

# 年底淡季,或是租房好时机

**新快报讯** 想租到“价廉物美”的房子,应该在淡季出手。广州市房地产中介协会指出,春节前一两个月是住宅租赁市场的传统淡季,这段时间是新增客源相对较少,租金相对较低,市场房源数量充足,正是换租议价的好时机。

## 热门板块中高端住宅租金受淡季影响甚微

11 月,因临近年底,租赁市场步入淡季,租赁市场淡季特征明显,需求降温显著,租金价格平抑。

成交量方面,市场租赁需求冷淡。与 10 月相比,本月广州全市监测点住宅租赁市场成交量整体下降了 8.22%。租金方面,全市监测点住宅租金为 54.77 元/平方米/月,其中中心城区为 57.23 元/平方米/月,外围区域为 34.46 元/平方米/月,全市监测点租金环比继续呈现向下趋势。临近年尾,不少租约即将期满,租客陆续进入调租阶段,但多集中在中心城区,因此中心城区的住宅租金在淡市中抗跌性较强。外围区域方面,与中心城区比较,住宅租赁需求受季节性的影

响更加明显,业主在淡季中更愿选择让步租金以尽快促成交易。

部分热门板块的中高端住宅受淡季影响甚微,成交量与租金相对坚挺。例如车陂-东圃板块的美林湖畔花园,小区环境优雅,周边配套完善,区内生活设施齐全,公交线路众多,临近 5 号线三溪站,直达珠江新城,出行方便。颇受在附近或 CBD 上班的白领青睐,据经理人介绍,该楼盘的租盘去化速度比较稳定,成交量与租金受淡季影响甚微。受淡季影响较小的还有荔湾区的西关板块的东浚荔景苑与海珠区的工业大道板块金碧花园等。

## 年底租金相对低且房源充足

淡季来临,房东们有不同的选择,一是空置房屋等到年后,到时大量的流动人口进入广州,租赁市场的升温;二是降低价格以减少空置期带来的损失,虽然减少了全年的租金收入,但是远比空置 1—2 个月带来的损失要更划算,例如盈彩美居旺季三房的租金约为 4500 元/月,11 月降低了 200 元/月,表面上年租

金虽少收了 2400 元,但如果减少空置半月以上,事实上选择降租更合算;三是趁着租赁淡季这段时间,将房屋进行翻新装修或是购置家电,等待年后租赁旺季时以更高的价格出租。

因此,对于租客来说,年底正是“抄底租房”的好时机。不仅租金相对较低,议价空间较大,而且市场上房源数量充足,不同板块都有比较实惠的房源,租客可以根据自己的情况综合考虑,租到较为合心意的房子。如工业大道板块,距离广佛线有一定的路程的绿地滨江汇,11 月的租金单价为 53—57 元/平方米,较

广州市各区监测点部分住宅租赁笋盘

行政区	板块	楼盘名称	租金 (元)	面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	卧室数量
天河区	天河公园	华景新城	3000	83	36.99	2
天河区	车陂-东圃	富力天朗明居	3200	78	41.03	2
越秀区	酒花站前	东风西路散盘	1500	43	34.88	1
越秀区	应元路散盘	应元路散盘	1500	48	31.25	1
海珠区	昌岗	保利红棉花园	1800	42	42.74	1
海珠区	工业大道	工业大道散盘	1800	65	27.69	2
荔湾区	芳村大涌	芳村花园	2600	83	31.15	2
荔湾区	花地大道	红棉苑	2600	75	34.67	2
白云区	金沙洲	城西花园	1200	28	42.86	1
白云区	新市	白云骏景花园	4300	108	39.81	3
白云区	同和	云景花园	3300	93	35.13	3
黄埔区	黄埔区府	石化大院	1800	36	33.33	1
黄埔区	黄埔区府	港海一村	1500	43	34.88	1
番禺区	竹村板块	祈福新邨	1500	52	28.88	2
番禺区	洛溪板块	吉祥北园	2300	75	30.67	2
花都区	新华板块	祈福梅溪台	1900	88	21.59	2
南沙区	进港大道	万科衍前一号	2000	91	21.98	3
增城区	新塘	碧桂园凤凰城	1400	53	26.42	1

数据来源:广州市房地产中介协会

之前下降 5%—8%;而临近 8 号线和广佛线沙园站的光大花园,11 月的租金单价为 63—66 元/平方米,较之前下降 3—5%。

(丁灿)

# “玩具城”变身“未来城”,佳兆业商业黄埔两项目明年将开业

**新快报讯** 空置多年的黄埔玩具城,在旧改专家佳兆业接手后,近日启动招商。10 日,“远见湾区·蝶变未来——广州佳兆业湾区项目发布暨招商启动会”项目举行,会上透露了未来佳兆业商业集团对于黄埔区的最新规划动向,由佳兆业大湾区国际动漫城以及黄埔佳纷天地两大项目领衔。

## 玩具城切入 ACG 泛动漫市场,破局新生

当“玩具城”遇上“旧改专家”,佳兆业商业集团广州商管公司为项目注入创新活力之源,焕新 10 万平方米的佳兆业大湾区国际动漫城。动漫潮流与商业运营互相影响进化步伐,社区、文化、艺术、娱乐在这里有机融合。通过深挖“玩具”背后的商业价值,追寻“动漫”的创新活力之源,广州商管公司切入 ACG 泛动漫市场,破局新生。

广州商管公司跳脱出以往固有的消费场景,为涅槃新生的佳兆业大湾区国际动漫城塑造约 1 万平方米的特色街区驱动,通过优质业态组合,倡导漫享夜生活主张,造就四大价值呈现——以黄埔夜生活特色街区为主引擎的潮夜时尚、提供更多元



化高品质无国界美食的食艺盛会,引入休憩服务、精致生活的休闲娱乐以及多功能展示体验的纷享之家,重新诠释商业第三空间。同时项目通过全面的硬件升级和商业动线规划,给消费者带来更佳的购物休闲体验,焕发商业新活力。

而佳兆业未来城,升级版之作,加推全新 6 栋,近百米楼距,园林中心,近地铁 13 号线南岗站,自带约 5 万平方米体育公园配套,包含羽毛球场、篮球场、足球场、阳光跑道及约 3000 平方米花园式泳池。两梯四户,实用率约 81%,据销售人员介绍,售价约 1.7 万元/平方米。

## 明年佳兆业商管公司 6 大项目将亮相

当日同时启动招商的为佳兆业湾区另一项目——黄埔佳纷天地。6 万平方米的黄埔佳纷天地背靠总建筑面积达 80 万平方米的大体量综合体项目——广州佳兆业城市广场,汇聚近 6000 户优质家庭的强劲消费实力,打造休闲体验、儿童成长、生活服务三位一体的升级版社区商业。

据介绍,2020 年佳兆业广州商管公司将有众多项目亮相,包括佳兆业大湾区国际动漫城、黄埔佳纷天地两大话题性项目联动,为黄埔打造更具生命力的商业生态圈;同时轻资产项目狮岭城市广场以及城市更新项目南天、小坪村、乌洲村等亦已经蓄势待发。

(丁灿)

## 凯德·山海连城周六加推

**新快报讯** 凯德·山海连城二期将于明日加推 3 栋 75—125 ㎡二至四房房源。其中 110 ㎡南向三房户型,方正且带双阳台设计,配备一线海景;125 ㎡四房户型南北通透,多飘窗设计,拥有 270°超宽视野,以及约 6 米 IMAX 阔景阳台。项目距离狮子洋约 40 米,拥有私属的 1.5 公里黄金海岸线。毗邻大湾区超级枢纽莲花站,穗莞深城轨两站直达广州大学城,佛莞城轨四站接驳广州南,无缝连接番禺 CBD、万博商圈、琶洲商务区等。教育资源方面,项目规划学校高达五所,现已建成 1 所幼儿园、1 所小学,并将在明年 9 月开学。作为广州首个腾讯智慧社区,项目打造了六大智能系统,包括智慧停车、智能门禁、云端智能、AI 社区安防系统等,屋内则配备厨房烟雾感应器、SOS 应急按钮等科技设备。

(何璐诗)

## 新世界中国三度落子增城

**新快报讯** 9 日,新世界中国地产有限公司举行广州增城国际社区项目奠基仪式,项目拟开发为汇聚精英及专才的大型住宅社区。这是新世界中国继增城综合发展项目后,再度落子增城,此次也是新世界中国三度落子增城。

项目位于增城新塘永宁板块的核心地段,占地面积约 92000 平方米,计容总建筑面积超过 320000 平方米,预期投资总额逾 50 亿元,拟开发为大型国际住宅社区,预计于 2022 年落成。

于 2018 年初动工的增城综合发展项目位于广州东部交通枢纽中心商务区,是广州市综合交通网络上的重要节点,拟开发为集聚商业、办公、住宅及酒店的城市综合体,并建有最高高度不低于 240 米的标杆式双子塔楼。两大项目互相呼应、相得益彰,为增城片区带来多元化的闭环生态圈。

(丁灿)

# 粤港澳大湾区再现文旅地产开发新探索

**新快报讯** 2019 年全国旅游业对 GDP 的综合贡献占 GDP 总量的 11.04%,远超房地产、金融、汽车等产业,文旅产业必将成为国家未来的战略性支柱产业。目前已有超过 1/3 的百强房企进军文旅地产。文旅地产开发模式在国内尚未成型,各大房企都在试图探寻一条突破自我的文旅地产成功之路。

位于佛山市三水区的通号·天聚广场项目,北侧紧邻广佛肇城轨三水

北站。占地面积约 11.3 万 ㎡,总建筑面积达 47 万 ㎡。该项目以三站合一恢弘的超前枢纽理念,配建新汽车客运站及公交总站,为市民实现城轨、公交、长途客运三站合一的“TOD 无缝换乘体验”。目前,其枢纽站场部分已竣工交付,待政府装修投用。

据了解,该项目在提高交通效率的同时,最大化利用土地资源和挖掘交通枢纽蕴涵的商业价值。通过对三水城市研读和地域文化的探究,提出

“百年三水文化步行街”概念。以复兴森城文化为已任,于青石街檐、淡墨院墙、雕梁画栋中提纯升华,重拾老建筑的风骨。重塑极具代表性的本土百年文物建筑于其中,吸粹老城的文脉精华,一个古典与时尚结合的新城市文化会客厅正勾勒而出。

通过精准定位和科学规划,天聚广场以城市配套服务商的思维方式,利用 TOD 枢纽优势,开辟了一条新的文旅地产开发模式。