



肇庆高新区房地产市场调 研及投资分析建议报告

广东顺大/策划部
2011年8月

一 肇庆高新区概况

（一）、概况

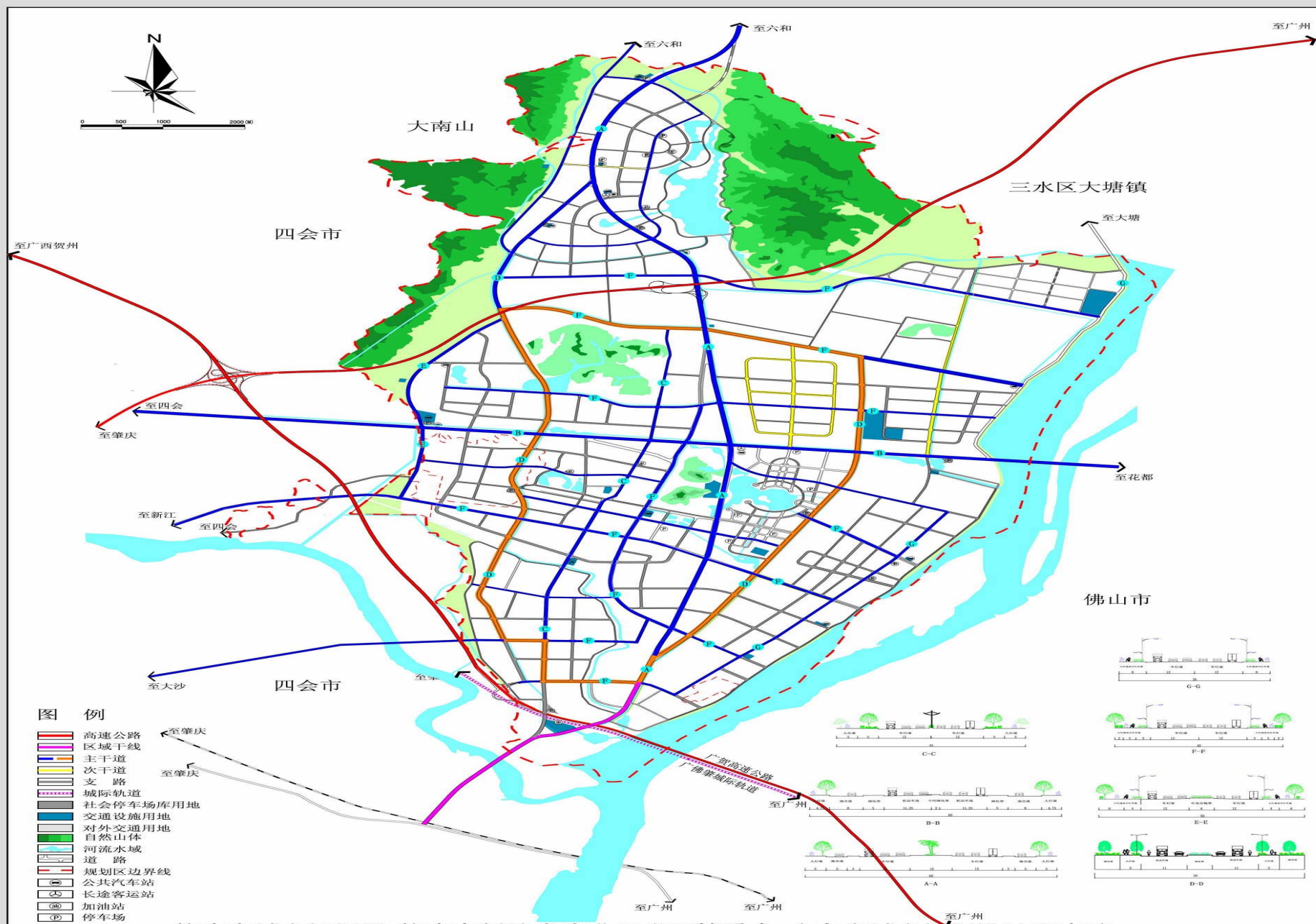
- 肇庆高新区原属国有华侨农场，于设立于1998年，2002年上半年迁园大旺正式挂牌运作，批准面积22.52平方公里，预留用地75平方公里，全为国有土地。2004年7月，肇庆高新区被省政府定为广东省吸收外资重点工业园区和广东省山区吸收外资示范区；2008年8月成功竞得广东省首批示范性产业转移园；2009年被中国高新区协会评为中国最具发展潜力的十大高新区之一，是广东省产业转移园中首个同时获得国内、国外认证机构ISO14000环境管理体系双认证的园区，目前正在创建国家生态工业示范园区；2010年9月，经国务院批准成功升级为国家高新区。

（二）、区位及人口分析

- 肇庆高新区位于珠三角中心区、肇庆市最东端，与佛山市三水区一河之隔，东距广州市市区50公里，西到肇庆市区40公里，属广佛肇半小时经济生活圈范围。
- 2009年末全区常住人口9.76万人，全年平均人口比上年增加1.28万人；户籍人口为27334万人，比上年增加1158人。

肇庆高新技术产业开发区 『大旺片区』总体规划 (2007-2020年)

道路系统规划图





高新区交通系统图

- 1、高新区交通便利，广佛肇城际轻轨在此经过并设站，预计于2012年年底通车，建成后到佛山和广州距离大为缩短。
- 2、江肇高速、广贺高速、广昆高速、二广高速、325国道等经过肇庆高新区，整体来，交通优势较为明显，与外界起到了良好的沟通和交流作用。
- 3、高新区具备交通和区位优势，便利的沟通和交流优势，发展前景可观。

区位优势明显，能够辐射并吸纳广佛肇周边区域产业转移，在珠三角产业转移吸纳中处于领先地位

- 1、广佛肇轻轨的建设能够带动片区的较快发展，对肇庆高新区的发展来说是一个较好的机遇。
- 2、从肇庆高新区的布局来看，刚好出去广佛肇的交界处，能够充分辐射并能带动周边区域的投资，前景可观。
- 3、从目前高新区的人口来看，整体偏少；主要原因是作为高新区成立没多久，大部分工厂都没有投产（投产约三分之一，且投产还没有完全生产），投产部分还没能充分招工，人口显得比较少。
- 4、从目前来看，片区的发展欠缺的是人口因素，但从目前大部分工厂的建设规模、高新区领导发展决心及高新区成立时间较短来看，未来还会吸引相当的人群工作和定居，具备较好的发展前景。

结合现场调研来看，由于高新区刚成立不久，目前进入高新区工作的人群基本时间不长，且人员不多，招工难目前是一个难题，消费力需要经过一定工作年限去积累资本，才能产生更为强劲的后续消费力量，这些新生力量才是未来高新区最为核心的发展原动力，同时也是本项目的主力目标客户群体。

（三）、2009年经济发展分析

一、综合

- 初步核算，2009年全区实现生产总值550339万元，比上年增长31.2%。其中，第一产业增加值10790万元，增长-4.1%；第二产业增加值467489万元，增长27.8%，第三产业增加值72060万元，增长67.1%。三次产业增加值结构由2008年的2.9：87.1：10调整为2.0：84.9：13.1。

- 年末全区城镇从业人员26455人，比上年增长7.0%。其中，年末在岗职工人数为26422人，增长7.0%；城镇个体私营从业人数6220人，增长1.7%。职工平均工资保持平稳增长，全年城镇单位职工平均工资为21428元/年，增长6.8%。人均地区生产总值（按常住人口计算）达到55534元，增长14.7%。

二、农业

- 全区农业总产值21491万元,增长-7.7%, 农业增加值10025万元, 增长-7%。全年粮食作物播种面积257亩, 花生种植面积96亩, 蔬菜种植面积383亩, 水果种植面积2025亩。粮食总产量106吨, 花生产量10吨, 蔬菜产量518吨、水果产量1533吨, 同比分别增长10.4%、-28.6 %、8.6%和-16.8%。
- 全年生猪出栏量11.2万头, 下降4.4 %; 三鸟出栏 42.66万只, 下降37.7%; 水产品产量3654吨, 下降27.6%。肉类总产量8789吨, 比上年下降5.2%。

三、工业和建筑业

- 全年完成工业总产值2208617万元，增长28.3%。实现工业增加值498050万元。其中，规模以上工业增加值494650万元，增长28.2%；规模以下工业增加值3400万元，增长6.8%。工业对GDP增长的贡献率为86%，拉动经济增长27.1个百分点。
- 全区规模以上工业企业100家，增加25家,累计完成工业总产值2198417.4万元，增长28.2%。其中，轻工业总产值 499426万元，增长60%；重工业1698991万元，增长23.2%，轻重工业比例为22.7:77.3。

四、固定资产投资

- 全年固定资产投资400533万元，增长24.8%。其中基本建设投资完成361400万元，增长31.3%，更新改造完成投资13974万元，增长1%，房地产投资完成25159万元。
- 从产业投向看，第二产业投资260324万元，增长18.1%；第三产业投资140209万元，增长39.2%。全年施工项目78个，增长23.8%，其中新开工项目27个，增长17.3%。
- 商品房销售市场火爆。商品房销售面积11.36万平方米，销售金额3.17亿元，分别比上年增长102.7%和137.9%。全年商品房施工面积25.45万平方米，增长-34.6%；商品房竣工面积13.4万平方米，增长-22.5%。

六、国内贸易

- 2009年国家实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，充分利用消费信贷和假日经济等多种行之有效的措施，扩大国内消费需求，我区消费品市场稳中趋活，全区完成社会消费品零售总额40239万元，比上年增长16.7%。其中，批发和零售业完成36207万元，增长17.7%；住宿和餐饮业完成4032万元，增长16.8%。

七、对外经济

- 2009年世界经济和贸易发展增速放缓，国际经济环境的剧烈变化使中国经济经受着严重的挑战和重大的考验，在国外市场需求下降的不利影响下，全区实现进出口总额 4.6亿美元，比上年下降9.6%。其中，出口完成39150万美元，下降9.8%。
- 全年新批利用外资项目5个，下降16.7%；合同利用外资38000万美元，与上年持平；实际使用外资31100万美元，增长0.3%。

八、财政、金融和保险

- 全区地方财政一般预算收入53238万元，增长52%，其中税收收入31977万元，增长57.4%；财政一般预算支出52565万元，比上年增长38.6%。国税入库19727万元，增长0.5%；地税收入22564万元，增长1.9%。
- 年末全区金融机构本外币各项存款余额达400106万元，增长38.4%。其中，居民储蓄存款余额达116009万元，增长23.4%。全区金融机构本外币贷款余额685988万元，增长3.3倍

九、人口、生活和社会保障

- 年末全区常住人口9.76万人，全年平均人口比上年增加1.28万人；户籍人口为27334万人，比上年增加1158人；户籍人口出生率和死亡率分别为2.9‰和1.3‰，自然增长率为1.6‰。
- 2009年我区农村人均纯收入为10632元，增长5.1%，在岗职工平均工资21428元/人，增长6.79%。

- 从2009年高新区经济的发展来看，工业产值在不断增长，这都基于工业建设的深入和完善，随着新建设的推进，未来发展空间更大。
- 从高新区的投资来看，基本路网和市政配套都基本完善，环境相对优良。
- 从目前在岗职工平均工资及农村人均收入来看，收入处于珠三角前例。
- 从商品房的销售面积和销售额来看，在肇庆10个分区当中排在第六位，但人口确实最少一个区域。
- 从高新区的经济发展水平来看，由于很多工厂还没投产，目前所展现出来的远远未达到整个经济发展预期，今后的拓展空间更大。

2009年肇庆市全市及各县（市、区）商品房销售情况（亿元、万平方米）

	商品房销售额	比上年增长%	商品房销售面积	比上年增长%	均价
全市合计	96.03	118.53	278.52	86.43	3448
端州	40.53	145.4	102.25	122	3964
市直	13.8	64.3	32.74	29.8	4215
高要	13.48	92.7	42.14	84.6	3199
四会	11.02	74.2	34.84	32.7	3163
鼎湖	5.86	244.5	21.61	227.9	2712
高新区	3.6	170.1	12.38	120.7	2908
广宁	3.03	231.5	11.13	207.5	2722
怀集	1.77	61.5	7.43	9.3	2382
德庆	1.53	40	8.13	13.1	1882
封开	1.41	61.1	5.87	16.7	2402

（四）、配套分析

1、生活配套

■ A、教育配套

目前高新区学校主要有大旺高级中学、大旺第二小学、大旺国际幼儿园等，目前大旺高级中学正在扩建，而国际幼儿园则在建设当中，从规模和档次上来看，教育资源并不差，具备一定的档次和规模。



■ B、医疗配套

- 目前大悟医疗配套不多，仅有高新区医院、新时代医院，规模不大，档次一般。从目前来看医疗配套显得落后和档次不高。



■ C、菜市场配套

目前大旺菜市场主要是露天集中菜市场，档次和卫生环境以及管理都较差，人流量大。此外在个别商场如益万家商场还有室内菜市场，但品种较少，人流量不多。



■ D、商场配套

目前大旺有三个商场，规模不大。主要有贺华购物广场、富佳百货、益万家百货。总体来看商场业态规模较小，基本没有自身的特色业态，属于同质化，规划也较为落后。大型商业体主要有目前在建有金凤凰购物广场、置地广场、尚城国际的商业体等。主要的大型购物商场都在建设当中。今后的商业超市等较为充足，能够充分满足高新区的基本生活需求。



金凤凰广场



置地广场

■ E、商业街配套

目前大旺基本没有名义上的商业，在建的报信南商业街实际上也不属于纯粹的商业步行街，那只不过是一条靠马路边有一列商铺延伸开来的街道，算不上步行街。目前来看大旺的商业的主要是围绕着大旺商贸城及周边街铺组成的商业圈，范围较小，规模不大，档次不高。



宝信南商业街



长旺商贸城

■ F、住宿、餐饮、休闲配套

目前高新区住宿、餐饮、休闲配套基本处于中间水平发展阶段，上档次的酒店仅有准五星的悦凯大酒店，现阶段还在部分装修，但已经试业，从入住情况来看，开会或者活动日期比较爆满。此外还有规模较小的一些住宿酒店，如皇都宾馆，虽然规模小，但卫生环境相对还可以，而联邦商务酒店则空有其名。饮食方面比较多，上档次的农家乐也都比较多。在休闲方面则较为一般。但从目前在建的金凤凰商业广场和尚城国际以及规划中的中心居住商务区来看，未来的住宿、餐饮、休闲配套相对较为充分，因而对此类配套不存在太多的顾虑和担心。



2、工业配套

- 从高新区的工业发展情况来看，园区基本路网已经完善，大部分工厂基本建设完毕，加上原有的工业基础，能很好地利用现有环境吸引珠三角产业转移，目前园区基本建设蓝图已经初现，目前园区基本形成了以金属精加工、汽车摩托车零配件、先进装备制造电子电器、生物医药、港口物流和现代服务业等多个主导产业，目前园区重点产业亚铝工业园已经部分投产，大部分还在建设当中。整体来看，工业园区范围广、规划到位、市政配套完善、环境优美，具备较强的吸引力。





- 高新区工业发展早，原来也有一定的工业基础，但自身除了土地资源外，基本没有自身独特的物产资源，大部分工厂已基本建好，但投产的并不多，目前主导产业正在逐步建设和完善当中，发展后劲足，这对今后城市3-5年的发展带来较大的促进作用。

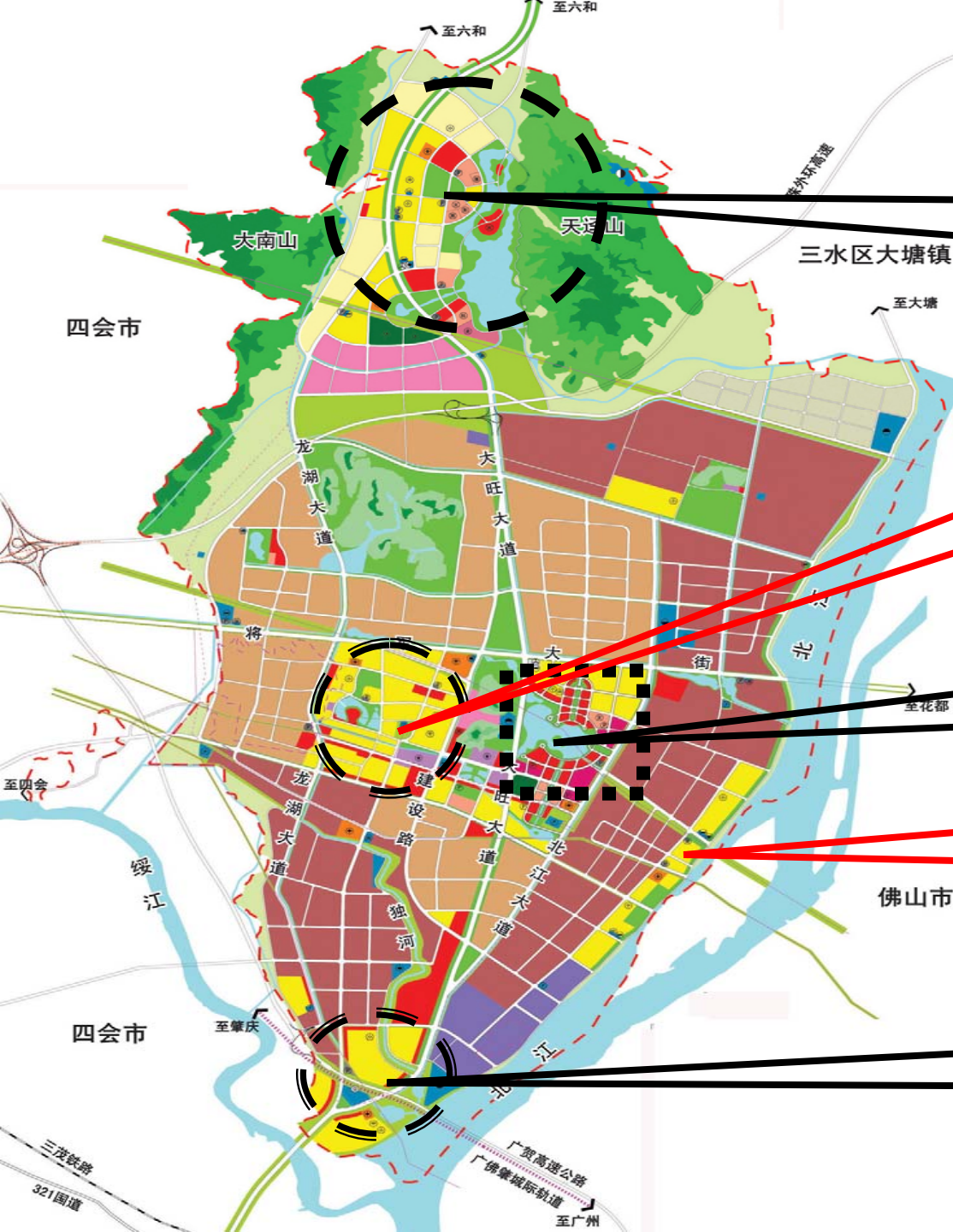
（五）、商业网点分析

- 从目前高新区商业的发展情况来看，商业主要是早期建设起来的大旺商贸城以及围绕在大旺商贸城周边的店铺而形成的商业网点，业态以小规模的餐饮为主、小型商店为辅、兼容住宿等，同时间中有建材、五金、水暖等建材销售店铺。
- 目前来看，商业主要布局在主要是围绕着X456乡道和建设路、迎宾大道。
- 从中心商业网点来看，范围小，规模小，档次和布局差。



高新区原有商业
配套区域

中心服务配套
区（规划中，
部分在建）



生态休闲娱乐度假区

原有的商贸、
居住区域=旧
商贸中心

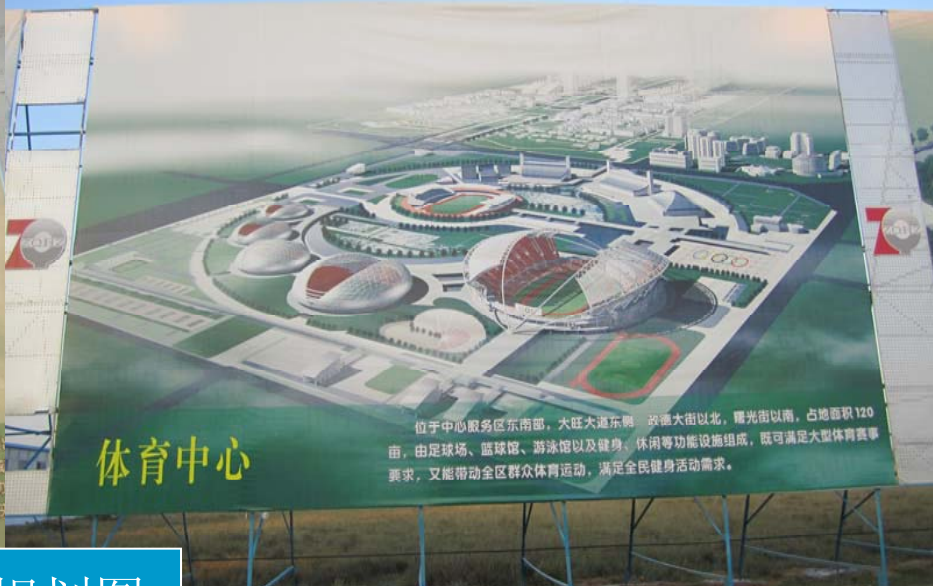
新规划在建
中的商务居
住配套中心

滨水居住区

轻轨站组
团



旧商业配套区



体育中心

中心服务区规划图

- 从高新区商业网点分布情况来看，具有规模小、业态少、档次低的特点，且商业氛围不足。；目前整体来看高新区的商业发展水平较低、档次素质差，基本商业配套不足，目前在规划当中的还没建设起来，在一定程度上降低了居住的凝聚力和向心力，给房地产市场的发展带来不利因素，但从规划来看，规划有中心商住配套区，目前还没建设起来，预期后期建设完成之后，居住氛围和配套相对较足，生活需求不假外求。

（六）、城市规划发展分析

- 从高新区（2007-2020年总体规划）情况来看，高新区主要发展定位是：珠江三角洲地区高新技术和先进制造业集聚发展的重要基地和技术创新基地；肇庆市工业经济中心；是以山水为特色的宜业宜居的现代工业城。以此来看高新区大旺片区未来应承担三大功能——吸收外资，技术创新，总量提升。也就是高新区担负着吸纳珠三角企业转移的重要任务。

- 总体发展目标：近期完善创新创业环境，促进高新技术各类要素的聚集，壮大高新技术产业规模，通过国家级高新区的评定；远期促进“二次创业”，将大旺片区建设成为环境优美、设施完善、服务高效、机制灵活的创税型、科技型、生态环保型、规模型的国家级高新技术产业开发区，最终形成年产值达5000亿元的现代工业城。

- 支柱产业：重点发展金属新材料、汽车机车制造、电子信息和先进装备制造业这四大主导产业，同时依托自身条件发展生物医药和港口物流及现代服务业等特色产业。

- 人口和用地规模：2015年总人口约24万(常住人口约18万)，2020年总人口约36万(常住人口约30万)。

用地规模：规划建设用地2015年4179ha，2020年约5867ha。

发展思路：“一中心六区域，十字拓展”

- “一中心”即中心服务区，位于大旺片区中部，布置在将军大街以南、大旺大道两侧的地区。该地区为整个大旺片区提供服务配套，集聚了为生产、生活服务的行政办公与商业、娱乐等大中型服务设施。
- “六区域”包括产学研配套服务区、金属新材料产业区、汽车机车制造产业区、先进装备制造产业区、电子信息产业区和物流及综合保税区。
- “十字拓展”即以大旺大道作为大旺片区由南向北发展的一条最主要的生长脊轴，以将军大街作为大旺片区由西向东发展的一条主要的生长脊轴，两条干道汇集一个点形成“十字”轴线。大旺片区的发展将沿这两条轴线向四周拓展，以点向面延伸。这两条干道也是大旺片区最重要的公共活动中心发展轴和绿化景观轴。

- 产业用地规划：南部现代制造业提升板块在传统产业基础上，以中山(肇庆大旺)产业转移工业园创建省示范性产业转移工业园为契机，利用现代技术、设备、理念和管理对传统产业进行改造提升;北部产业跨越式发展板块充分利用资金、引进和吸收更高层次的高新技术产业，在某些领域实现产业技术性突破。规划形成六大产业区。

- 居住用地规划：规划形成4大居住区和3小居住组团，即中心居住区、北部居住区、沿江居住区、南部居住区、亚铝居住组团、沙沥居住组团和商贸居住组团。
- 本意向项目位于沿江居住区，处于物流和综合保税区，相对来时候会受到沿江码头一定噪音的影响。

- 金属新材料产业区：围绕亚铝形成一个以金属新材料为主，金属制造、材料制造实力雄厚的金属加工产业区，打造规模大、档次高的大型金属加工产业集群，形成大旺的特色产业。
- 汽车机车制造产业区：在片区东部、亚铝以南的地区，形成以汽车、机车制造、科研、展销一体化的产业区。
- 电子信息产业区：在片区西部地区，重点发展电子信息、电器产业，并为生物制药等产业预留发展用地。
- 先进装备制造产业区：在片区南部地区，在原有的装备产业基础上壮大与提升，形成以先进装备制造为主的产业区。
- 产学研配套服务区：在片区北部地区，发展中高端生产服务业和生活服务业，加强研发、孵化等功能的培育，在此建设科研基地，打造区域科研合作示范基地。
- 物流及综合保税区：在片区东南部沿江地区，以发展港口物流及保税加工为主，形成以大旺珠船物流基地为主体的集综合码头、货运站、加工、贸易、会展为一体的物流及综合保税区。

- 大旺片区由“三横两纵”的对外高快速干线、“十字+环形”的内部快速路网及“七横七纵”的区内主干路系统组成，并结合原有的规划完善次干路，形成等级分明、系统完善的路网结构。
- 三横：珠外环高速公路、将军大街、G321国道
- 两纵：广贺高速公路、大旺大道

- 近期(2007-2015): 近期主要延续目前的开发态势, 围绕现有的中心区开展建设;北部地区依托山水自然条件和高教园区的建设适度开发产学研配套服务区;壮大先进装备制造产业区的开发, 启动汽车机车制造产业区, 以科研基地为切入点开发中心区北部的电子信息产业区;开发沿江居住区, 为工业区提供居住配套, 也为产学研配套服务区提供搬迁安置用地。
- 远期(2015-2020): 远期在近期建设拥有了一定资金、基础设施和城市开发经验的基础上, 进一步扩大中心区的建设规模, 建设大型商业和娱乐设施;壮大电子信息产业区和汽车机车制造产业区;加速产学研配套服务区的发展, 依托珠外环高速公路和北部山水景观条件开发休闲旅游和旅游房地产。

近期建设重点

- 电子信息产业区南部的工业用地建设;
- 汽车机车制造产业区东部的工业用地建设;
- 先进装备制造产业区的工业用地建设;
- 现状中心区东面新行政中心一带的城市建设;
- 中心居住区、沿江居住区和南部居住区的开发;
- 物流及综合保税区的建设;
- 依托龙王庙水库适度开发产学研配套服务区。

从目前片区规划和发展的重点方向来看，主要是发展以麒麟湖和市民广场为中心的服务中心组团。该组团的建设同样影响着本意向项目开发时机的选择和切入。因而中心服务区建设完备与否，对本项目的开发和未来发展起着关键作用。

- 从实地调研的情况来看，大旺片区被定为国家高新区时间不长（2010年9月份才挂牌），但由于早期已经进行开发建设，前期不足，规划不到位，目前处于规划布局调整期，但基本思路已经出来，主要集中发展中心服务区，该区域与旧区接壤，可充分利用并发挥旧有的商业的氛围，可在短时间内将新服务中心的氛围凝聚起来，形成较为可观的发展区域之一。

小结

- 从高新区的基本情况来看，核心问题是目前人口稀少，是片区发展的重要障碍；
- 从经济和工业的发展情况来看，有一定的经济基础，工业基础较好，商业氛围、居住配套不足，目前影响着片区的发展。
- 从城市规划发展来看，目前中心服务区正在部分建设，对今后能否吸引人流具有重要的意义；
- 目前片区规划和功能定位逐步突出和明朗，发展空间广阔。

二、房地产市场分析

(一)、发展历程

- 从高新区房地产市场发展历程情况来看，到目前为止主要经历三个阶段：第一阶段主要是2003-2005年左右，该阶段主要是以比较单一的住宅小区建设为主。特点是规划差，素质低。代表是政德花园、明珠花园；第二阶段是2006-2008年左右，该阶段出现有规划有绿化的小区，商业配套同步建设，代表是香江豪苑、嘉富华庭、翠景苑等。第三阶段是大型住宅小区出现阶段，该阶段主要是大型综合小区建设为主。时间在2008-2010年，代表是水岸花城、御景台、天和豪庭、名仕豪庭、尚城国际花园等。前两个阶段主要是以多层建设为主，后一阶段主要是以电梯楼、综合开发为主。



第一阶段



第二阶段



第三阶段

（二）、发展特点分析

- 从大旺高新区房地产发展历程来看，发展具有两个特点：一是起步晚但发展快；二是发展水平提高快，发展热度快，进入要求逐步高。具体来说就是从真正房地产开发开始到目前3年左右，而从目前多个楼盘同时销售的情况来看，特别是2010年挂牌成立国家高新级开发区后，发展较快，有过热的迹象，大部分在售楼盘都是打着国家高新区的概念进行销售，价格从08、09年的2000多提高到目前的4000多，明显存在过快过急地哄抬价格的现象，在一定程度上透支了未来升值和发展空间。

短时间开发和投资较过热，价格拉升过快，透支了未来升值和提升空间，给市场的健康度带来较大的损害，需要防止过热造成的市场回落以及在消费群体不足的情况下销售难的风险。

（三）、近年房地产市场情况

（1）、肇庆城区

2009-2010年肇庆市城区商品房住宅施工、新开工和竣工情况

	施工面积（万m ² ）	新开工面积（万m ² ）	竣工面积（万m ² ）
2009年1-12月	245	60	62
2010年1-12月	223	91	83
同比增幅（%）	-8.98%	35.82%	33.87%

2010年肇庆城区商品房住宅施工面积223万m²，同比减少8.98%；新开工面积91万m²，同比增长35.82%，主要原因是经历了2009年的火爆市场，大部分项目都加快了新开工面积，导致新开工面积大幅度增长。竣工面积83万m²，同比增长33.87%，主要也是经历了2009年的火爆销售，大部分楼盘都加快了施工进度导致竣工面积的大幅度增长。

肇庆市城区商品房交易数据（单位：面积：万m²、金额：万元）										
	商品房总销售		住宅		办公		商铺		其他用房	
	面积	金额	面积	金额	面积	金额	面积	金额	面积	金额
2009年 1-12月	143.9384	562376	134.4298	502430	0.2266	793	3.7718	31593	5.5102	27560
2010年 1-12月	143.2967	638521	121.4054	577258	0.1831	641	3.572	43932	3.6046	16690
同比增幅 (%)	-0.45%	13.54%	-9.69%	14.89%	-19.20%	-19.17%	-5.30%	39.06%	-34.58%	-39.44%

- 2009年，肇庆市城区商品房住宅销售面积143.9万 m^2 ，销售金额562376万元，商品房住宅销售均价3907元/ m^2 。
- 2010年肇庆市城区商品房住宅销售面积143.2万 m^2 ，同比减少0.45%；销售金额638521万元，同比增长13.54%；销售均价4958元/ m^2 ，同比上升26.9%。

- 2009年全市高新区商品房销售面积12.38万m²，同比增长120.7%；销售金额36000万元，同比增长170.1%；销售均价为2907元/m²。

2009年1-12月肇庆市区商品房销售情况

	销售建筑面 积 (m ²)	销售套数 (套)	建筑面积成交均 价 (元/m ²)
全市	1430008.9	14452	3381
鼎湖区	97972.4	816	2908.7
端州区	1332036.5	13636	3853.3

2010年1-12月肇庆市区商品房销售情况

	销售建筑面积 (m ²)	销售套数 (套)	建筑面积成交均 价 (元/m ²)
全市	1432967	14080	4464.5
鼎湖区	141396	1356	3909
端州区	1291571	12724	5020

- 2009年1-12月份肇庆全市商品房成交面积143万 m^2 ，2010年1-12月份肇庆全市商品房成交面积143.2万 m^2 ，同比增长1.4%，其中端州区呈下降趋势，鼎湖区则呈上升趋势；2009年1-12月份肇庆全市商品房成交套数为14452套，2010年1-12月份肇庆全市商品房成交套数为14080套，同比下降2.57%，其中鼎湖区上升66%，端州区下降6.68%；2009年1-12月份肇庆全市商品房成交均价为3381元/ m^2 ，2010年1-12月份肇庆全市商品房成交均价为4464元/ m^2 ，同比上升32%，升幅较为明显，其中端州区上升30.2%，鼎湖区上升34.38%。

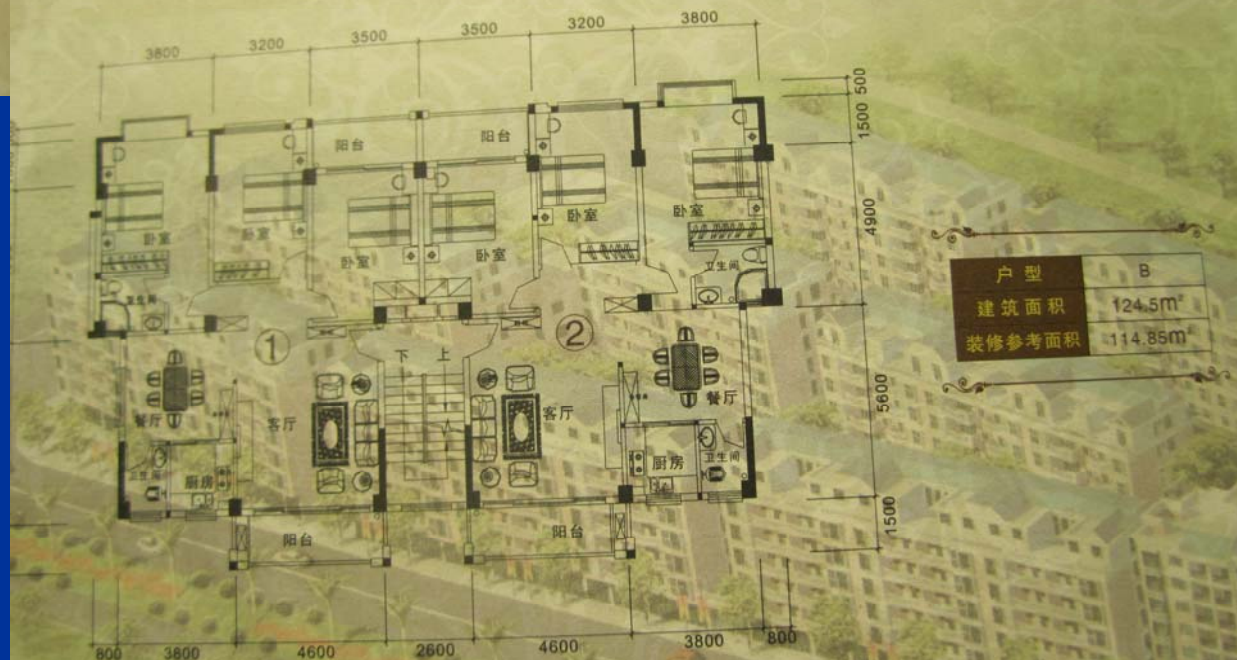
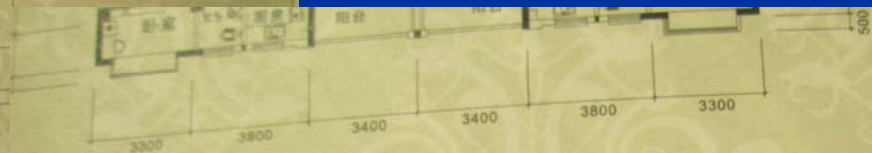
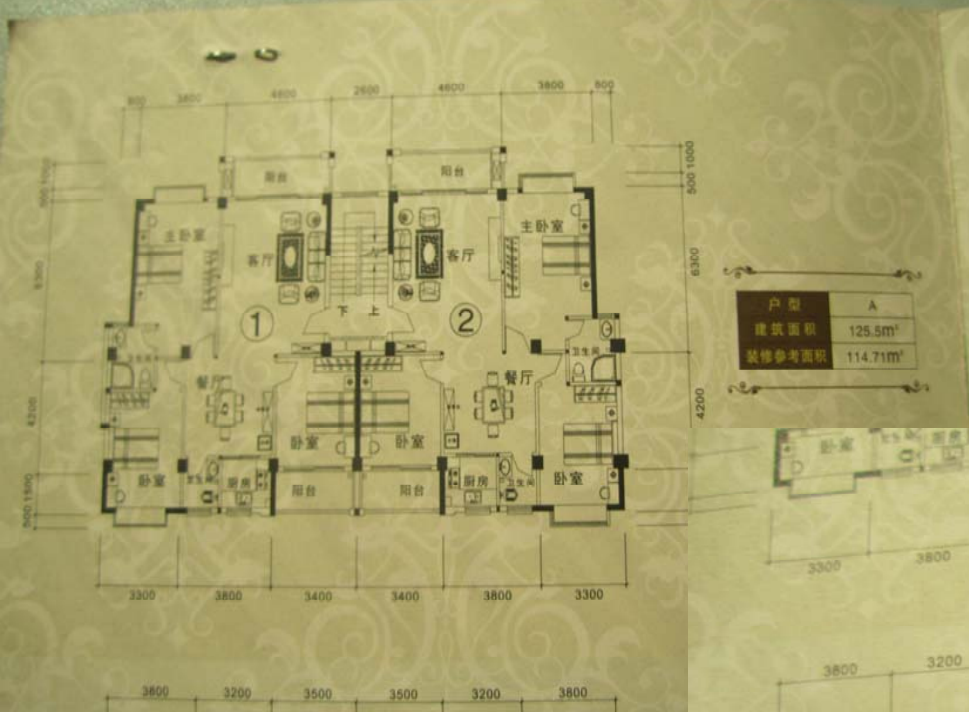
（四）、售罄项目分析

- 通过对售罄项目的分析，探索当中的共性，并对过去发展总结，为进入市场提出相关建议。
- 近年售罄项目主要有：泰华花园、翠景苑、上林苑、联德·榕园、嘉富华庭等。

1、泰华花园 2008年

开发商	肇庆市高新区泰华花园房地产开发有限公司
位置	高新区迎宾大道
占地面积	90多亩
建筑面积	约8万m ²
主打产品	多层洋房
户型面积	83-125m ²
户数	一期、二期400户，三期300户（未开发）
外围配套	旧城商业配套、大旺中学
装修标准	毛坯
开卖时间	2009
当时销售均价	均价4200





泰华花园

- 项目地段优势明显，紧邻大旺中学和旧商业配套中心。不足之处是内部较为密集。

2、翠景花园 2008年

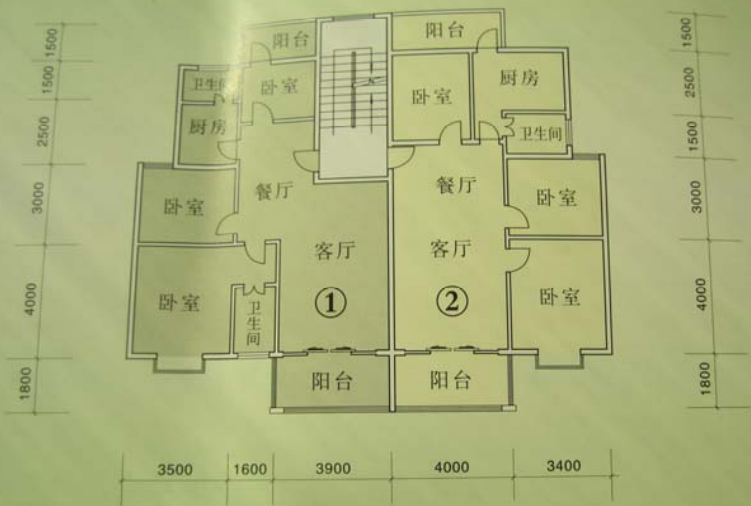
开发商	肇庆市永广房地产有限公司
位置	环市西路
占地面积	约30亩左右
建筑面积	约6万m ²
主打产品	多层洋房
户型面积	62-111m ²
户数	300户
外围配套	旧区商业配套
装修标准	毛坯
开卖时间	2008
当时销售均价	洋房4050





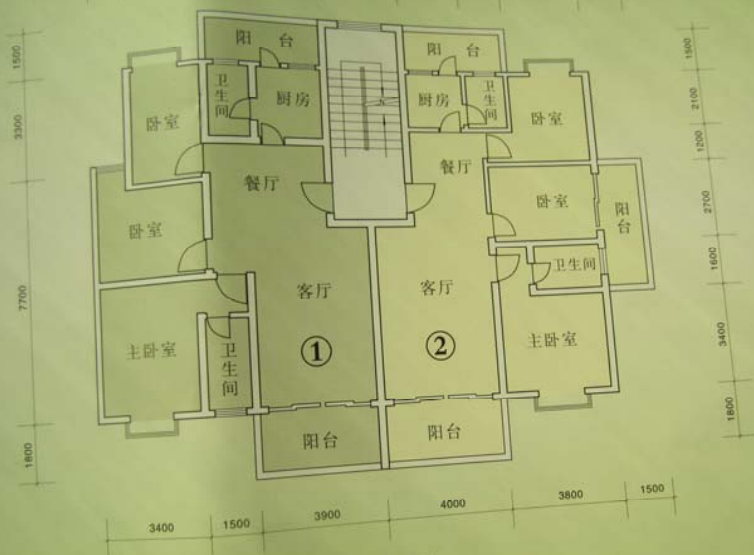
平面图

- 一梯两户设计，采光开阳、尽览周边美景
- 户户南北通透，观景大阳台将室外美景融入室内



平面图

- 一梯两户设计，采光开阳、尽览周边美景
- 户户南北通透，观景大阳台将室外美景融入室内



平面图

- 一梯两户设计，采光开阳、尽览周边美景
- 户户南北通透，观景大阳台将室外美景融入室内



平面图

- 一梯两户设计，采光开阳、尽览周边美景
- 户户南北通透，观景大阳台将室外美景融入室内
- 建筑面积: ① 111.9m² ② 106.9m²

3、上林苑 2009年

开发商	肇庆市展邦房地产开发有限公司
位置	高新区汽车站东侧
占地面积	约50亩
建筑面积	约8万m ²
主打产品	多层洋房
户型面积	104-184m ²
户数	350多户
外围配套	旧区商业配套、汽车站
装修标准	毛坯
开卖时间	2009年
当时销售均价	最后两套4180





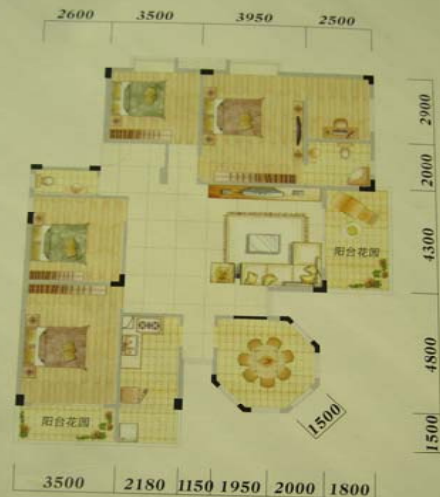
户型：三房两厅两卫 建筑面积：104.5m²

户型综合点评：客厅外景观大阳台的精彩设计手法将室外美景

引入室内，让您在室内即可欣赏到室外的美景。



户型：三房两厅两卫 建筑面积：135.06m²



户型：四房两厅两卫 建筑面积：181.51m²

Emerald Noble Houses
演绎诗意图景



4、联德榕园 2007年

开发商	肇庆市联德房地产开发有限公司
位置	环市西路
占地面积	约100亩
建筑面积	约12万m ²
主打产品	多层洋房
户型面积	85-150m ²
户数	800多户
外围配套	旧商业配套中心
装修标准	毛坯
开卖时间	2009年
当时销售均价	洋房4000



5、嘉富华庭 2008年

开发商	
位置	环市西路
占地面积	50多亩
建筑面积	约7万m ²
主打产品	多层洋房
户型面积	85-150m ²
户数	500多户
外围配套	旧商业配套中心
装修标准	毛坯
开卖时间	2008年
当时销售均价	洋房3700



小结

- 从售罄项目建设方面来看，早期主要是以多层建筑为主，规划简单，管理不足，成本低廉。
- 从售罄项目立面来看，早期品质较差，中间之后基本不错，主要是内部配套不足。
- 从楼价来看，基本都在3000-4000元/m²左右。
- 从客户群来看，主要是本地中低客户首次置业为主，并有部分珠三角投资客户。
- 从楼盘发展来看，逐步向中高品质过度，主打高端客户和二次置业客户以及投资客户，电梯洋房将成为一种主要发展趋势。

（五）、在售项目分析

- 通过对在售和展示项目的分析，探索当中的共性，深入挖掘在售项目的特点，并为项目的建设提供建议。
- 目前在售项目主要有：水岸花城、天和豪庭、发现美院、名仕豪庭等。

1、天和豪庭

开发商	肇庆市高新区天和房地产开发有限公司
位置	肇庆高新区建设一路
占地面积	约57.8亩
建筑面积	总建面12万m ²
主打产品	小高层洋房、商业
户型面积	商业40-150m ² ，住宅80-140 m ²
户数	商铺约50个，住宅1063套
外围配套	农贸市场、大旺中学、大旺小学、国际幼儿园、离大旺公园比较近等
装修标准	毛坯
开卖情况	商铺还未开始销售，一期1-5栋住宅约340套已开盘，均价4500元/ m ² ，估计已售40%，没有折扣，只是说帮申请可能可以得9.9折，现场没见到有什么人气

- 1、项目地段优势明显，既在大旺规划的中心区内，而且周边配套完善，有大旺国际幼儿园、大旺中小学、农贸市场、公园等；
- 2、采取一楼架空的模式，设计、规划等还跟不上，而且最大限度地利用了容积率，给比较密的感觉；
- 3、周边交通一般，离外环路比较近，但周边的路少而小。



2、蓝领公寓

开发商	肇庆市碧桂园房地产开发有限公司
位置	肇庆高新区临江工业园滨江路段
占地面积	约 亩
建筑面积	总建面 m ²
主打产品	多层洋房公寓、商业
户型面积	商业40-100m ² ，住宅20-80m ²
户数	商铺约70个，公寓 套
外围配套	在工业园区内，周边都是工厂，没有任何配套，但离河堤路比较近
装修标准	普通装修
开卖情况	商铺已开售，价钱在4000-5000元/ m ² ，但有少部分买出；公寓只出租不出售，每间在400-600元/ m ² ，目前一期的还有两三栋没有出租完，二期的早已是现房，但还没有出租的

- 1、项目地段比较差，离中心区比较远，没有任何商业氛围，人口也比较少；
- 2、在工业区里，周边没有配套，而且接近周边的厂房，环境比较差；
- 3、内部规划设计比较好，但是过于先进，周边还没有形成氛围，工业区的发展也还没有形成氛围，就已经把工程做完了，致使现在存在大量现房没有租出去等。

2、蓝领公寓

开发商	肇庆市碧桂园房地产开发有限公司
位置	肇庆高新区临江工业园滨江路段
占地面积	约 亩
建筑面积	总建面 m ²
主打产品	多层洋房公寓、商业
户型面积	商业40-100m ² ，住宅20-80m ²
户数	商铺约70个，公寓 套
外围配套	在工业园区内，周边都是工厂，没有任何配套，但离河堤路比较近
装修标准	普通装修
开卖情况	商铺已开售，价钱在4000-5000元/ m ² ，但有少部分买出；公寓只出租不出售，每间在400-600元/ m ² ，目前一期的还有两三栋没有出租完，二期的早已是现房，但还没有出租的

- 1、项目地段比较差，离中心区比较远，没有任何商业氛围，人口也比较少；
- 2、在工业区里，周边没有配套，而且接近周边的厂房，环境比较差；
- 3、内部规划设计比较好，但是过于先进，周边还没有形成氛围，工业区的发展也还没有形成氛围，就已经把工程做完了，致使现在存在大量现房没有租出去等。



3、水岸花城

开发商	肇庆市高新区万都房地产开发有限公司
位置	肇庆高新区大旺公园东边
占地面积	约117.6亩
建筑面积	总建面19.4万m ² （其中A区15.8万m ² ，B区3.59万m ² ）
主打产品	多层洋房、小高层洋房、商业
户型面积	商业40-150m ² ，住宅80-180m ²
户数	商铺约15个，住宅2000多套
外围配套	在商业圈内，大旺公园共享，周边还有医院，近学校、市场等
装修标准	毛坯
开卖情况	目前A区一期基本售完，均价在4700元/ m ² 那样，二期未开始；在售B区独立的两栋约260套，均价4800元/ m ² ，折扣不大，也是9.9折

- 1、项目地段优势明显，既在大旺规划的中心区内，而且对出来就是大旺公园；
- 2、周边配套比较完善，在商业圈内，人口较多，而且远离工业园区；
- 3、近医院、近菜市场、近学校等，又处在小山坡中，地理位置好；而且自身的设计、规划等比较好，综合素质较高；
- 4、处在公园边，而且另有一边是山，多为树，环境虽好，但是人多且杂，治安一般等等。



4、发现·美院

开发商	发现地产
位置	肇庆高新区大旺公园旁
占地面积	约117.6亩
建筑面积	总建面50万m ²
主打产品	联排别墅、小高层洋房、商业
户型面积	商业60-150m ² ，住宅80-350m ²
户数	商铺约80个，住宅 多套
外围配套	和商业相接，近大旺公园和周边的医院
装修标准	毛坯
开卖情况	商铺待定，一期的前两栋已基本开售，入门的一栋约140套销售60%左右，近湖一栋也开始销售，但相对迟一点还没有销售多少，均价在4800元/ m ² ，商业街二、三层上的别墅开始认购，均价在5500元/ m ² 那样，折扣为9.5折

- 1、项目离大旺公园比较近，和商业街相接，是效区和中心区的交界处，靠近医院、学校、市场等；
- 2、周边环境目前还较差，路比较小，但可以和商业区对接起来；
- 3、楼盘大，后边还有预留开发区，规划、设计、内部配套等做得比较好，而且自身做有商业街区，方便生活。
- 4、销售包装做得比较差，目前还没有任何东西出来就已经开始销售了，而且价格比较高。



5、御景台

开发商	肇庆市弘基地产开发有限公司
位置	肇庆高新区大旺公园广场对面
占地面积	约50亩
建筑面积	总建面10万m²
主打产品	小高层洋房、多层洋房、商业
户型面积	商业60-150m²，住宅80-150m²
户数	商铺约30个，住宅 套
外围配套	在规划中心区里，共享大旺公园，周边有医院、学校、市场等
装修标准	毛坯
开卖情况	

- 1、项目背靠山，前面为大旺公园，地段优势明显，既和公园有一路之隔又可享受后山的环境；
- 2、周边配套比较完善，离大旺中小学、国际幼儿园、市场等生活配套都在300米的范围内；
- 3、规划、设计等做得比较好，不但充分利用一楼商铺托高了住宅，最大限度地利用公园环境，而且给人档次比较高的感觉。



小结

- 从在售项目方面来看，早期价格较低，后期价格拉升较快，短期内价格攀升过快。
- 从客户群来看，主要是本地中低客户首次置业为主，并有部分珠三角投资客户。
- 从楼盘发展来看，逐步向中高品质过度，主打高端客户和二次置业客户以及投资客户，电梯洋房是在售项目主要产品。
- 从目前来看，整体供应量较大。

市场总结

- 从在售项目方面来看，短期内价格攀升过快，客户接受度逐步减弱。
- 从客户群来看，主要是本地中低客户首次置业为主，并有部分珠三角投资客户，置业热情不是很高。
- 从楼盘发展来看，逐步向中高品质过度，主打高端客户和二次置业客户以及投资客户，电梯洋房是主流。
- 从目前来看，整体无论是在售项目供应量还是后续建设都较大。

三、投资建议

- 区域以发展工业为主，短期内工业迅猛发展，经济实力增强，购买力提升。但基本配套不足，人口基数不足，整体上对自住刚需客户需求吸引力不强。
- 整体开发量短期内迅速上升，一窝蜂涌上，热度过快，客户资源不足，后期销售困难，预期价格回落。
- 随着广佛肇一体化的进行，特别是轻轨的通车，市场会是一个利好，但是缺乏基础配套设施，对客户吸引力不强。
- 后续开发地块相对较多，货源供应充足，竞争加剧，市场变化较大。

- 在投资上，建议地块规模不适宜过小，以便适当建设相当配套设施。建议以综合大盘开发模式进入。
- 在地块价格上要适当控制，整体楼面价不适宜高于400元/m²，开发综合成本控制在2500元/m²——2700元/m²之间，如果楼面地价高于该价格建议可放弃。
- 在地块区域选择上适当选择临江区域，该相对景观资源充足，可适当打造高端产品，以便将来吸引广佛客户。
- 在产品规划上建议多种产品叠加开发，适当拉开产品面宽，同时在风格上要超越目前在售楼盘风格，自成一体，别具一格。

核心提示：目前投资开发过热，地价抬高过快，当前阶段进入市场风险大于机遇，可适当等本次调控探底之时进入，以便增加将来价格竞争优势。