面积：352300 平方米

占地面积：102579 平方米 容积率：2.96 总户数：2086

停车位：2050

配套设施

内部配套：室内，室外游泳池，热水，煤气，上万平方米亲水园林，2500M2 多功能会所。小区自有：五星级酒店，酒店式公寓，双语小学，幼儿园，医院，大型超市等

③ 项目介绍

“广州增城新塘群星新城”位于增城市新塘镇，地处环市路与港口大道交汇处。一期占地 102579 平方米，容积率为 2.96，总建筑面积为 303617 平方米。其中居住建筑面积为 271717 平方米，商业建筑面积为 29600 平方米，配套设施包括会所 1800 平方米，地下停车位 1850 个，高层住宅共 16 栋。层数为 17~28 层。项目分二期开发。第一期开发 3#~10# 楼及会所，总建筑面积为 179916.2 平方米。其中，居住建筑面积为 147635.2 平方米，总户数为 1034 户。商业建筑面积为 11905.7 平方米，会所 1800 平方米，地下室 15109.5 平方米，架空层 3465.8 平方米。

项目建成后，将改变群星村一贯以来混居杂乱的旧村形象，让大多数村里人像广州城

里一样住上干净、整洁、宽敞、明亮的高楼。小区内有 3 万平米的商铺，解决村民经商及工作。小区周边建有酒店、公寓、小学、医院及超级市场，将有效的安定居住环境及工作环境。小区自身形成自然完备的商住体系，达到二十年不落后的旧村改造目标，同时也是国家“三农”政策的一个具体体现。

小区以近万平米亲水景园林以及 5000 平方米人工湿地湖泊为背景，建立完善的游泳、休闲、娱乐、健身等会所服务。户户有入户花园，具热水、煤气、电视、电话、对讲、监控等多项功能。小区按国务院落实房地产八项措施中中、低价解决低收入家庭的经济适用房方针，初步定价 2400 元/m²，在新塘及广州类似的小区 3500 元/m² 的价格几乎下浮了 1/3。

本项目的开发建设将充分考虑土地资源的综合利用价值，商住楼参照了广州市荔湾大道的建设模式，裙楼商业，塔楼居住。以中低价经济适用房，完美功能社区为基本开发建设思路，实现土地资源利用的社会效益和经济效益最大化。合理组织绿化、交通体系，完善公建布局 and 高层住宅、商住楼、公建配套设施分布，使整个小区具有良好的空间布局形态，吸收优秀的地方居住规划特点，为新塘本地居民和外来置业者创造具有特色的完备功能的亲水景人文社区。在居住小区环境规划和营造、现代科技成果应用、建筑风格等方面将全面贯彻全新概念和“精品”意识；项目的发展将充分体现“人文特色”、“生态特色”和“综合特色”，营造出鲜明、良好的品牌形象。

企业介绍：

投资商：广州保晟投资发展公司

建筑单位：潮州建筑安装总公司

景观设计单位：重庆大学设计研究院

4. 4. 帝景湾

① 基本信息：

物业类别：普通住宅 装修状况：精装修 建筑类别：高层洋房,小高层洋房

物业地址：增城惠州市惠城区新城市中心江北区

开发商：合生创展

均价：--元/平方米

施工进度：现正进行基本结构工程施工（2005-8）

② 详细信息：

开盘时间： 建筑面积： 占地面积：

绿化率： 容积率：

停车位： 物业管理费：

户型：

5 室 2 厅 3 卫 1 厨帝明轩 210 m² 4 室 2 厅 2 卫 1 厨帝华轩 170 m²

5 室 2 厅 3 卫 1 厨帝豪轩 196 m² 5 室 2 厅帝明轩 210 m²

配套设施

内部配套：医疗保健、商业配套、生活配套、江岸广场、文化娱乐等

③ 项目介绍

惠州合生帝景湾项目是合生实施“华南飓风”发展战略的首个珠三角项目。该项目位于惠州市新城市中心江北区，小区均由小高层和高层组成，全部一梯两户设计，三面通风，户户南北对流。首期产品户型面积为 160 平方米 - 200 平方米。

沿中轴线步行街两边设置住宅组团，采用由高层住宅围合形成院落空间的模式。

5. 5. 新塘新世界花园

① 基本信息：

物业类别：普通住宅 装修状况：全装修 建筑类别：高层、多层

物业地址：增城新塘镇花园东路 6 号

开发商：新世界中国地产有限公司

均价：3180 元/平方米 付款方式：带 500 元/平方米装修

历史价格：	记录时间	均价	最高价	最低价	价格描述
1	2005-12-22--至今	3180 元/平方米			带 500 元/平方米装修
2	2005-12-20	3000 元/平方米			带基本装修
3	2005-5-13	2800 元/平方米	3500 元/平方米		
4	2004-8-8	2800 元/平方米			
5	2004-11-4	2800 元/平方米			
6	2004-6-4	2680 元/平方米			

② 详细信息：

开盘时间：2004-6-4 建筑面积：480000 平方米 占地面积：300000 平方米
绿化率：50% 容积率：0.37

户型：

2 室 2 厅 1 卫 1 厨嘉乐苑组团 04 单元 76.68m² 3 室 2 厅 2 卫 1 厨嘉乐苑组团 03 单元 107.09m²

3 室 2 厅 2 卫 1 厨嘉乐苑组团 02 单元 109.19m² 3 室 2 厅 1 卫 1 厨嘉乐苑组团 01 单元 90.75m²

楼层状况：第六期全新多层洋房现楼 5 月 1 日公开发售，主力户型有 100m² 的三房二厅、80m² 的二房二厅等多种规格。

配套设施

内部配套：商业街、超市、肉菜市场、医务中心、中英文幼儿园等，尊贵典雅的会所设有中西餐厅、游泳池、健身房、网球场、室内羽毛球场、桌球室、乒乓球室、儿童天地、卡拉 OK 厅、阅览室等。

③ 项目介绍

广州新塘新世界花园是新世界中国地产在广州东部精心打造的大型高尚文化社区。项目西临广州经济技术开发区，毗邻广园东路、107 国道、广深高速公路、广惠高速公路。花园总占地面积 425 亩，总建筑面积 48 万平方米，花园采用组团式布局，绿化率高达 50%，高级洋房风格独特。

广州新塘新世界花园从建筑、园林规划设计开始，就非常注重建筑文化艺术的根植，外观细腻简洁，全落地绿色玻璃大窗，超宽楼距，让业主充分享受舒适、优越的生活空间。入住后，倡导健康文明的新生活方式，每年均为业主举办丰富多彩的社区文化活动，如美食节、摄影比赛、运动会、迎春嘉年华等，丰富业主业余文化生活。

6. 6. 新康花园 (已售完)

物业地址：增城新塘镇 107 国道旁

物业类别：普通住宅

物业价格：2600 元/平方米

开发商：广州新康房地产开发有限公司

7. 7. 澳洲山庄-观日居 (已售完)

物业地址：增城增城广汕公路金坑路段

物业类别：普通住宅

物业价格：----

开发商：广州澳美房地产开发有限公司

第六部分、预测

① 当前增城市的房地产开发投资处在高速增长后正常调整期，估计经过调整，全年仍将保持较高的增长。从上半年情况看，房地产开发投资有利的因素有：一是土地购置面积施工面积大幅增长；二是资金较为充足，商品房销售良好、增幅回升；三是增城市经济保持持续稳定增长态势，居民收入增加；四是利用外资已明显回升。

② 商品房的类型和结构将会有一个较为合理的发展，商品房的销售能力在下半年应有较大发挥潜力。从开发商的开发意识形态看，在开发的过程中已较为注重消费市场的研究及针对市场现象进行楼盘综合规划建设，从目前的楼盘建设形态来看，预计下半年将有部分多元化产品项目上市满足部分层次消费市场，这为商品房下半年的销售提升奠定重要基础。

3 ③ 增城房地产前景被看好，抓住机会造势，形成热点，有了亮点和热点。广州住房呈现向郊区转移的趋势，增城作为广州的东部板块，无论是地理位置还是生态环境，都具有明显的优势。增城被广州确定为第八大发展片区，正承接广州工业东移的重任，工业产业聚集带来人口聚集，人流带动物流，随着工业结构的调整和升级，各种产业的兴旺必然带动房地产的升温。广州确定“东进、南拓、西联、北优”八字方针，“东进”最有发展空间；而且，增城相对廉价的土地和便捷的交通，无疑是吸引广州密集人口迁来的理想安居之地。另外，增城大量农转非人口形成一个庞大的消费需求空间，专家认为只要规划设计得当，这部分本地客源是有市场的。因此，增城房地产业被普遍认为：潜在需求旺盛、发展空间广阔。增城房地产开发已迎来空前的大好发展机遇。

4 ④ 2006 年房价涨与跌取决于国家政策。

由于国内房地产市场要素基本为政府所控制，因此，2006 年房价涨跌，完全在于政府对房地产市场的理解，在于政府税收政策及以要素市场的变化来调整房地产供求关系，特别是央行的利率政策。为了落实科学发展观，为了保护民众利益，房地产市场应该是广大民众都能够进入的市场，政府就应该力求房地产市场能生产出民众有支付能力的住房，这应该是 2006 年政府房地产政策的宗旨。