

泛白云新城内卷加剧

5公里内三新盘“激战”

年末广州市新楼盘的正面交锋,从荔湾走到白云。近日,白云区3个今年出让成功的地块陆续入市,泛白云新城板块5公里内3个楼盘神仙打架。虽然片区略有不同,但三盘在同一板块,户型、配套有一定共性。新盘集中亮相预计对板块产生积极的刺激作用,但同时也会对周边持销刚改项目带来冲击。

■新快报记者 何璐诗

一周资讯

1 碧桂园30.7亿元出售珠海万达商管股权

12月14日,碧桂园发布公告,该公司与万达商管、珠海万赢订立协议,有条件向珠海万赢或万达方指定方出售所持有的珠海万达商管1.79%股权,代价约30.685亿元。出售事项完成后,集团将不再于目标公司拥有任何权益。据悉,在对珠海万达商管的投资中,碧桂园物业香港控股有限公司、碧桂园控股旗下全资附属公司金逸环球有限公司各自出资约32.3亿元,分别持有珠海万达商管1.7945%股权,碧桂园系合计投资达64.6亿元,持股比例为3.589%。

2 250亿元越秀瑶台旧改获批 将历时4年

越秀瑶台城中村改造项目备案近日正式获批,拟投资250亿元,将历时4年。负责改造的广州广建瑶台城中村改造投资有限公司背后有5家国企,均属于广州市政集团、广州建筑集团,大股东是广州市政集团有限公司,持股60%。根据公告,该项目属于瑶台城中村改造沙涌南村地块等基础设施配套,实施范围62万平方米,拟拆除现状面积约161万平方米,主要为停车场及配套设施、仓库等。项目建设内容主要包括安置房建设、配套基础设施建设、配套公共服务设施、存量房改造及征拆等。

3 深圳住房类项目须在4年内竣工

12月11日,深圳市规划和自然资源局印发《深圳市建设用地开工竣工管理办法》(以下简称《办法》)。《办法》根据项目用地性质、建筑高度和建筑规模的不同,对建设用地的开工、竣工期限作出规定,自12月12日起施行,有效期5年。其中,主体功能为住房类建设项目应在划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起1年内开工建设,自划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起4年内竣工;主体功能为非住房类建设项目的开工、竣工期限从3年至6年不等,共6档;建设项目地下室≥3层的,其开工日期可再延长6个月,竣工期限相应顺延。

(何璐诗 据公开资料整理)

泛白云新城新盘户型涵盖68-143平方米

在冲业绩的12月,市内多个板块火力全开,新盘争相入市。其中在泛白云新城板块,近日全新盘陆续开放营销中心,在5公里内三盘神仙打架,并在同一商场开设展厅“贴身肉搏”。

这三个项目均为今年出让成功的地块。国贸云上是今年白云区首宗摇号地块,今年5月,厦门国贸摇号摘得的白云嘉禾望岗东北侧摇号地块,折算楼面价约为2.46万元/平方米;而广州地铁·云筑上品是广州地铁在7月拿下的设计之都三期地块,成交楼面价约2.6万元/平方米;保利·云境则是保利在9月份竞得的鹤联街地块,折合楼面价1.93万元/平

方米。

三盘当中,国贸云上和云筑上品的产品定位有较高的重合度,户型以刚改为主。国贸云上户型为85平方米至143平方米三至四房,而云筑上品则涵盖89平方米至138平方米单位。两项目吹风价也较为接近,每平方米分别为5.5万元和5万元至5.5万元。国贸云上与嘉禾望岗TOD直线距离约500米,与岭南新世界共享云门NEW PARK等商圈配套,项目西北侧的中小学用地规划有一所九年一贯制学校,但未落实具体时间表,周边拥有华附实验小学、培英中学(初中部)等教育资源,但目前片

区内的岭南新世界、新世界云耀、新世界云逸等老盘已有共1万多户居民,学位紧俏。

三盘中,离地铁最近的项目为广州地铁操盘云筑上品,距离在建的地铁14号线二期鹤南站约200米,预计明年年底通车;项目主打高使用率,但园林较小,周边的城市界面还有待提升。保利·云境则主打刚需,和上述两个竞品错位竞争,三房面积最小仅为68平方米,最大户型为110平方米四房,成为了板块内门槛最低的三房项目,按吹风价5万元/平方米计算,总价不到350万元就可以拥有三房。

嘉禾望岗板块内卷 周边持销刚改项目受冲击

除了新盘之间定位重叠明显,板块内全新盘与持销老盘之间也正面交锋。例如同在嘉禾望岗片区的国贸云上与老盘新世界云耀,多个户型面积段重合。而在户型上,新项目号称拥有“超过100%使用率”,多阳台、大飘窗设计,配置了更多拓展空间,力图以户型优势与老盘拉开差距。

价格方面,新盘吹风价与周边持销老盘同样有一定差距,以11月的白云房博会为例,新世界云耀推出了多套“特价房源”,一套104平方米的四房,标注原价738万元,房博会期间优惠价637万

元,但均价仍超过6万元/平方米。

“新项目对周边老盘肯定有冲击。”广州世联研究院副院长崔登科告诉新快报记者,新产品和老产品对打的话,新项目在使用率上优势明显。“目前新产品的使用率多在95%以上,甚至超过100%,这些都是老产品很难相比的”。崔登科认为,除了使用率,项目之间“贴身肉搏”,最主要还是看价格。“目前购房者对市场预期还是相对保守,大部分客户非常谨慎,除了部分很刚需或很有改善需求的客户之外,其他客户入市的积极性较低,目前产品同质化特别严重,所以价

格成为了非常重要的因素”。

房地产研究专家邓浩志告诉新快报记者,岭南新世界项目价格一直较周边项目高,一来配套较完善,十多年成熟大盘,配套的学位、商业,对比周边楼盘都有一定差距;二来项目一直“不太在乎”周边竞争对手的情况。“作为港资项目,新世界走的不是高周转模式,所以对销售速度没有太大要求。不少楼盘如果一个月没卖出二三十套就会开始调整价格,但港资开发商通常会守住价格,维护老业主的口碑和项目的形象,预计此类类型的老盘不会大幅调整价格”。

单价总价都卷“要快速走量只能价格战”

近日,在不少中心区的热门板块,新盘集中入市,比如荔湾区的芳村花地湾片区就有多盘展开价格战。有业内人士认为,虽然老盘“淡定”,但白云新城的全新项目也会跟进此营销策略。

邓浩志指出,过去两年楼市较为波动,广州的土地供应策略也同步发生了较大的改变。核心城区土地供应增多,外围区域供应减少,所以近年中心区的买家选择多了,而卖家之间的竞争则更

为激烈。“项目既在板块内竞争,也在板块与板块之间竞争。板块内的新盘必然会打价格战,以前的民营房地产企业多是高杠杆、高负债、高周转模式,目前市面上的项目不少是由国企开发,虽然没有高负债、高杠杆,但仍是高周转模式,同样要求销售速度,所以销售速度一放缓,必定会采取促销策略”。

崔登科同样认为,与荔湾的芳村花地湾板块类似,白云区多个新盘都在极

致内卷。“不只是均价在卷,总价也在卷。这次保利·云境最小的户型为60多平方米,预计总价为300多万元,将刷新板块内住宅新品总价的新低。崔登科进一步指出,下半年,中心区库存没有减小,代表着房企的流动性压力在上升,房企需要快速出货。“要比别人更快速出货,总价、单价要低,同时使用率要高,目前的新盘基本以这样的方式走量”。



白云新城嘉禾望岗片区。



扫码了解
楼市动态 购房资讯