

## 海珠新盘混战

500-800万元

## 总价区间成竞争焦点

■海珠一手市场竞争激烈,全新盘卷公区、卷户型、卷细节服务。

一周资讯

随着去年下半年成功出让的海珠客运站地块、三滘立交地块及海珠大千围地块等项目正式面市,广州市海珠区尤其是南洲板块迎来了新一轮的住宅供应热潮,成为3月市场焦点。板块内两个新项目相距仅数百米,均主打500万元至800万元总价段的住宅。尽管新盘集中上市,但截至2月末,海珠区一手住宅去化周期为14.8个月,低于行业警戒线,500万元至800万元总价段的住宅占一季度成交比例超过五成,这一价位段已成为海珠新房市场的主流选择。

■新快报记者 何璐诗

## ① 500万元-800万元总价段成交过半,多个全新盘集中上市

去年下半年出让的地块正在海珠陆续面世,海珠成为了3月楼市的“主看点”,是全新盘出炉最多的区域。去年拍出的三滘立交地块和海珠客运站地块,已“变身”为中交·天翠、绿城·馥香园项目,二者仅隔着一条河涌,在海珠西南洲板块“正面交锋”。海珠大千围地块的越秀·江湾潮起同样于3月亮相,与工业大道多个一手项目“神仙打架”。

海珠西南洲板块内全新盘“贴身肉搏”,定位相近。在中交·天翠销售中心,现场销售人员告诉新快报记者:“项目主推90㎡至140㎡户型,吹风价5.8万-6万

元/㎡,开盘时会有惊喜价。”绿城·馥香园销售人员介绍,项目主推85㎡至128㎡,吹风价为6.8万元/㎡,预计在4月开盘,“我们两盘相距数百米,他们绿化面积比较大,但我们配建的小学将引入五中教育集团办学”。

新快报记者发现,虽然面积段和区位相近,中交·天翠和绿城·馥香园均在高架附近,不可避免会受到噪音的困扰,吹风单价分别为5.8万元/㎡和6.8万元/㎡,相差万元。记者了解到,这两个全新项目均主打500万元至800万元总价段的细分市场。而在海珠西片区,去年热

卖的网红盘保利燕语堂悦、专注地缘客户的越秀桂悦东晓、优惠力度较大的老盘中海江泰里等均在此总价段。

“500万元至800万元是一季度海珠区最热销的总价段。”克而瑞广佛首席分析师肖文晓告诉新快报记者,今年1月1日至3月15日,海珠区一手住宅新增供应805套,网签417套,其中500万元至800万元成交套数为238套,占比超五成。“虽然新盘较多,但海珠的库存量仍低于18个月警戒线。”肖文晓表示,截至2月末,海珠一手住宅可售库存4431套,共59.7万㎡,去化周期为14.8个月,略高于12个月的平衡线。

## ② 海珠西楼盘竞争激烈,有全新项目开盘月余网签仅3套

新盘集中上市加上此前的一手库存,海珠区目前在售楼盘数量直逼30个,竞争愈加激烈。新快报记者了解到,海珠西今年2月开盘的全新盘,成交数据并不亮眼。广州市住建局官网数据显示,位于工业大道的中建天钰于2月中旬开盘,截至3月26日,网签量仅3套。

有业内人士直言:“去化不佳的项目,开盘价格还是不够亲民。”广州世联研究院副院长崔登科告诉新快报记者,这些全新项目都是新规产品,产品力都较好,但同质化现象比较严重,面对的都是同一批客源。“除了海珠自身的项目,

这些新盘还面临荔湾新盘的竞争,芳村不少新盘价格更有优势,也有白鹅潭的规划和配套。如果定位都是同一批客源,产品又差不多,板块没有新城概念,教育配套不是特别突出,项目去化还是靠卷价格”。

“现在不少开发商把吹风价提高,实际开盘的时候价格比吹风价低一截,形成‘抵买’的错觉,这是一种营销手段。”广州中原地产项目部总经理黄韬向新快报记者表示,目前市场价格已经回归理性,全新盘的定价特别重要。“全新盘的优势是可以根据定位精

准定价,如果是大盘,定价合理,之后还能做出‘升势’,开发商之后再把利润赚回来”。

崔登科认为,板块内次新房的价格同样影响全新盘定价。新快报记者在贝壳平台了解到,南洲板块内,于去年才交付的中海观云府目前已有二手成交个案,成交均价约6万元/㎡。“次新房是看得见摸得着的,配套也是完全确定的。一手项目的配套还有待落地,还要等两三年才交付,如果新盘定价没有竞争力,会被二手次新房分流客户。”他说。

## ③ 开发商大卷细节,有新盘规划“电鸡车位”监测高空抛物

新快报记者走访发现,除了卷实用率、卷教育配套、卷绿化公区,海珠一些全新盘从服务细节出发,推出一些新的物业配套和服务。比如,中交·天翠销售人员表示:“我们项目已规划1:1电动车停车位,还会配备高空抛物监测,手机实时查看公区监控等服务。”

在肖文晓看来,好房子不仅仅是好产品,还包括好交付和好服务。“在新规产品已经成为广州楼盘的‘标配’之后,

越来越多楼盘开始强调自己的好交付和好服务,包括像电动车车位规划、高空抛物监测这些在收楼后业主普遍关注的点开始成为开发商的营销卖点,这是开发商服务意识从售前贯穿到售后的一种进步体现。”

有业内人士表示:“住宅产品力的竞争不仅体现在设计阶段的创意构思上,更关键的是这些理念在交付时所呈现的实际效果。所以,目前一手房与‘所见即所

得’的二手房,成交节奏还是有所区别。”

“3月广州楼市呈现‘一手平稳,二手活跃’的状态。”肖文晓告诉新快报记者,其中一手住宅截至3月26日网签54.2万㎡,已经超过去年3月全月的总量,自去年10月以来连续6个月同比增长,环比2月春节月更是大增了49.5%,二手住宅近5周的网签量均在2400套以上的高位波动,全月有望再破1万套,与去年四季度的成交量水平相仿。

宁波住房公积金  
可支付二手房首付款

3月25日,宁波住房公积金管理中心宣布,缴存住房公积金并在市行政区域内购买二手住房且已完成存量房买卖合同网签的购房人及其配偶、父母、子女,可向购房所在地住房公积金管理中心申请提取个人住房公积金账户余额用于支付购房首付款。若购房人缴存住房公积金,且在提取本人及配偶的住房公积金后仍不足以支付首付款的,还可提取父母、子女的住房公积金。

佛山指导房企  
积极匹配“白名单”

3月24日,佛山发布《佛山市房地产融资协调机制办公室关于进一步做好审核制“白名单”工作的通知》,要求各区融资协调机制要主动与辖区房地产开发企业对接,全面摸清在建、已拿地未开工的房地产项目申报“白名单”意愿及资金需求情况。对有融资需求的房地产项目,指导房地产开发企业积极匹配“白名单”“5+5”条件标准,通过区融资协调机制申报进入“白名单”,做到“能报尽报”;金融机构要落实建立绿色通道,可单列授信额度等要求,进一步优化贷款审批和拨付流程,提高资金拨付效率,做到“能早尽早”。

银城国际控股3月31日起  
将被取消上市地位

3月24日,银城国际控股发布公告称,3月14日,公司接获联交所函件,表示联交所上市委员会认为公司并无履行任何复牌指引,亦未能于3月3日届满日期前恢复股份买卖,并决定根据相关上市规则取消公司的上市地位。据了解,银城国际控股的股份最后上市日期为3月28日,并将于3月31日上午9时起取消股份上市地位。

(何璐诗 据公开资料整理)

