

成交创新高,白云楼市分量有望继续提升

在广州中心六区中,白云是地产业内人士口中特别冷静的一位,价格和去化速度都有平平淡淡“过日子”的感觉。不过根据克而瑞广州数据显示,今年1-4月白云区新房去库存速度有所加快,与去年同期相比,供应同比减少17.69%,而成交同比大增308%。加上上月金沙洲地块拍出4.2万元/㎡的楼面价,近落心的白云湖地块也以超过2.6万元/㎡的价格成交,白云楼市是否真的开始高歌猛进?区内到底哪些板块在发力?

■新快报记者 何璐诗



资料图片

白云成交量升幅明显,前4个月已超过去年一半

白云低调的个性正在改变,并以数据来证明发力的决心。虽然今年首4个月供应减少,但白云今年的成交同比上扬明显,根据克而瑞广州数据显示,1-4月,白云一手住宅新增供应22.47万㎡,成交27.26万㎡,供求比为0.82,去库存速度有所加快。与去年同期相比,供应同比减少17.69%,而成交同比大增308%。

值得注意的是,随着均价不到3字头的白云北部四镇的楼盘成交增多,1-4月白云区的一手住宅成交均价为

43555元/㎡,同比反而下跌了2.98%。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓指出,“可以看到,随着近年来白云供地增多,白云楼市也在发力,成交量已经从2017年全年924套的低谷,上升至2020年的4594套,近年前4个月更是成交了2585套,已经超过去年的一半,成交再创新高几无悬念。白云楼市在广州中心城区的版图的分量有望继续提高。”

金沙洲库存仅剩11套,地价走势强劲

上月的广州首次集中供地,令人印象深刻的莫过于金沙洲地块拍出4.2万元/㎡的高价。地产经济学家邓浩志认为,“金沙洲宅地这次拍出的高价,对整个片区有提振的作用。”

事实上,金沙洲板块库存一直告急,新房主要来源于各大旧盘个位数的房源货量。克而瑞数据显示,截至4月底,白云区各板块一手住宅库存面积合计94.16万㎡,库存套数为9009套;除白云大道板块、白云湖板块以及金沙洲板块三大板块外,其余板块尚且有超千

套新房可售。其中,金沙洲板块目前仅余11套新房,来源于各大旧盘个位数的房源货量。

克而瑞分析指,由于先前金沙洲板块的宅地大多都是在2010年前出让,之后建成人市推售,如今板块内告急也是在所难免的。长达九年断供的金沙洲,而未来最快的新货将是在去年12月底出让了金沙洲AB3705032地块,由越秀地产竞拍的,扣除配建后成交楼板价为16910元/㎡,未来地块项目建成人市后有望缓解库存压力。

板块效应不足,区内去化周期相差近5倍

有人说,白云楼市的魔幻在于未能形成板块效应。板块内一手住宅遍布较为分散,区内供应、教育、交通等资源分布存在不平衡性。在邓浩志看来,白云虽然是中心城区,但新盘分布零散,各板块库存差异也较大。

数据显示,截至今年4月,金沙洲板块去化周期为5.5个月,白云湖板块去化周期为7.7个月,同和板块、白云大道板块、机场路板块、太和板块这4个板块去化周期在12-16.5个月之间,而同德围板块和人和板块,则为24.7个月和25.5个月。人和板块和金沙洲板块去化周期相差近5倍。

在肖文晓看来,金沙洲基本就是断货状态,所以去化周期特别短。虽然整

体去化周期仍然达到了15.9个月,但是随着近期白云湖、太和等板块的崭新崛起,整体去化周期下降的趋势明显,已经下降至近12个月的最低值。

世联东一研究院分析指出,白云板块片区热度确实呈现冷热不均,中心热度集中保利阅云台、越秀星汇云城、品实云湖花城等流量盘,北部以保利珑玥公馆为代表,多盘凭借五一返场优惠与渠道激励等组合拳挤压成交,其余基本个位数成交。广州世联研究院副院长崔登科表示,除了白云北部四镇,其余片区成交量不俗,而整体价格未来会比较稳定,但在政策调整下,部分买家会期望探底,观望情绪加浓。

白云湖板块新货陆续上场,多有湖景或地铁资源

在上月拍地大战中,同样让人瞩目的是白云湖地块,临近落心的白云湖地块也以超过2.6万元/㎡的价格成交,成为片区地价新高。该片区目前已引来珠实、保利、越秀、中建等开发商在此跑马圈地,虽然目前在售楼目只有一个,但部分新盘已经陆续亮相,等待开盘。

白云湖的第一宗住宅用地是品实·云湖花城项目,2018年被广州地铁以楼面价仅16440元/㎡拿下。在售建面89-139㎡四至六房,均价约4.1万元/㎡,也是白云湖片区唯一在售的新盘,距离地铁8号线北延段亭岗站仅约400米。

而首开保利·云湖壹号地块是近年来白云湖周边出让的第二宗住宅用地,坐落在白云湖东湖附近,特点能享受一线湖景。地块于2020年8月10日被保利以楼面价23130元/㎡斩获,户型为80-115㎡三至四房,目前已开放体验馆。

同年,越秀以楼面价23497元/㎡拿下了白云湖亭岗站东侧地块,也就是越秀·天悦云湖项目,位于8号线北延段亭岗站,预计下半年开盘。两个待售的项目周边售价均约为4.2万元/㎡。

根据规划,《白云湖数字科技城建设总体方案》指出,未来将打造“五园两区”数字产业总体发展格局。即新一代信息技术产业园、高端软件和人工智能产业园、物联网产业园、智造服务产业园、港澳青年创新创业基地(数字创意产业园)、数字经济体验区、数字人才集聚区。通过地铁8号线北延段,白云湖数字科技城将与琶洲、中大创新谷等产业高地直接串联起来,进一步发挥集聚效应。

多位业内人士表示,在整个西部建设中,各大产业园、总部集聚区未来会有不少居住需求,以创新产业为主导的白云湖片区有机会成为白云主力推新区域。

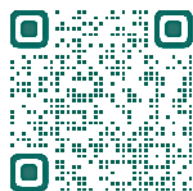
白云西部二手需求活跃 罗冲围、金沙洲板块较抢手

白云一手住宅气势如虹,但二手需求同样日渐活跃。据克而瑞市场数据,2020年白云区二手市场成交超1.3万套,同比增长48%。

而据广州中原研究发展部监测,4月白云区二手住宅网签宗数(自助网签+中介网签)为1486宗,环比上涨9.9%,均价为30810元/㎡。据监测发现,上月机场路板块由于盘源紧缺和新政调控出台的影响,整体成交略有下滑。上月板块活跃楼盘为汇侨新城,其成交均价为26908元/㎡。

而白云西部罗冲围板块、金沙洲板块需求更为活跃。主要以富力桃园、富力半岛花园、保利西子湾三大盘支撑起大部分成交。其4月成交均价分别为36473元/㎡、33446元/㎡、36628元/㎡。广州中原研究发展部分析指,白云西部需求活跃主要有以下几方面

原因:一方面,地铁8号线的开通及地铁13号线二期的建设利好影响,大幅弥补片区交通配套的不足,促使客户需求增加。另一方面,片区处于价格低洼,加上楼盘社区配套齐全,对于首次、改善型客户均有一定吸引力。另外,近期金沙洲土拍市场的火热,从侧面反映出目前金沙洲板块具备较强的楼市价值。



扫码了解广州楼市最前沿动态