

高端项目集中 白云新城成交均价站上“8字头”

在政策面向好带动下,近期售楼处人气逐步回归,房企加大项目推货力度。作为区域的热点板块,白云新城也在尝试跨越销售淡季,提前抢跑“金九银十”,8月多个高端改善型项目揽客,一二手房地产市场分化趋势也越来越明显。有受访行业人士表示,随着下半年广州市区的新货供应进一步增加,板块的竞争压力加大。综合优势不明显的项目仍需采用更多促销手段才能提高去化。

■新快报记者 梁茹欣



■资料图片

高端住宅畅销带动价格走高 套均总价750万—1500万元

克而瑞数据显示,2023年1-7月,白云新城板块一手住宅网签均价为86950元/m²,不仅是白云区内的价值高地,同时也位列全市板块均价的TOP8。从成交结构来看,目前板块望白云山景观的豪宅项目售价已经达到10万元/m²以上,而一般项目售价也要6.5万元/m²左右,在售项目套均总价在750万元到1500万元之间,是白云区改善置业的重点区域。

进入8月,白云新城板块有不少新项目加快上新节奏。万科·璟云府正式开盘,首推110-190m²四房,吹风价9万-12万元/m²。近期,因为项目案名陷入风波的“珠江·右岸”也宣布开放展厅。7月,广州地铁集团再次以约22亿元竞得广州设计之都一宗宅地,楼面地价约为2.6万元/m²。而该地块去年曾遭遇流拍,在今年经历延期一个月出让后才成功出让。

白云新城的地块也吸引了“过江龙”房企的青睐。今年上半年,白云区嘉禾望岗AB2108014地块,经过18轮竞价后触顶进入摇号确定竞得人环节,最终被厦门国贸拿下。地块成交总价248220万元,折合楼面价约2.47万元/m²。事隔两个多月,国贸地产于近日宣布该项目案名为“国贸云上”。

整体来看,白云新城近年来的一手房市场高端化趋势愈加明显,片区内新盘多数以大户型改善项目为卖点。克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,包括泛白云新城在内的白云大道北板块,由于不同项目的城市界面差别较大,新房售价差别较大,部分望白云山景观的高端项目套均总价同样在千万级以上。

合富研究院高级分析师梁燕明同样认为,白云新城板块的一手房的价格上升,一定程度上得益于部分高端项目的畅销。“该板块的新房以豪宅项目居多,主要面向高净值人群。除了项目本身较高的拿地成本之外,在景观资源及市场反应等因素助推下,这些新房的价格自然不菲。”

“地段+景观”稀缺性物业 下半年需求或保持稳定

随着新盘供应量增多,片区二手房市场的竞争程度正在加大。广州房地产中介协会发布的数据显示,全市7月二手住宅整体网签(中介促成+自行交易)共8096宗和81.12万平方米,环比小幅下降2.36%和2.81%。其中白云区表现疲软,网签套数为794套;网签面积7.32万平方米,环比下降5.44%。另据贝壳数据,截至8月9日,白云区的二手房源挂牌量达到13616套。

从价格来看,目前白云新城有珠江岭南公馆、保利云禧及中海云麓等二手标杆楼盘,楼盘均价在7万-12万元/m²不等,价格甚至媲美板块部分新盘。有多位中介人员表示,这些二手楼盘的放盘量向来较少,大部分业主购买以自住为主。对于买家而言,由于这些房源多数尚未“满五年”,买家承担的购买成本较大,反而选择购买片区一手房的性价比会更高。另一方面,相较广州中心四区,白云区的二手房交易周期明显较长,尤其是刚需型房源面临着鲜少人问津的

窘境,部分业主往往只能通过降价等方式出售房源。

以位于白云新城南部的颐和上院为例,该小区目前有28套房源挂牌。其中一套建筑面积108.29平方米的3房1厅房源挂牌价为620万元,并在一个月内连续降价三次,合计降价70万元。同小区另一套面积相近的房源也是相同境遇,其挂牌价格从5月的760万元降价至8月的678万元。

合富研究院认为,珠江岭南公馆、保利云禧及中海云麓等二手楼盘所在地段、景观等综合优势突出,其价格具备合理性。而今年白云区的新货供应更多集中在白云湖及北部四镇,这些板块的属性及购买群体与白云新城存在一定差异。但随着下半年广州市区的新货供应进一步增加,这可能会加大板块的竞争压力。对于具备“地段+景观”的稀缺性物业来说,下半年需求将保持稳定;而综合优势不明显的项目,可能需要使用更多促销手段提高去化。

置业“回归中心”趋势明显 优质物业更受青睐

作为全市片区建设重点之一,白云新城近年来的城市界面建设脚步逐渐加快,包括片区大部分土地已完成出让并建成,核心区连廊、立体化步行连廊、白云山便捷连通工程等局部交通优化持续进行,高端产业和人口加速导入,云珠酒店、白云国际会议中心等国际化设施,也成为广州对外交往的国际化重要窗口。

站在置业群体的角度,白云新城的安居“吸引力”几何?对此,肖文晓告诉记者,白云新城吸纳的置业群体主要以地缘客户为主。其中,由于生活或工作圈接近等因素,白云新城边缘包括白云至越秀交界的火车站周边地区的置业者占据六至七成;越秀荔湾老城区的则占据两至三成;海珠、天

河珠江新城等东部区域同样存在不少业主客群。

合富研究院则指出,从近期市场数据看来,置业者有“回归中心”的趋势,这归根于城市中心优质物业的价值稳定,能穿越市场周期,具备超长的保值升值的韧性。随着白云新城核心区用地出让完毕,设计之都、嘉禾望岗等泛白云新城的住宅用地也受到各品牌开发商的热捧。

虽然目前不少新盘以改善大户型为主打卖点,但由于泛白云新城各板块属性不同,即使产品方面同质化,但目标客户属性不同,选择的产品不同,房企也应结合自身地块条件去迎合客户需求,匹配地段及景观资源,打造与购买力匹配性更高的产品,找到突围方向。

一周资讯

1 广州10万-15万元/m² 高端物业成交同比增288%

克而瑞近日发布的数据显示,全国上半年改善及豪宅户型成交依然坚挺,在15万元/m²以上豪宅交易量倍增,广州与北京在这个单价段实现正增长,其中广州以同比333%增幅仅次于北京。而在10万-15万元/m²的价格段里,广州以288%同比增幅超越北京,位居第一,也是唯一一个同比增幅超过百分比的城市。

2 万达高管涉贪腐被带走 调查

8月8日,一则关于“万达集团高级副总裁刘海波被带走”的话题冲上热搜,引发关注。有接近万达集团的人士透露,“确有此事,案件涉及金额巨大,审计确认后报了警”。据悉,近两年来,万达也有数次高管被带走调查的情况。

今年以来,万达的经营情况曾多次引起外界关注。中国执行信息公开网显示,4月20日,万达地产两次被法院列为失信被执行人,分别被强制执行8.41亿元、2.46亿元。此外,上半年万达地产被频繁曝出裁员、项目停工和延期交付等问题。几乎同一时期,万达集团旗下的大连万达商管集团被曝短期借款高达68亿元,一年内到期的非流动负债达730亿元,合计负债近800亿元,持有货币资金仅为304.67亿元。同时,珠海万达商管在港股IPO申请三次失败后,万达不得不担心自己是否能够成功上市并支付约300亿元的股权回购款。此外,万达还面临银行对其收银的压力。

3 龙湖商业地产部总经理 李楠将退休

近期,龙湖集团高级副总裁、商业地产部总经理李楠宣布即将退休。接替她的人选是原华润万象生活华南大区总经理包伟。8月7日,龙湖集团方面向媒体确认了这一人事变动,并表示李楠的具体退休时间还未确定,目前仍处于过渡阶段,她依然会以顾问的身份在集团。

(梁茹欣,据公开资料整理)



扫码了解广州楼市最前动态