

深圳东莞政策收紧，广州南沙增城引流部分客户

自深圳“7·15”及东莞“7·25”楼市新政出台，据业内人士反映，广州南沙及黄埔被不少深圳客关注。在此影响下，此前一度去化一般的南沙热闹了起来，有些楼盘的深圳客占比高达三成左右。加之受到年初疫情影响，房企上半年销售量未达标，8月开发商推新相比往年较积极，据中地行统计，大量项目集中上市，其中全新项目约占90%。

■新快报记者 丁灿

主力成交集中在增城、黄埔、南沙三区

据广州中原研究发展部统计，7月广州新房网签仍处高位，宗数为自2019年1月起近19个月TOP3高水平，仅次于2020年6月8952宗、2019年4月8724宗。主力成交区域集中在增城、黄埔、南沙三区，分别录得网签2263宗、1423宗、1280宗。三区成交量占全市占比58%。主力贡献盘来自黄埔保利拾光年、万科幸福誉；南沙保利城；增城绿湖国际城、誉山国际和品秀星图。

广州中原研究发展部分析称，与6月“6·18大促+端午大促+年中业绩冲刺大促”等联合促销导致的成交大涨不同，7月上述三区能够持续维持高位成交，主要得益于区域自身内外部环境变化。例如黄埔区人才购房政策的优化，南沙区受深圳购房政策收紧而引流，增城区受东莞购房政策收紧而引流等。

自从深圳楼市限购升级之后，地产专家邓浩志表示，不但深圳周边如东莞、惠州、中山等城市的楼市热了，甚至从来较少外区客造访的南沙、黄埔都来了不少深圳客。深圳本地的地产渠道商也开始摩拳擦掌，纷纷接周边项目，准备把深圳客往周边城市的楼盘引导。过去几周，广州南沙某新盘，吹风价也由2万元/平方米起步，转为2.2万元—2.7万元/平方米。

“东莞和深圳出台政策之后，部分客户是转移到南沙了，一些深圳开发商开发的楼盘，深圳客占比有的高达三成，一般的楼盘也有一两成”，广州世联研究院总监崔登科表示，目前确实南沙有一些楼盘要想上调价格，大概上调八个百分点。不过，崔登科对于上调价格保持谨慎态度，“现在有些深圳客进来价格还能支撑，再往上调的话就需要再观察了”。

区域分化，一项目带动花都热度上升

7月市场还呈现出“区域分化”的特征。热点区域增城、黄埔、南沙三区网签量占据全市总量近六成；花都7月热度上升，录得955宗网签，环比上月增长12%，成交贡献盘来自广州融创文旅城(175宗)；番禺本月热度下降，录得677宗网签，环比上月下跌26%，成交贡献盘来自智睿花园(175宗)、广州亚运城(173宗)。其它6区网签量均不足500套，成交分化明显。

“花都、增城成交都比较好”，崔登科表示，增城是因为以价换量，所以人气不错，而花都主要是区府板块龙头盘融创文旅城带动了周边成交上升，加之疫情过后有一波购买力释放。而且，从供求关系来看，今年花都供应比较少。与之相反的是，南沙供应量超级大，供求比达到4:1，供应是需求的四倍。

对于市场关注度较高的南沙，崔登科认为，除了供应量较大需要注意以外，如果价格上涨过快，像深圳那样二手倒挂，很可能被调控，政策会有所收紧。

后市预测

优惠力度有所收减，热点区域活跃度维持

广州中原研究发展部认为，7月市场成交继续维持高位，与内外部政策变化和导向有关。近日中央、部委、地方城市多维强调“房住不炒”，预判下半年房价上涨过快城市仍有调控压力，例如深圳、东莞等。相对而言广州楼市仍有较大机遇和潜力，特别热点区域的市场热度仍有望持续维持，不过区域分化开始显现。此外，根据广州中原研究发展部监控显示，部分热点区域或热点项目的价格已有不同程度调整，优惠力度较6月有所收减。总体看，预判8月市场热点区域热度维持，优惠有所收减，非热点区域可能继续通过促销引导成交，市场整体量价稳定。



不同于往年，8月大量项目集中上市

与往年七八月份楼市淡季不同，或是受到年初疫情影响，房企上半年销售量未达标，今年8月大量项目集中上市，其中全新项目约占90%，不少楼盘开启营销中心蓄客。据中地行不完全统计，8月广州全市共有32个项目有动作，9个全新开盘，1个开放展厅，15个开放营销中心，3个开放样板间，4个旧盘加推，合计约6334套货量。产品方面，别墅项目3个，洋房项目31个，商服项目1个。8月时代龙湖云来、凯德中新里和新力·海石洲悦3个别墅项目入市，白云之窗·建华广场商服项目即将推出，住宅方面，万科·金域悦府、时代龙湖云来、凯德·凯荔花园、合景臻湖誉园、御溪世家、中国铁建海悦国际、广州恒大阳光半岛、智联汽车小镇、璞悦台9个项目将迎来全新开盘。其中时代龙湖云来主打改善户型，包括洋房和别墅产品。

中心五区方面，白云区为8月份供应主力，荔湾

和海珠区共有2个项目供应，越秀和天河区无推新。荔湾区白鹅潭旧改项目万科金域曦府预计8月初开放售楼部，项目首推户型为建面70—135m²二至四房。海珠区全新项目紫星华府项目为单体楼，推出户型建面40—100m²一至三房，预计8月中旬开放样板间。白云区白云新城板块商服项目白云之窗·建华广场8月样板间开放，打造了建面150—1400m²甲级写字楼与建面240—320m²的精奢大平层；万科·金域悦府一期将推出85—140m²三至四房户型，预计8月正式开售，认筹1万元抵5万元；时代龙湖云来将推出152m²三层叠墅，94—139m²阔景洋房，现正认筹中；新世界云逸加推建面80—180m²三至四房，均价约55000元/m²。

外围区域方面，增城大爆发，共11个项目供应，南沙区有6项目供应，番禺区有3项目供应，黄埔、从化和花都区分别有2项目有动作。

8月新盘新货情况

区域	板块	项目名称	全新盘/旧盘加推	产品类型	户型	状态
白云区	白云新城	新世界云逸	旧盘加推	洋房	80—180m ² 三—四房	旧盘加推
	白云新城	白云之窗·建华广场	全新盘	商服	150—1400m ² 写字楼	开放样板间
	人和	时代龙湖云来	全新盘	别墅、洋房	94—139m ² 三—四房	开盘
	黄石西	万科·金域悦府	全新盘	洋房	85—140m ² 三—四房	开盘
荔湾区	白鹅潭	万科金域曦府	全新盘	洋房	70—135m ² 二—四房	开放样板间
海珠区	客村	紫星华府	全新盘	洋房	40—100m ² 一—三房	开放样板间
黄埔区	鱼珠	富力南驰·富颐华庭	全新盘	洋房	76—120m ² 二—四房	开放营销中心
	知识城	凯德中新里	全新盘	别墅、洋房	75—140m ² 二—四房	开放营销中心
增城区	荔城	凯德·凯荔花园	全新盘	洋房	86—125m ² 二—四房	开盘
	荔城	东原·印江澜	全新盘	洋房	95—120m ² 三—四房	开放营销中心
	荔城	合景臻湖誉园	全新盘	洋房	123—143m ² 四房	开盘
	荔城	兰亭香麓	全新盘	洋房	88—111m ² 三房	开放营销中心
	新塘	新力·海石洲悦	全新盘	洋房、别墅	200—400m ² 大平层	开放营销中心
	新塘	珠江·花屿花城	全新盘	洋房	79—109m ² 三—四房	开放营销中心
	新塘	中建·鄂旅投·岭南悦府	全新盘	洋房	65—108m ² 二—四房	开放营销中心
	新塘	光大樾云台	全新盘	洋房	—	开放展厅
	新塘	广州增城万科城	旧盘加推	洋房	79—95m ² 三房	旧盘加推
	朱村	广州时代名著	全新盘	洋房	75—115m ² 三—四房	开放营销中心
南沙区	中新	御溪世家	全新盘	洋房	61—99m ² 二—四房	开盘
	灵山岛	绿城美的晓风印月	全新盘	洋房	98—173m ² 三—四房	开放营销中心
	灵山岛	美的华发·天珀	全新盘	洋房	85—115m ² 三—四房	开放营销中心
	蕉门	中国铁建海语熙岸	旧盘加推	洋房	106—140m ² 三房	旧盘加推
	金洲	方圆·星宇月岛	全新盘	洋房	75—109m ² 三—四房	开放营销中心
	明珠湾	中国铁建海悦国际	全新盘	洋房	80—125m ² 三—四房	开盘
	明珠湾	广州恒大阳光半岛	全新盘	洋房	72—97m ² 二—三房	开盘
	新机场	合景保利·香樾四季花园	全新盘	洋房	87—96m ² 三房	开放营销中心
	花都区府	中建·映花悦府	全新盘	洋房	60—115m ² 二—四房	开放营销中心
	番禺区	亚运城	智联汽车小镇	全新盘	洋房	71—94m ² 三—四房
从化区	亚运城	凯德山海连城	旧盘加推	洋房	124m ² 四房	旧盘加推
	市桥	璞悦台	全新盘	洋房	100—125m ² 三—四房	开盘
	江埔街	珠江禧悦花园	全新盘	洋房	100—120m ² 三—四房	开放营销中心
	太平镇	时代著作	全新盘	洋房	85—105m ² 三—四房	开放营销中心

(数据来源:中地行)