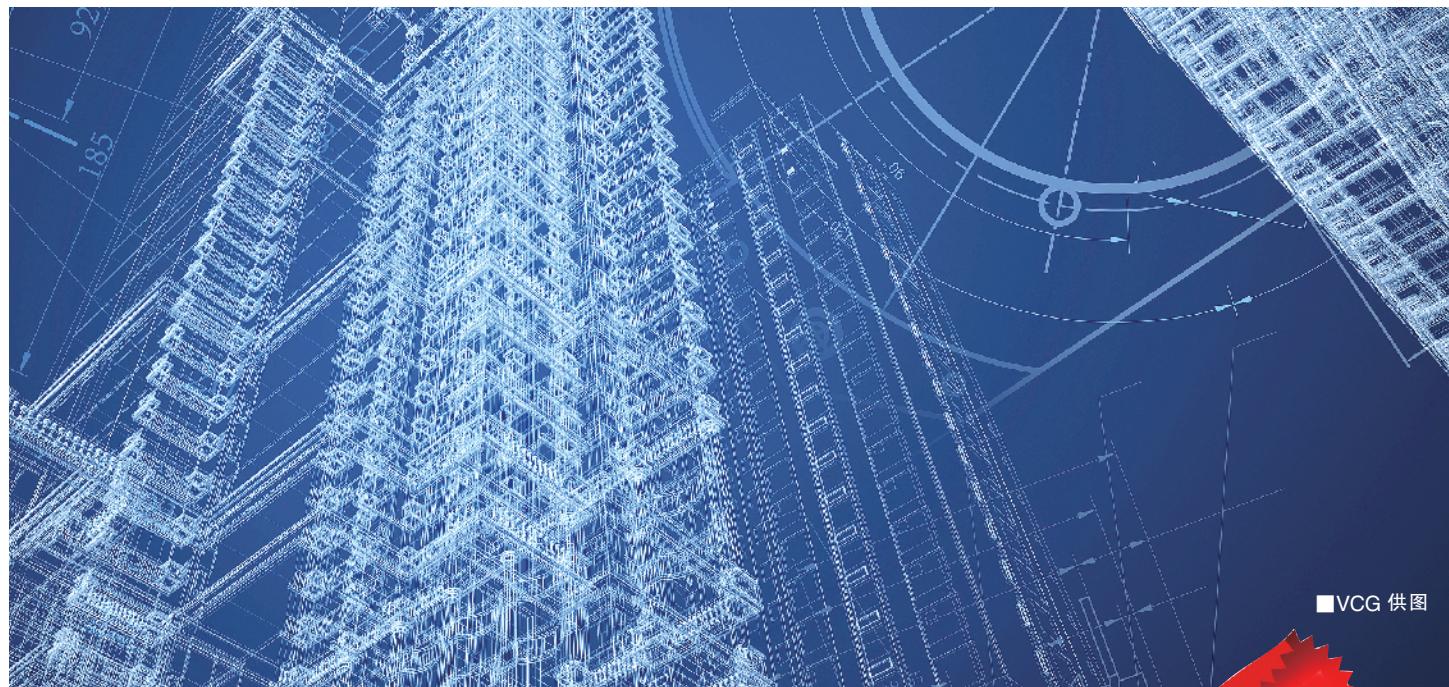


“五一”如何置业？可借鉴开发商拿地思路

4月经历了多维度“稳市”政策的广州楼市，为了迎接“五一”长假期，上周已有21个项目获得预售证，部分全新项目抢闸面市。进入5月，楼市供应将进入加速度，据不完全统计，将迎来近11个全新项目，整体货量超6000套。多位业内人士认为，预计“五一”假期人气依然旺盛，但目前房贷利率调整加上限价政策，整个5月将保持“中速”的稳定前进节奏。此前集中供地开发商拿地思路，代表一定的板块价值，买家可以选择借鉴。

■新快报记者 何璐诗



楼面价达42122元/m²，白云区关注度越来越高

据中地行不完全统计，5月广州全市共有33个项目有动作，11个全新开盘，9个开放营销中心，1个开放样板间，12个旧盘加推，合计约6279套货量。“供应量超过去年同期，去年拍的大量宅地今年陆续入市，全新项目较去年5月翻倍”，中地行分析表示。

广州中原研究发展部分析指，从4月新房成交情况来看，在新批预售大幅增加1.5倍的环境下，成交仅同比增8%，市场氛围确实已出现“刹车”态势，新批供应重新冲高可视为“稳供应，稳市场”的重要手段。但4月26日、27日备受瞩目的集中供地，广州优质靓地得到各大开发商“青睐”，不少“过江龙”房企亦参与拍地并成功竞得，从侧面反映出广州市场价值，从中长期角度来看，广州楼市依然具备积极趋势。从中长期来看，待部分优质地块转化为新房入市，预计将会与区域价值相得益彰。

中心五区方面，5月荔湾区、天河区和白云区共有8项目推新。如何选择板块？事实上，板块价值可从本周的“抢地大战”可看出一二，竞拍表现亮眼的板块，买家选择置业板块同样可以借鉴。就中心城区来说，四宗摇号地块均处于广州规划利好重点片区，具备一定人才、产业发展潜力，为黄埔科学城、知识城、番禺创新城——思科智慧城市辐射区域。

南沙横沥板块持续被看好，增城依然冷热不均

外围区域方面，增城区为供应主力，有11项目推新，黄埔和南沙各有6项目，花都有1项目推新。对于外围区的热门板块，开发商的竞地思路，同样值得购房者借鉴。

例如近期沸沸扬扬的南沙横沥岛，横沥金融岛义沙涌以西地块在平安、越秀、旭辉、金茂等14家房企鏖战下，最终被以23604元/m²的楼面价，超越2020年11月南沙湾2020NJY-16地块22700元/m²的价值。克而瑞广州分析指，除了该岛被定位为全国首个国际金融岛，地铁18号线预计今年开通首通段，未来从横沥岛出发，半个小时内可到达广州东站，途中将会经过番禺万博、琶洲、珠江新城等商务区。而今年深圳东莞限购升级，也为南沙等环深区域带来了大量购买力。截至目前，已有葛洲坝、旭辉、美的、深业置地、建发、越秀等多

其中，知识城ZSCN-E2地块达到了26817元/m²的成交楼板价。“价格一出，让不少业内人士受到惊吓。”克而瑞广州分析指，在知识城楼市高涨、楼盘均价走高、新房货量紧缺的市场环境下，地价偏高是在所难免的，但出现了楼盘价与新房网签均价不相上下，倒是意料之外。克而瑞数据显示，在4月上半月，知识城板块新房网签均价为24870元/m²。

同样备受关注的白云，成功出让的地块中溢价率最高的是金沙洲地块，该金沙洲地块楼面价达42122元/m²，而周边二手房均价才约3万元/m²。广州中原研究发展部分析认为，2020年疫情以后中心区低密度板块，如牛奶厂、洛溪走红，备受追捧，其中一大特区在于其具备“旺中带静”“私密性高”“防疫条件较佳”等优势。

地产经济学家邓浩志表示，白云过去几年都不是广州住房供应大户，这次土地供应量竟然排全市第二，后续住宅供应量肯定会大幅增加，市场关注度肯定会越来越高。尤其白云湖板块，后续还有大量土地供应，这个板块才刚刚起步，后续值得重点关注。广东中原地产项目部总经理黄韬同样认为，白云有不少买家关注的理由，“白云此前价格上调较为缓慢，4字头依然有不少选择，地铁8号线开通后，能串通天河、海珠、越秀，所以外溢的买家会增加。”

家房企进驻横沥岛。

而增城方面，则出现明显冷热不均，即便在板块内也存在着这一现象。增城首批供应的土地总数最多，但依然称得上火热的依然只有新塘。新塘镇蝴蝶岭大道西侧18101206A20134号地块，竞价颇为激烈，共历经79轮竞价，最终被深振业以楼面价15535元/m²竞得，成交溢价率高达40.38%，亦是增城区在此次供应中至热门的地块。包括朱村在内的4宗增城地铁在此次供地中流拍。

邓浩志表示，由于增城房价、地价在广州属于较低的区域，库存不小，供应巨大。当然，增城这轮拍地也不是只在底价，也有3宗用地溢价3到4成，但总体有两个特征，一是地块小，这种特别容易出高单价，二是位于新塘这个增城价值较高的板块。

●广东中原地产项目部总经理黄韬：

“五一”楼市整体氛围应该不错，但成交量可能没有以往好。包括房贷利率上调、放款时间拉长等金融政策，令买家考虑得更多。此外，不少项目预售证还在待批过程中，加上限价审批等流程，大部分项目都只供参观，还未到成交阶段。从土地市场来看，市场依然有一定的信心。

●广州世联研究院副院长崔登科：

虽然房贷利率上行有影响，但是总体影响不大，依然看好“五一”市场，特别是黄埔、南沙、白云西部、老城区、番禺等热门板块。4月预售货量相对充足，达1万多套，整体价格都在上调，优惠力度不会大。

●地产经济学家邓浩志：

虽然4月初和4月底都有调控政策出台，但是4月底两天的集中供地，对一些片区的市场提振起到一定的作用。其次，今年“五一”有五天假期，难得的时间窗口，不少楼盘推新货、加大促销力度。目前房价分化仍在继续。在过去大半年时间里面，有些板块价值提升不少，有些板块仍在2017年水平左右徘徊。预计今年“五一”楼市乃至之后的楼市仍然会呈现这种现象。

专家看
“五一”



扫码了解广州楼市最前沿动态

5月广州部分新盘新货				
区域	板块	项目名称	全新盘/旧盘加推	产品类型
白云区	白云湖	首开保利·云湖壹号	全新盘	洋房
	同和	金湖花园	旧盘加推	洋房
荔湾区	广钢新城	保利·堂悦	旧盘加推	洋房
	智慧城	保利天汇	旧盘加推	商办
天河区	奥体	城投珠江·天河壹品	全新盘	洋房
	金融城	珠江花城	旧盘加推	洋房
黄埔区	金融城	佳兆业壹号	旧盘加推	洋房
	科学城	广报云汇	全新盘	商办
南沙区	科学城	大壮名城	旧盘加推	洋房
	科学城	越秀·TOD·星樾山畔	旧盘加推	洋房
增城区	科学城	越秀·TOD·星樾	旧盘加推	商办
	知识城	越秀·TOD·星汇城	旧盘加推	洋房
花都区	知识城	凯德中新里	旧盘加推	洋房
	知识城	升龙府上城	全新盘	洋房
南沙区	明珠湾	湾区金融城	全新盘	洋房
	明珠湾	华丰·金湾	全新盘	洋房
增城区	明珠湾	旭辉·曜玥湾	旧盘加推	洋房
	南沙湾	佳兆业·悦伴湾	全新盘	洋房
增城区	黄阁	南沙保利城·湾上	旧盘加推	洋房
	万顷沙	中建弘阳德信·湾璟壹号	全新盘	洋房
增城区	新塘	阳光城·翡丽山	全新盘	洋房
	新塘	华润置地·公园上城	全新盘	洋房
增城区	新塘	新世界星辉	全新盘	洋房
	新塘	合生湖山国际	旧盘加推	洋房
增城区	中新	奥园中新誉府	旧盘加推	洋房
	中新	天健东明台	全新盘	洋房
增城区	中新	佳源印象	全新盘	洋房
	石滩	碧桂园·星禧	全新盘	洋房
增城区	荔城	远洋风景	全新盘	洋房
	荔城	中海荔府	全新盘	洋房
增城区	荔城	合景·臻尚温	全新盘	洋房
	工业大道	雅居乐·花城雅郡	全新盘	洋房
花都区	工业大道	雅居乐中建·天骄	全新盘	洋房
	空港经济商务区		全新盘	洋房