

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

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、将军澳等区域。

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)

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,热销单价段已从2024年的“8万-10万元/㎡”下移至“6万-8万元/㎡”,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、滘口板块的星河江漫、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

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。在项目现场,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㎡和285㎡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号线石围站仅200

米,周边项目为建鑫·鹅潭名郡、新世界天馥、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。”

■白鹅潭核心区江景项目将迎来“补货”。



扫码了解
广州楼市最新动态