

东方夏湾拿花园完全销售手册

第一部分：项目概况

项目名称及意义

东方夏湾拿花园

ORIENTAL HAVANA GARDEN

东方夏湾拿花园的解释为：

东方：太阳升起的地方，辽阔神奇的热土，珠江地产在从化市开发建设的一个大型项目，将在这片热土中崛起，她犹如东方的太阳，破晓而升，朝气蓬勃，充满火热的生命力，我们寄望于该项目前景辉煌，影响力如同阳光，光芒四射，造福大众。

夏：表示广东地处亚热带地区，夏季较长，具热带风情。

湾：流溪河水系曲折蜿蜒，水为生命之源。

拿：从字型上看，是“合”和“手”的组合，意为此项目是珠江地产与从化市人民政府精诚合作的结晶，视为各方众手之合，智慧和力量的聚合。

“东方夏湾拿花园”项目将围绕夏日河湾的热带风情而设计，集拿世界各地旅游度假风景区之精华，既能体现从化市旅游度假的战略地位，又隐含着对环保的重视，此项目将成为最佳人居环境建设的典范。

概况

东方夏湾拿花园是位于广州以北从化走廊的一处高尚渡假社区，它将温暖的拉丁风格融入流溪河的天然风景。东方夏湾拿花园的首期将拥有在105国道上的平台式正门、以及集购物、餐饮和社交诸功能于一体的社区广场。将广场与附近沿河区域以及住宅区域连通的是夏湾拿街，此主街有商店和公共设施，两旁梧桐树的红花绽放，又是一景。

社区广场的东北与东南分别为夏湾拿区和竹园区，紧邻流溪河为河岸区，中央山丘上为山顶区。在每个街区，由于精心设计建筑物的位置以及采用短而直的开放式街道并种植行道树，街道和开放空间形成独特格局，以取得最广阔的景观，并方便居民对大自然的使用。

首期开发项目包括：

- 社区广场周围和夏湾拿街两旁的零售商店和餐馆
- 夏湾拿区、竹园区、河岸区和山顶区的街区，包括458个住宅单元：
 - 山顶区的X个独立屋/别墅
 - 夏湾拿区、竹园区和河岸区的X个连排别墅
 - 夏湾拿区和竹园区的X个叠加别墅
- 幼儿园
- 娱乐设施：

- 行人与自行车大道
- 沿河公园：
 - 多功能草坪
 - 运动场 (网球、篮球等)
 - 野餐区域
- 流溪河走廊
 - 河滩
 - 天然小径
- 带观景台和游泳池的山顶俱乐部

位置

105国道以西，从化市太平镇与神岗镇交界处，沿流溪河两岸区域

项目周边环境优美，一河两岸、山清水秀，自然生态保持良好，俗语所说的“从化三宝”即指森林、空气与水。超过80%的绿色植物覆盖率，空气中每立方厘米的负离子含量在1000个以上，大气污染浓度低于国家大气环境质量一级的5-12倍，比广州市区低8-12倍；流溪河水质清澈，是广州市饮用水的主要来源，几乎占了广州市的自来水用水的70%；项目内青山环抱的天然水库及风光旖旎的凤山，更是不可多得旅游美景。从化温泉是世界著名的两大名泉之一；从化市亦获得了“广东省2000年度环保第一城”的美誉。

所以从项目中长期发展来看，这里将是广州周边唯一的一块不会被工业污染的“天堂”，极其适宜居住。

交通

本项目地区交通十分便利，距广州市区x公里，车程x分钟。向整个珠三角经济区辐射的网络结构。规划及现有的路网将珠江三角洲联为一个整体，从化位于此金三角的北端，交通极为方便。本项目周边交通干线主要有：x国道、x高速路等。通过这些交通干线，本项目将能迅速快捷地与整个珠三角快速轨道网络联成一个有机整体，x

项目规模

本项目用地总面积x亩，其中：x亩在x镇内，拟建成住宅及商业区；x亩在神岗镇内，；总建筑面积约x万平方米；总投资x亿元人民币，x

开发商

广州市从化珠江房地产开发有限公司

建筑商

广东珠江工程总承包有限公司（已通过ISO9001国际质量标准体系认证，曾建设华景新城、骏景花园、帝景苑等）

规划设计公司

美国SWA公司

园林景观设计公司

澳洲格拉斯比

物业管理公司（x

入伙时间

首期暂定于2003年x月x日交楼

第二部分：公司介绍

广东珠江投资有限公司介绍

广东珠江投资有限公司成立于1993年，是一家集房地产开发、高科技通信网络、路桥建设、金融投资于一体的集团公司，公司涉足的领域包括房地产开发、设计、建设、装饰、销售、物业管理、百货、保健医疗、通信网络、高速公路、证券等的大型企业集团，拥有28家全资或控股二级公司。集团公司开发的楼盘包括旭景家园、翰景轩、愉景雅苑、南景园、鸿景园、顺景花园、暨南花园、骏景花园、华景新城、珠江规划大厦、南方通信大厦、天河信源大厦等一些综合素质佳的楼盘。广东珠江投资有限公司开工项目占地面积达215万平方米，已竣工面积265万平方米，总销售额约120亿元，99年度广州市房地产商综合实力排名第八；完成投资20强排名第十；销售收入20强排名第四；完成税利20强排名第四。2000年-2002年均获得“广州市房地产综合实力30强称号”。广东珠江投资有限公司的雄厚实力为我司的迅速发展提供了强有力的保障。

广东珠江投资有限公司已发展为集房地产开发，业务包括珠江地产、珠江建设、珠江通信、珠江投资和公益事业。

珠江地产：利用丰富的土地资源，雄厚的经济实力，良好的社会信誉，多年的开发经验，建造素质优异、价格适中、科技含量高的、具环保意识的新型住宅。目前，珠江地产已是一家在全国树立珠江品牌的著名开发公司，其知名楼盘包括华景新城、华南新城、暨南花园、骏景花园、愉景雅苑、逸景翠园、珠江帝景、南景园、顺景雅苑、信源大厦、南方通信大厦、北京骏景家园等项目。

珠江建设：以广东珠江工程总承包有限公司、广东珠江建筑工程设计公司、广东珠江装饰工程有限公司为基础，树立、质优价廉的、设计超前的新型产品形象。

珠江通信：以服务社会、服务大众为中心，结合珠江地产，为客户提供便利的通信网络、信息传递服务，包括广东盈通网络投资有限公司建设的IP网络，广东盈润通信有限公司开发的小区智能系统等。

珠江投资：涉及领域包括证券、高速公路、市政工程。参与投资广惠高速公路、广发证券，垫资建设天河北路延长段等。

公益事业：公司秉承取之社会，服务社会的宗旨，通过发展自己，造福社会。公司积极参与市政建设，积极支持教育事业、社会保障事业。公司先后捐资建设中山大学外语大楼，扶持贫困山区学校建设，捐广州慈善医院等。

广州珠江房地产开发中心有限公司介绍

(1) 公司简介

广州市从化珠江房地产有限公司是由广州珠江房地产开发中心及广东珠江投资有限公司控股的大型房地产开发企业，其股东之一广州珠江房地产开发中心专职负责广东珠江投资有限公司属下楼盘的开发工作。公司“以客户为中心，以人才为资本”为经营理念，并已于2000年11月完成改制规范注册登记，公司的经营目标是“建成广州市房地产行业高品质适中价格楼盘的大型发展商”，树立高素质、中价位的珠江大众住宅形象。目前斥资建设的楼盘有旭景家园、翰景轩、新洲项目、南景园项目、南通城项目、耐火厂项目、赤沙项目、地化所项目、珠江南岸、水泵厂项目等，用地面积约250万平方米，正在洽谈项目有科学城项目、东莞珠江新城、天津项目等，用地面积达970万平方米。翰景轩获得“2001年广州十佳白领社区”、旭景家园荣获“广东省生态环保小区成功开发典范”。

为了高质量地搞好设计工作，我公司又先后引进了一批高素质的人才，其中包括多位一级注册建筑师、一级注册结构工程师已经介入我公司的设计工作，他们中部分设计人员曾于广东珠江建筑设计工程公司（甲级资质设计公司）得到锻炼，并已经为珠江地产的相关项目作出优秀的设计作品，也将为广州瀚思设计建筑咨询有限公司延续珠江地产设计产品风格，为广州贡献更多的高质量设计作品。

公司在成立不到一年的时间里，已完成了旭景家园、翰景轩等项目的策划和设计工作，因我公司规划、设计理念的超前并在楼盘开发中得到了很好的体现，旭景家园荣获“广东省生态环保小区成功开发典范”。

第三部分：房地产市场情况

简况

行政区域的调整给广州市提供了一个建立大山大水格局的国际都市的机遇，广州市在城市总体规划中提出建立以广州为主体，番禺、花都、从化、增城为副中心的结构，。在其远景规划中强力扼制城市北翼组团的发展，使向北发展控制在华南路以南的地域，严格控制流溪河水源保护区不受侵蚀，形成一个与自然生态紧密结合，密度较低，景观优美，有机协调的绿色生态区域，从化地区凭借其良好的生态环境及丰富的旅游资源，将成为广州住宅郊区化发展的主导方向之一，形成高素质的生态区和广州市的后花园的旅游疗养地。位于从化市的从化“东方夏湾拿花园”规模宏大，环境优美，交通便利，将是广州市北部地区极具影响的楼盘。

从化市房地产市场

广州北部的从化，是荔蜜之乡，旅游胜地。南有地球北回归线科学公园、中有闻名遐迩的温泉风景区，北上就是流溪河国家森林公园，北行到从化的吕田，就有亚洲最大的抽水蓄能电站。“好山好水好地方”，但长期以来，由于北部规划前景不明朗，且经济发展相对滞后于广州南部地区，北部空有大好河山而不受广州人青睐，北部及次北部的房地产业一直是自产自销为主，虽有发展空间，但后劲乏力，更没有成为当地经济发展的支柱产业，一些早期开发的楼盘甚至遭遇停产的厄运。逃离都市、回归自然的呼声越来越高，成为广州人逃离烦嚣的闹市，回归自然的理想选择。

从化市的房地产市场近年来得到了发展，x年房地产开发投资额为x万元，增长x%！年末土地已开发面积为x万平方米，增长x%！住宅施工面积x万m²，住宅竣工面积x万m²，分别占广州全市的x%和x%。x年从化市的住宅实际销售面积也从x年的x万平方米上升到x年的x万平方米，升幅达x。上述数据一定程度上表明开发商对从化市房地产市场信心增强，加大了房地产开发项目的投资力度。从化市房地产市场正处于快速上升阶段。此外，目前从化住宅建设面积在广州市中所占比例还较小，不到x，尚有较大的上升空间。

广州市近郊房地产市场概况

- ①2002年1-9月，广州共成交别墅877套，成交面积19.91万m²（占住宅市场的3.6%），成交金额11.247亿元（平均成交价5650元/m²），而截止7月，别墅的成交已超越2001年13.77万m²水平，2002年别墅市场成交活跃。
- ②2001年广州南部的华南板块突起；2002年东部板块尤其是凤凰城的崛起，引起市场极大的关注与参与。2003年，广州西北部板块亦因雅宝新城、金碧御水山庄、南航碧花园而迅速崛起，可以预计随着国际机场搬迁运营、风神汽车基地建设等一系列利好因素带动，该区域市场将进一步发展。
- ③西部已有多家实力雄厚的房地产品牌企业进驻，如万科在黄岐拿下657亩地并将在近年全面开发；广州五元集团在黄岐的开发规模达3000多亩的“绿琴花城”也会今年推出。

近郊房地产市场特点

别墅价格呈下滑趋势，碧桂园凤凰城“白领也住得起的别墅”，联排别墅50万元起，华南碧桂园独立别墅98万元起，金碧御水山庄广告价25万元。

竞争对手情况

[逸泉山庄]项目情况

背景资料

[逸泉山庄]是由广州城建集团开发的一个大型高级休闲、度假居住区，位于从化市神岗镇，面积约3500亩。首期启动区占地200亩，于2000年9月开工建设，至2001年6月30日交楼时止，已建成大型会所，以及包括独立别墅、双联体别墅、多联体别墅和公寓住宅在内的几百套商品房，其中联体别墅已售完，目前只售剩少量公寓和独立别墅。发展商于2001年x月、x月分别开始开发建设。x区、x区占地面积分别为x亩和x亩。鉴于首期销售，，因而此次推出的二期“xxxx”全部单位均规划为别墅，分别有xxxx别墅、xxx别墅和旋转型别墅。目前总体销售率超过x%。

宣传卖点：。荣获全国“生态环保小区示范点”。

面积、价格情况

A. 二期单位情况

别墅类型	户型	建筑面积 (m ²)	露台面积 (m ²)	花园面积 (m ²)	价格 (元/m ²)	套数
别墅	x	x.x	x.x	x.x	x.x	x.x
	x	xx	x.x	x.x	x.x	x.x
	x	x.x	x.x	x.x	x.x	x.x
	x	x.x	x.x	x.x	x.x	x.x
别墅	FS	x.x	x.x	x.x	x.x	x.x
别墅	BS	x.x	x.x	x.x	x.x	x.x
合 计		x x.x	—	—	—	x.x

注：花园售价按x.x元/m²计；露台售价按x.x元/m²计。

B. 一期单位情况

别墅类型	户型	建筑面积 (m ²)	露台面积 (m ²)	花园面积 (m ²)	价格 (元/m ²)
多联体别墅	x.x	x.x	—	x.x	x.x

	x.x	x.x	x.x	x.x	x.x
双联体别墅	x.x	x.x	x.x	x.x	x.x
	x.x	x.x	x.x	x.x	x.x

C: 价格

剩余货尾单位，推出一口价

四联体别墅：总价x.x万元；单价x.x元/m²（一口价）

三联体别墅：总价x.x万元；单价x.x元/m²（一口价）

复式：总价x.x万元，单价x.x /m²

D: 项目分析

优点：此盘的推出能及时地弥补市场空白。

弱点：给人以建筑群密集、拥挤的感觉。

第四部分：销售策划

项目定位

东方夏湾拿花园 (ORIENTAL HAVANA GARDEN) 高档别墅住宅区。

宣传口号项目形象

目标客户

广州周边二次置业以上的中高收入阶层；港澳台、外籍、外省经商人士；。他们热爱健康生活，向往度假休闲的生活方式，关注家庭生活质量，为有车一族，熟悉从化旅游资源。

媒介推广

诉求重点

看楼车

促销措施价格

第五部分：建筑规划

建筑设计单位

项目规划与规模

周边地块规划

设计理念

建筑特色

园林特色

户型特点

装修标准

第六部分：社区配套

会所
 教育
 运动
 中心广场
 医疗
 购物
 交通
 酒店
 第七部分：开发
 预售证
 施工许可证 (暂未有)
 开发计划

	用地面积 (亩)	用地比例	容积率	建筑面积 (平方米)
总计				

第八部分：工程
 工程进度
 施工单位
 广东珠江工程总承包有限公司
 监理单位
 广州敬业建设监理有限公司
 工程质量管理
 从化市建设工程质量监督站

第九部分：物业管理
 物业管理公司介绍

“广东康景物业服务有限公司”是合生创展有限公司控股的大型物业管理公司，成立于1999年8月。目前，公司下设行政部、人力资源部、财务部、管理部、保卫部、工程部、会所部、租赁部、尊贵服务中心、维修队及各物业管理中心。拥有员工近1500人，为广大客户提供全方位、系统化的物业管理服务。

公司倡导“以人为本、创造健康生活”的管理理念，强调物业管理的透明化、规范化和程序化，全面推行标准化管理制度，并取得ISO质量管理体系的认证。公司以“客户为中心，人才为资本”的理念打造全新企业文化体系，尊重知识，尊重人才，目前，公司所有中层管理人员均为本科或以专科以上学历，其中硕士以上学位的占了30%，且全部持有“中国物业管理企业经理

岗位培训合格证书”。

公司目前管辖楼宇面积200万平方米，共1万多户，辖下各楼盘包括：暨南花园、骏景花园、愉景雅苑、逸景翠园、华景新城、帝景苑、南景园、珠江规划大厦、旭景家园、华南新城、珠江帝景。

安全保卫提供的服务智能化系统（小区文化（暂未定）

管理费关收费第十部分：购房手续付款方式

认购须知

按揭须知

第十一部分：答客问