

广州中心区各大楼盘年中冲业绩杀疯了 海珠西新房“三字头”总价抢荔湾刚需

随着年中业绩冲刺节点临近,广州各大楼盘纷纷加大去化力度,特别是中心四区中的海珠西板块,多个项目针对90㎡以下中小户型推出特价单位。部分楼盘推出总价380万元、398万元等特价房源,总价门槛直逼广州市荔湾区新房。有业内人士指出,荔湾刚需户型持续“缺货”,海珠西板块有望以亲民价格承接荔湾刚需购房需求。

■新快报记者 何璐诗

一周资讯

上海链家7月1日起 试行“单边代理”

据上海链家6月25日的消息,从7月1日起,上海链家将试点新服务模式——房客分离。该模式也被称为“单边代理”模式,即每个中介经纪人将专注于购房客户或售房业主单一角色,以保障交易环节中每一方都能获得专属服务。上海链家表示,试水“单边代理”模式是因为目前二手房成交周期在拉长,库存房源越来越多,客户获取信息的渠道也纷繁复杂,找到合适的房源、快速卖出房子已越来越难,买卖双方都需要更懂自己的房产经纪人。

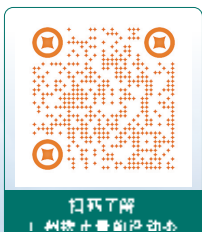
招商蛇口 取消五大区域公司

6月24日,招商蛇口发布第四届董事会2025年第四次临时会议决议公告,董事会同意公司根据战略规划、业务发展和管理需要,在总部层面新成立资产管理部,将风险管理部/法律合规部/审计稽核部分拆为风险管理部/法律合规部、审计稽核部。在开发业务层面减少管理层级,取消华东区域、华南区域、华西区、华北区域和江南区域五个区域公司,由公司总部直接管理下属城市公司。

融创中国境外债务重组 获75%债权人支持

6月24日,融创中国发布境外债务重组更新情况公告,经延长基础同意费截止日期已于香港时间6月20日17时届满。于本公告日期,整体而言现有债务未偿还本金总额约75%的持有人已加入重组支持协议。

(何璐诗 据公开资料整理)



1 小三房起步价低于400万元,有项目百万元价差抢滩刚需市场

进入年中大考倒计时,广州市海珠区尤其是海珠西板块的一手楼市竞争愈发激烈。为了吸引购房者,板块内多个楼盘纷纷推出特惠房源,部分楼盘小三房单位总价调整至400万元以下。

在中建天钰项目,销售人员介绍:“现在398万元可以买到89㎡的东南向单位,单价不到4.5万元/㎡,比开盘时的价格低了不少。即使不选特价单位,在6月30日前,项目提供15万元车位券和5万元装修券,总计20万元可以直接从总房价中扣除。”据了解,该项目在今年2月开盘时,89㎡户型的总价为498万元起,单价区间为5.5万元至6.3万元/㎡。对比项目首开价格,该特价单位总价调整了百万元。

值得注意的是,新房的特价单位大多位于“天地楼层”(即底层或顶层)。以中建天钰为例,新快报记者实地走访发现,该特价单位位于二层,户型为2+1房两厅两卫。实景样板房内,客厅和卧室均设有大面积飘窗,宽度达80cm。销售人员介绍:“同样的户型,12楼以上的部分飘窗宽度可调整至30cm交付,因为超新规发布时我们刚好盖到了11层。”

海珠西板块另一个促销力度较大的项目是地铁南洲站附近的中交天翠,79㎡户型的特价单位起价为380万元,单价约为4.81万元/㎡。新快报记者了解到,特价单位为7号楼01单元,同样为东南朝向。项目销售人员称:“380万元的

一口价单位位于低楼层,如果喜欢高一点的楼层,28楼(也有),一口价为400万元。现在卖的是超新规产品,125%的实用率,飘窗留35cm,不确定后面两个梯腿是否还按新规的实用率。”而克而瑞广佛数据显示,今年以来海珠区90㎡以下户型商品住宅成交均价56853元/㎡,该楼盘特价单位比区域均价低8000多元。

当前,海珠西在售90㎡以下三房楼盘均加入年中促销阵营,营销手段多为提供一口价房源、车位券、家装补贴、物业费减免等组合优惠。越秀熙悦江湾、保利燕语堂悦、绿城馥香园、中旅天宸府等项目也将起步门槛调至400万元至520万元区间,力抢刚需客户。

2 周边区域竞品分流,持续供应加剧海珠西与邻近板块竞争

在年中楼市促销大战背后,海珠西板块正经历前所未有的激烈竞争。2025年海珠区在售及待售项目超过20个,其中西部区域占比近三分之二,集中的供应令新盘纷纷以价换量,贴身肉搏。

克而瑞广佛分析称,尽管海珠区2024年涉宅用地供求规模为全市至高,但成交用地面积仅22.79万㎡,远低于其他大部分区域。与此同时,根据年初发布的《2025年广州供地计划蓝皮书》,海珠区今年计划供应11宗宅地,其中不乏主打刚需项目的地块。随着供应的增长,海珠区90㎡以下户型的商品住宅成交均价也在逐渐回调。

广州世联研究院副院长崔登科告诉新快报记者,虽然海珠区确实存在一定的购房需求,但由于短期内供给量大幅增加,加上一江之隔的荔湾芳村板块和番禺板块的竞争分流,海珠西板块的价格竞争愈发激烈。“荔湾区有多个大型商业项目即将落地,并且教育资源配套较为完善;而此前番禺洛溪板块的新房价格相对友好,这些因素都使得部分客户被分流。”克而瑞广佛的数据显示,2023年1月至5月,荔湾区90㎡以下户型商品住宅的套均价为341.91万元,显著低于海珠区的475.07万元。

房地产市场研究专家邓浩志同样

认为,海珠西的客户往往会对比荔湾和番禺的新房选择,而该板块内新盘的同质化现象严重,成为价格竞争的重要原因之一。“工业大道两侧聚集了十几个在售一手楼盘,且多数主打80㎡至110㎡的户型,产品设计和地理位置都较为接近,这使得同质化问题尤为突出,最终只能通过价格战来争夺市场份额。”崔登科进一步分析称,海珠西的部分产品由于定价偏高,导致去化难度增大。“对于许多购房者来说,过一条江就能享受每㎡便宜一万多元的价格,因此他们更倾向于选择性价比更高的产品”。

3 荔湾小户型库存偏紧,专家称“海珠西或承接刚需购买力”

近年来,荔湾凭借高性价比小户型持续吸引刚需买家,但从去年起,区域内一手刚需房源供应告急。克而瑞广佛数据显示,截至2025年5月末,荔湾区90㎡以下商品住宅库存只有1039套,去化周期缩短至4.1个月,无论是库存规模还是去化周期均为全市最短。而在今年1月至5月荔湾多个一手项目,套均价均在350万元以上,与海珠西楼盘的起步门槛越来越接近。如万科理想花地套均价约为389万元,保利珠江印象套均价约为369万元。

“荔湾的小户型缺货确实会带动海

珠西的销售。现在荔湾小户型供应不多,而旧改拆迁正释放不少购买力,5月份广州有几个片区旧改项目的补偿资金已到位,其中便包括老荔湾,海珠西会有机会承接一波荔湾的拆迁补偿的购买力。”邓浩志向新快报记者表示,“5月拆迁补偿的金额主力段在200万元至500万元之间,购房者多瞄准周边中小面积房源,这直接推动荔湾芳村片区一手小户型快速去化,也让海珠西成为承接需求外溢的候选区域。”

不过,广州世联研究院副院长崔登科对承接效果持谨慎态度。他分析称,

荔湾虽一手库存较少,但二手房源充足,而海珠西多数楼盘交付时间延至2027年,难以满足拆迁购房者“即买即住”需求。“除非是价格非常有吸引力的新规产品,不然依然难以承接这波购买力。”他说。

对于海珠西未来去化前景,崔登科指出,区域竞争激烈,项目需在城市界面优化、资源配套升级上发力,提升性价比,这样才能脱颖而出。邓浩志则认为,随着老荔湾旧改补偿款持续发放,刚需购房需求将保持活跃,有望持续刺激海珠西一手楼市热度。



■海珠西与荔湾芳村一桥相隔。