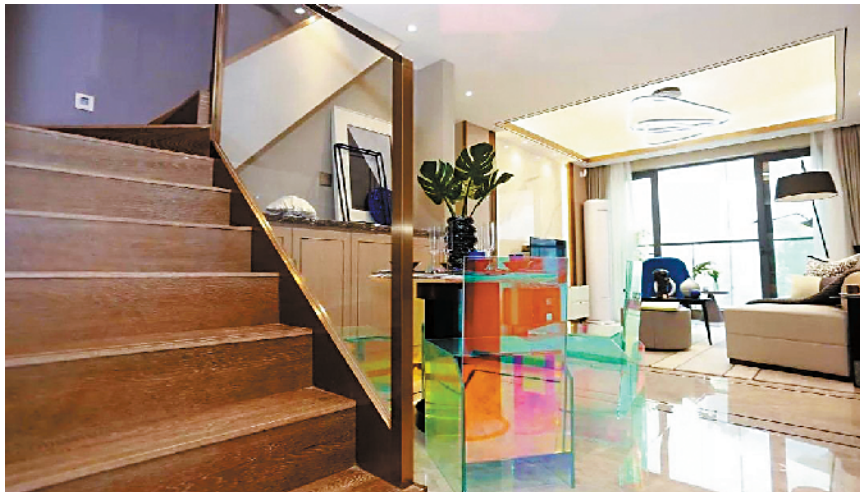


新盘多点开花,地价不便宜,开发商难以价换量

白云30个在售楼盘仅6个能走量

在白云,想找到一套新房,有30个盘可供选择,却只有6个盘能成功走量,4/5在售楼盘今年前8个月月均售出不足10套。克而瑞广州数据显示,今年前8个月,白云区新房供应4209套,同比大增199%,比去年一整年的供应(3005套)还要多,然而成交量不增反减,仅签约1857套,同比减少了26%,供大于求市场竞争压力凸显,预计“金九银十”价格没有太大上涨空间。

■新快报记者 何璐诗



链接

白云二手房交投热度低
笋盘或进一步减少

据合富大数据监测,8月白云区二手住宅市场中介网签均价为28973元/㎡,环比7月下降3.3%,同比去年8月下降1.4%。从年初到8月白云区二手住宅中介网签均价走势来看,基本围绕在2.8万元/㎡-2.9万元/㎡区间段内小幅波动。据合富大数据监测的二手住宅中介网签量数据统计,8月白云区二手住宅成交较多的是白云大道、机场路、新市、广园、金沙洲这些发展已相对成熟的传统热点区域,而一手新货较多的区域,如白云湖以及人和、钟落潭、江高、太和等区域,市场关注重点在一手房地产市场,二手房交投相对较少。

“金沙洲目前一手住宅市场相对较为缺货,想在金沙洲买房大多都会考虑买二手房,”合富置业储备分区营业经理严梅娟表示,目前金沙洲二手房放盘较为充足,但业主心态转强。金沙洲买家改善型需求会略多一些,大多会找面积在120㎡以上的中大户型物业。

白云大道板块,放盘的业主心态则有所分化。合富置业高级营业经理郑钜鹏表示,以云山诗意这个盘为例,一部分急于出售物业套现的业主,会把放盘价厘定在略低于市场价的水平,以求尽快将物业出售。另一部分业主出售物业的意愿不算太强,且相当看好后市发展,其放出的房源价格会略高于市场价一些。

合富研究院高级分析师梁燕明指出,现时白云区二手房市场放盘的业主,心态已经较二季度及年中的时候有所转变。低于市场价的价格放售房源的价格与市场价持平,甚至可能会有出售物业意愿不高的业主以高于市场价的价格放售物业,这些因素将可能对白云区二手房市场交投热度进一步的上升产生一定阻力。

去化周期全市第二,仅次于从化

地大地多的主城区白云,今年一手住宅选择特别多,但去化周期在全市仅次于从化区。克而瑞广州数据显示,从库存去化来看,截至8月底白云区可售货量有5189套,去化周期为21个月,在广州11区位居第2,除了久未有新货供应的金沙洲板块以外,各个板块的去化周

期都在12个月以上。

克而瑞广州佛区域首席分析师肖文晓指出,从供应结构来看,随着今年白云土地出让增多,今年1-8月白云楼市呈现多点开花的局面,除了金沙洲板块未有新货亮相外,其他板块都有新增供应,其中同和板块供应了

1255套、太和板块供应了827套,排在前列,白云大道、机场路和人和板块也各有五六百套的供应。可售货量分布中,尽管人和、太和等新兴板块新盘增多,最为集中的依然是同和、白云大道和同德围这三个传统板块,货量在900-1000套。

月均成交个位数,中高端项目高开低走

有人说,白云楼市真魔幻。确实,今年1-8月,有的项目售出几百套,有的仅卖出几套。一边是中高端项目艰难调价,一边是刚需新盘卖得红火,白云市场正在分化。据克而瑞数据显示,今年1-8月白云区30个在售一手住宅中,仅有6个项目月均成交套数为双位数,区内4/5的楼盘月均成交不足10套。

例如在白云大道板块,曾是白云高溢价地块的天健云山府今年前8个月销售总为10套,月均不足两套。去年11月开盘的咬合复式项目朗云花园,虽然位于机场路板块,但至今只售出36套。白云今年前8个月的出货量主要集中在保利阅云台、岭南新世界家园、越秀星汇云城和品实·云湖花城。其中去年12月开盘的保利阅云台,今年前8个月成交432套;岭南新

世界家园前8个月成交242套。

记者发现,主攻改善人群的部分白云中高端项目,售价可谓一路滑坡。机场路板块的朗云花园,根据房天下数据,去年11月开盘时,平层均价约44000元/㎡,复式均价约50000元/㎡,上月新品推售价约39000元/㎡起。克而瑞数据显示,朗云花园今年1-8月成交均价为40246元/㎡。建发&九龙仓·央玺在售的平层和复式单位,根据房天下数据,今年1月的复式均价55000-60000元/㎡,平层48000-53000元/㎡。克而瑞数据显示,1-8月该项目成交均价仅为45226元/㎡。

肖文晓指出,整体来看,目前白云区的楼盘流速都不算快,主要也是受到了价格和区位影响。1-8月白云区的新房均价为45861元/㎡,这个价格在中心五区

里不算高,但是对比包括黄埔区在内的其他六区还是要高出不少。

广州世联研究院总监崔登科认为,这主要是供应结构的问题,白云的核心板块儿供应不多,白云区的周边板块供应比较多,所以产品品质和整个市场的供需有结构性的问题,所以令成交减少。而由于近年广州的城市主要是向东向南发展,白云区的购买客户主要还是本地客户以及部分天河、荔湾的外溢客户,客群相对狭窄。

在地产经济学家邓浩志看来,白云区目前的供应很有中心城区的特点,大盘型不多,大部分楼盘“项目小,价格贵”,当地居民不少是“自给自足”,且区内不乏自建房和小产权房,地缘客户需求依然有限。

高价地难以价换量,预计“金九银十”价格稳定

一边厢,刚需人群觉得白云越来越买不起;另一边厢,开发商也越来越亏不起。在高地价之下,不少开发商不得不抛弃刚需,打造高溢价的中高端产品,虽然周边环境似乎与“高端”不沾边,教育条件也不突出。如机场路板块的金地仰云,其拿地楼面价为2017年白云最高32905元/㎡,拿地一年即火速入市,今年1-8月成交均价49996元/㎡。距离白云山仅

200米的天健云山府,2016年的拿地楼面价为40441元/㎡,1-8月成交均价为61215元/㎡,套均价约为791万元。根据阳光家缘数据显示,天健云山府开盘近一年,目前仅网签25套。

肖文晓指出,从近年白云出让的土地来看,因为是中心区里面少有的有较多土地供应的区域,即便区位不算太好,最终成交的地价也都是比较高

的,这也基本打消了开发商以价换量的空间。

崔登科也持类似观点,“白云近年出让的土地不算特别优质,但价格还是较高,令新入市的产品成本较高,这成为了项目走量慢的主要原因。预计今年金九银十白云的总体价格比较难涨,对于开发商来说,保利润和走量只能二选一。”

“置业坐标论”

天健云山府

开盘近一年 仅网签25套

坐标:离地铁2号线白云公园站约1.6公里;离飞翔公园地铁站约2公里;离凯德广场,5号停机坪购物广场约2.5公里

户型:75-141㎡三房至四房

号称“推窗见山”的天健云山府位于白云大道板块,距离白云山仅200米可谓项目的最大亮点,3公里内为凯德广场、5号停机坪和万达广场三大购物中心。

项目2016年的拿地楼面价为40441元/㎡,今年1-8月成交均价为61215

元/㎡。今年白云区新房均价为45861元/㎡,项目高出均价15000元/㎡以上。

项目占地仅14176㎡,却有13栋住宅,开盘近一年,根据阳光家缘数据显示,目前网签量仅为25套。

朗云花园

改善型产品 月均成交4套

坐标:离地铁2号线黄边站和江夏站均约4公里;离凯德广场、5号停机坪购物广场约6公里

户型:93-117㎡复式四房,110-

121㎡平层四房

项目位于机场路板块,离地铁站较远,主打改善人群,主推平层和咬合复式四房。项目45°转角的点状式布局,绝大部分的户型偏向南面。根据房天下数据,去年11月开盘时,平层均价约44000元/㎡,复式均价约50000元/㎡,上月新品推售价约39000元/㎡起。克而瑞数据显示,朗云花园今年1-8月成交均价为40246元/㎡。小区规划5栋,根据阳光家缘数据显示,开盘9个月以来,目前网签量仅为36套,月均成交约为4套。