

# 旧改资金+新盘供应+配套兑现 白鹅潭加速转型“成熟住区”

8月，广州楼市迎来“推新潮”，焦点之一正是西部核心，刚在羊城新八景评选中脱颖而出的“荔湾白鹅潭”。数据显示，截至今年上半年，白鹅潭中部新房库存仅余55套，去化周期仅3.8个月。随着万象城、太古商业等重要配套设施的加速兑现，多个全新项目陆续登场，包括陆居路高端住宅以及石围塘刚改新盘将于本月底亮相。与此同时，容积率为3.0的石围塘地块同样已于本月挂牌。有业内人士指出，配套兑现、新盘供应与旧改推进三重动力，正共同驱动白鹅潭从“潜力板块”向“成熟住区”转型。

■新快报记者 何璐诗

## ① 新盘陆续到位 多元产品定位解渴市场

告别“零新盘”的7月楼市，进入8月，广州新房市场迎来一波供应预告，白鹅潭成为主力战场之一。据克而瑞数据监测，2025年上半年，荔湾区商品住宅成交2548套，领跑中心四区；而截至上半年末，全区库存仅5432套，去化周期11.6个月，为全市最短。其中，白鹅潭中部板块库存更是低至55套，去化周期仅3.8个月，市场“缺货”明显。

在此背景下，多个全新盘应势而上。高端产品定位的陆居路地块，去年由保利置业以约38亿元竞得，成交楼面价23769元/平方米，其中住宅地块容积率为7.32。该地块位于地铁一号线与十一号线芳村站交会处，西侧为花地大道北，交通通达度高，周边还有万象城、太古商业等商业配套，预计8月开放城市展厅。地

块前面为立白中心、大湾区艺术中心等地标建筑，意味着未来低矮楼层的视野或将会受到限制，或较高的楼层才能实现望江。新品将定位为保利置业高端产品线“甲第系”住宅，项目总体量约16万平方米，包含11.8万平方米住宅及一座五星级酒店。

定位刚改人群的桥梓大街南侧地块，同样即将入市。该地块邻近荔湾区政府，由广东建工联合体于2023年以21.6亿元底价拿下，地块折合楼面价约2.2万元/平方米，历经两年打造，以项目建鑫·鹅潭名郡落地。该项目离石围塘地铁站约800米，离万象城和太古商业均约3公里，规划6栋26-33层住宅，主打建面88-125平方米的三至四房，将填补荔湾中小户型稀缺的市场空白。随着周边石围塘城中村

改造与山村旧改稳步推进，预计未来城市界面提升空间显著。

“白鹅潭片区80—100平方米的中小户型此前缺货，这个面积段的产品卖得特别好，这次的石围塘全新盘正好为板块补货。”房地产市场研究专家邓浩志表示，旧改拆迁补偿资金逐步到位，是当前市场的重要支撑，旧改资金正在有效释放购房需求。

记者了解到，目前白鹅潭片区内，多个板块的产品形成了不同的价格梯度，花地湾板块和广钢广船板块为成交主力。根据克而瑞广佛监测，花地湾板块成交944套，均价为4.66万元/平方米；广钢广船板块2025年上半年成交763套，均价为5.36万元/平方米；荔湾区政府板块成交296套，均价为4.1887万元/平方米；白鹅潭中部板块成交4套，均价为8.11万元/平方米。

## ② 江景大平层销售遇阻 高端市场迎来贴身肉搏

尽管白鹅潭核心区高端产品供应稀缺，但今年全市的高端市场表现却趋于理性。克而瑞数据显示，2025年上半年广州总价千万元以上豪宅成交1567套，同比减少34%；成交均价78821元/平方米，同比回调8%。值得注意的是，热销单价阶段已从2024年的“8万-10万元/平方米”下移至“6万-8万元/平方米”，占比达38%。

整体高端项目去化速度回落，白鹅潭的高端项目同样面临不少挑战。记者了解到，广州国际医药港板块的广州幸福湾、滘口板块的星河江缦、广州兰园·江悦等项目都号称白鹅潭片区高端项目，且均为江景盘，但去化均较为缓慢。以今年2

## 高端市场迎来贴身肉搏

月入市的广州兰园·江悦为例，住建局官网数据显示，截至8月6日，仅网签9套。在现场，销售人员告诉记者，“项目位于白鹅潭CBD，紧邻一线江景，距离江边仅90米，涵盖193平方米和285平方米两种大户型，总共仅有68套房源。”

“白鹅潭片区不缺高端项目，但区位决定去化差异。”邓浩志告诉记者，靠近万象城周边的核心区高端住宅，其去化情况相对较好。但一些距离白鹅潭核心区较远的项目，去化速度则明显放缓，整体市场竞争正在加剧。他进一步指出，“自2021年以来，千万元级别的新房成交一直呈上升趋势，但今年以来出现了

显著回落，这主要是由于此前的需求已被大量释放。特别是去年下半年，在广州全面取消限购政策后，市场迎来了一波需求高峰。此外，天河区如员村绢麻厂、南方面粉厂等地块的新品陆续亮相，同样吸引了大量高端客户的关注，相比之下，西片区的高端买家多为老城区情结浓厚的本地客群，外溢吸引力仍需时间积累。”

克而瑞广佛分析师指出，白鹅潭中部凭借其地段优势及稀缺的江景资源，加上周边同板块项目接近清盘的状态，后续新推项目有望成为市场焦点，为片区高端市场注入活力。

## ③ 规划加速兑现 “低密”地块上架引关注

白鹅潭的价值重构，不仅依赖新盘供应，更在于城市界面的快速蜕变。近年来，片区重大利好密集落地：总投资108亿元的山村旧改已启动首期安置房建设；万象城、大湾区艺术中心（三馆合一）等城市地标加速建设；地铁11号线即将贯通，串联白鹅潭、琶洲、金融城等核心板块，未来地铁22号线规划更将形成“十字交叉”交通格局。

白鹅潭正步入“规划兑现期”，而8月挂牌的石围塘地块，引发了市场不少关注。该地块计容建面2.35万平方米，起拍

总价5.05亿元，起拍楼面价2.15万元/平方米，容积率仅3.0，限高80米，预计打造20余层的住宅项目。

“3.0的容积率在荔湾尤为稀缺。”克而瑞广佛分析师指出，“2022-2025年上半年，荔湾成交涉宅用地主力容积率多在5.0以上，意味着该地块的居住舒适度要相对更高。地块属于当前市面上主流的‘小而美’类型，留给房企的操作空间也相对更为宽广。”

该地块紧邻在建的万象城与大湾区艺术中心，距地铁11号线石围塘站仅200

米，周边项目为建鑫·鹅潭名郡、新世界天际、万科理想花地·傲璟等。

在邓浩志看来，“芳村陆续会有新的旧改拆迁补偿资金到位，如果石围塘地块成功出让，对片区的新房去化会有所拉动，主要辐射旧改区域周边三到五公里范围内的项目。”有业内人士进一步指出，石围塘地块若成功出让，不仅能带动周边项目去化，更能提升整个片区的居住品质预期。“旧改资金+新盘供应+配套兑现，三重动力正在推动白鹅潭从‘潜力板块’向‘成熟住区’转型。”

## 一周资讯

### 金地集团1-7月销售规模腰斩

8月5日，金地(集团)股份有限公司公告披露2025年7月份销售及获取项目情况。公告显示，2025年7月公司实现签约面积18.0万平方米，同比下降59.00%；实现签约金额25.8亿元，同比下降57.70%。2025年1-7月公司累计实现签约面积143.5万平方米，同比下降49.50%；累计实现签约金额197.3亿元，同比下降53.26%。

### 华润1.13亿港元放售香港三处物业

8月6日，华润集团启动三项位于香港的物业出售计划，涉及新蒲岗、屯门及炮台山区域，总市值约1.13亿港元。据了解，此次放售标的均为集团旗下U购Select超市原经营场所，现处于空置状态。资料显示，U购Select超市业务自2015年扩张后，高峰期曾达百家分店规模。截至2025年，该品牌官网显示仅余13间分店，分布于柴湾、将军澳等领域。

### 李泽钜否认出售香港深水湾道79号物业

近日有市场消息称，李嘉诚拟以50亿港元出售香港深水湾道79号“老宅”豪宅。8月4日，长实集团主席、李嘉诚长子李泽钜回应媒体称，“我们从没有打算出售深水湾道79号物业，个别网上及社交媒体有关出售深水湾道79号物业的报道及帖文内容全属虚构，穿凿附会，并无事实根据。”

### 雅居乐明确境外债务重组时间表

8月4日，雅居乐披露了最新境外债务重组情况。据公告，雅居乐已完成境外债务概况的审查、境外债务类别的划分，并积极与各不同类别债权人接洽，以推进重组进程。按照重组进程的预定时间表，雅居乐预计将于2025年第三季度提交重组方案，并争取在2025年底前与境外多数主要债权人达成一致。据悉，雅居乐2025年到期债务占总债务比超78%，若重组失败，可能触发交叉违约条款。

（何璐诗 据公开资料整理）



■白鹅潭核心区江景项目将迎来“补货”。

