

看楼市
数冷热之2

在120平方米住宅放开限购后,高端新住宅市场面临严峻的分化,既有旗开得胜、高调庆功,也有默默无闻低调加推。即使在广州市的中心六区内,价格走势也差异明显。克而瑞数据监测显示,2024年3月广州商品住宅成交均价为36917元/㎡,环比下跌7%,其中天河区成交均价同比降2%,白云区则同比降9%。两区楼盘到底推出怎样的产品加速去化?可以从两区的纯改善项目——中铁建招商西派天河序和富力富云山的市场表现加以分析。

■新快报记者 何璐诗

全新盘“6字头”惊喜价入市 梅花园板块出现一二手倒挂

中铁建招商西派天河序

所属板块:天河梅花园板块
首日去化率:B级(首日去化率20%至40%)
网签量:10
首开价格:6.8万元至9万元/㎡
折扣优惠:首开吹风价为8万-9.5万元/㎡
(数据来源:阳光家缘、克而瑞广佛)



■西派天河序“6字头”入市。



“5字头”拿地“6字头”入市

天河新房市场今年达到了近五年来的供应高峰,不少房企采取“旧盘加大促销,新项目平价入市”的吸客策略,以应对内卷。梅花园板块的全新盘——中铁建招商西派天河序以“6字头”惊喜价入市,开盘后发布捷报,首日热销18亿元。

据克而瑞广佛监测,此次西派天河序首开推出215套,首日去化在20%至40%之间;世联东一研究院指出,据官方数据,项目成交量为80套;阳光家缘数据监测显示,截至4月17日,网签量为10套。

项目销售人员坦言:“天河市场目前非常卷,5.3万元/㎡的拿地成本、‘6字头’的起步价,以往真是难以想象,而目前不同户型都有较多层数可选。”贝壳找房数据显示,紧挨西派天河序的次新房信达金茂府,3月二手成交均价为78912元/㎡,一二手已呈现倒挂。

低密住宅有烟火气有配套

西派天河序离地铁3号线梅花园站约400米,离周边的信达金茂广场不到300米,项目位于商场后方。由于不在广州大道北主路上,新盘旺中带静,几

米外充满烟火气,小区却能保持静谧。“我们主要打造低密度社区,目前主推125㎡、140㎡、190㎡三种户型,其中140㎡和190㎡是板式设计的小高层,125㎡则是32层的2梯4户塔楼。”项目销售人员称,板式设计能实现三面观景,户户不受遮挡,在采光、面宽、南北对流等方面都更为舒适。

而在户型设计上,销售人员表示,每个户型实用率都超100%，“特别是125㎡的户型,由于是塔楼分摊更少,不少客户反映卧室比140㎡的还大。而我们的140㎡户型可以做到双套房设计,而两个

套房分布于客厅两边,更为私密。”从样板房可见,无论是125㎡还是140㎡户型,主卧都具备270度飘窗设计,视野广阔。不过,新快报记者发现,在140㎡样板房内展示的双套房设计,在设计图则没有展示,销售人员口头承诺未来将以双主套交付。

在教育配套方面,项目周边的越秀天河和樾府已经确定了华阳小学+广州中学的配套组合,而西派天河序销售人员则表示,项目与越秀天河和樾府同在一个街道,未来或有机会享受此教育配套。

“7字头”变“5字头” 购房者对“云山”热情为何退却?

富力富云山

所属板块:白云设计之都板块
首日去化率:C级(首日去化率低于20%)
网签量:5
加推价格:5.9万元至8.3万元/㎡
折扣优惠:首开价格为7万-8.5万元/㎡
(数据来源:阳光家缘、克而瑞广佛)



■富力富云山2022年首开楼栋,目前现楼发售。

从“预售”卖到“现楼”,加推网签仅5套

今年,非网红板块的项目有了新常态,几乎每一轮的加推,价格都会松动。云山珠水虽然属于传统豪宅的主流派别,但在行业震荡期,在均好性优先的市场逻辑下,同样难逃“以价换量”。白云山脚下的陈田村旧改项目——富力富云山,在3月下旬加推,与2022年开盘的8万元/㎡均价相比,这次加推的A5栋启动政企团购,主力户型为120㎡至180㎡的三房至四房,单价低至“5字头”。在营销海报上,项目还特别说明附送“安心礼”——“1年内降价可退房,1年内涨幅不足5%可退房”,以“限时优惠”来吸客。

项目号称加推团购首日劲销3.1亿元,而根据克而瑞广佛监测,此次富云山加推212套,首日去化低于20%,即不超过42套;世联东一研究院数据显示,截至3月24日,项目成交量为5套;据阳光家缘监测,截至4月17日,加推的新楼栋网签量为5套,而2022年开卖,目前以现楼发售的A1、A2栋,网签量为78套。

项目最大的卖点为白云山景观,尤

其是首开的A1、A2栋,位于项目的头牌位置,一路之隔就是白云山,所有户型东南向15度直面主峰摩星岭。开售一年多,从预售卖到现楼,购房者对“云山景致”的热情为何退却?

富云山脱胎于陈田村旧改项目,项目整体占地面积62.6万㎡,建筑面积约200万㎡,主要业态包括住宅、公寓、酒店、商业和学校。旧改大盘要兼顾周边发展和居民配套建设,配套一般较为齐全,但整体开发完毕需要8年至10年时间,而学校等公建配套也将与回迁村民共享。此外,项目地块紧挨白云大道北,车流量较为密集,未来部分楼栋或受到一定车流噪音影响。

另一方面,去年项目5公里范围内迎来多个面积段重合的重磅对手,中海·麓府、万科·臻山府等全新项目入市,并以更新的户型设计以及更高的实用率迎战。富力富云山的户型优势是3.15米的层高,但以项目120㎡与万科·臻山府的115㎡户型相比,同是三房两厅两卫设计,富云山客厅开间不足4米,而臻山府的开间达5.7米,产品力和实用率的对比

之下,项目销售受到压力。此外,目前市中心6万元至9万元/㎡区间的新盘,不乏天河、海珠等更核心区的项目,板块兑现更为迅速,分流不少外区客户。

富力2023年销售额比2021年大跌逾八成

市场进入交付力竞争的时代,购房者对竣工情况非常关注,但在交付方面,富力去年一直未有官方公开披露的统一数据。

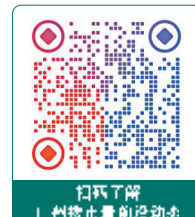
过去一年,作为首家完成了境内和境外债务整体重组的房企,富力地产过得依旧不平静。富力地产联席董事长张力于去年年底突然宣布辞任,此后富力地产深陷债务困境。今年3月底发布的年报显示,富力地产营业收入362.4亿元,同比微增3.0%,其中酒店营业额年增长54%;年度亏损199.5亿元,同比扩大26.4%。

而在销售力方面,2023年富力地产总协议销售约199.5亿元,销售面积约134.5万平方米,同比分别下降48.1%和52.8%,连续两年下降。从中指院监测数据来看,2023年销售额比2021年大跌约

83%,2021年销售额约为1202亿元。

富力的公告指出:“公司仍持有庞大的土地储备及发展中项目或已落成物业,因此继续积极探索如何通过预售产生现金流。由于现时买家高度警惕竣工风险,本集团的预售策略重点放在已落成待售物业,或发展周期即将结束的成熟项目。”

富云山销售人员表示,此旧改为目前整个白云区最大体量项目。“光是住宅地块有10块地,商业有5块地,学校有2块地,目前小学已经开学,中学预计年底或明年开学,整个项目的兑现前后要8年至10年”。新快报记者了解到,首开的A组团中,目前A1栋、A2栋是现楼发售,交付标准比较明确,单价“6字头”起;加推的A5栋预计于明年年底交付。



扫码了解
广州楼市最新动态