



一周热评

詹青

越来越多开发商已经清醒过来，丢掉幻想，开始不玩花样真降价、真促销。从市场行情看，降到到位的楼盘成交还是相当不错的。可见，只要给足诚意，市场还是买单的。



新盘开售价低于“吹风价”换来热销，旧盘价格稳定成交一般

抢闸“金九”！ “放价”才能走量

在售楼盘加推
降价者成交多，价稳者业绩一般

从上周末开始，也有不少楼盘持续加推，包括增城湖山国际、科慧花园、品秀星图、樾时光、绿湖国际、誉山国际、天峻等，里面或多或少都有“新货”。从整体情况来看，价格有吸引力的成交会较好。

早在一个月前，羊城晚报记者看到朋友圈流传“新塘大盘特价‘1万字头’促销”的消息，引发买家热烈讨论究竟买不买。上周末，该楼盘开始促销，加推21栋高层111-135平方米三房单位，共计90多套，促销价1.8万元/平方米起，最贵卖2.2万元/平方米。而在去年第四季度，该楼盘同一组团的产品最低报价2.3万元/平方米左右。于是引发不少买家出手。广州克而瑞的市场调研结果显示，该楼盘的新品去化率是70%左右。

相对于上述新塘板块直接降价促销的楼盘，增城朱村及官湖板块的楼盘加推，整体情况就一般了。羊城晚报记者了解到，朱村板块一个大型楼盘几乎每周都“加推”新货，理由是“上一批货一推出就几乎卖完，应市场需求，继续加推。”

不过，据记者观察，该盘确实有畅销的户型，如总价较低的小户型，但整体销售情况并非如销售人员说得那么火爆。主要原因是该楼盘的价格相对稳定，没有像同板块部分楼盘那样搞特价“大促”，目前售价仍是2.1万-2.3万元/平方米。

广州中原地产研究发展部认为，只是因为地铁21号线即将全线通车，这对增城的地铁物业是个较好的支撑，所以发展商才会“企硬”不减价。

眼前，房贷不放松，楼价上涨几乎完全无可能。所以，尽管楼市旺季即将到来，最近一段时间，供需关系也呈现不错的势头，但是，想涨价恐怕只能凉凉了。

其实，从八月中下旬开始，市场的抢闸推货已经开始，越来越多开发商已经清醒过来，丢掉幻想，

开始不玩花样真降价、真促销。从市场行情看，降价到位的楼盘成交还是相当不错的。可见，只要给足诚意，市场就会买单。

既然已经很娘，又何必扭扭捏捏？这个“金九”行得快，好世界。可谓“花开堪折直须折，莫待无花空折枝”。

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

10套一口价单位、限量“冰点价”、提前认筹额外减88888元、加推新品限时优惠……从上周末开始，广州楼市热度突然提升了N点，抢攻“金九银十”档期，各大开发商已摩拳擦掌，预计接下来会有更多楼盘开放样板房或开售。

有业内人士认为，广州楼市目前的市场行情还算可以，从最近6个月的供求情况看，每月成交量都大于当月新增供应量。楼盘推出的特价单位只是一部分，整体降价情况不多，一旦价格变得有吸引力，就能吸引买家入市。

地铁盘开售价格比“吹风价”低两三成

每年的这个时候，为了抢攻“金九银十”最佳盈收点，不少楼盘都会推出促销活动。今年的调控政策坚持不放松，相对于在售楼盘对降价有所顾虑，新盘定价就轻松多了。因此，它们就成为市场的最佳探热针。

日前，番禺一地铁新盘开售，3.6万-4.2万/平方米的价格收获不错的成交业绩。于一些购房者而言，此开盘价比“吹风价”实惠多了。买家石女士告诉羊城晚报记者，六月底来看过一次，当时售楼部的吹风价是5万元/平方米多，“那时觉得贵，同在番禺区，一些地铁盘楼价只要3万多元/平方米，而且配套设施比这里更完善。”

现居住在天河的黄小姐收到的“吹风价”更高，“楼价要向大学城看齐，单价可能要上6万元，我们一听就觉得不可信。”现在该盘以“3万字头”开售，确实令不少登记买家感觉惊喜。广州克而瑞调研人员认为，此开盘价令其去化率达70%左右，属较好水平。

在楼市，“吹风价”也是商家一个摸底方式，若认筹情况不理想，那么开盘价就会比“吹风价”低，这就是销售人员口中的“惊喜价”。中原地产产品部总经理黄韬指出，这段时间以价换量的楼盘会越来越多，毕竟，这是一年中回笼资金最好的时候。

有人说，买房就像谈恋爱。寻寻觅觅，遇到真爱不易。

其实，开发商的操盘手也默默吐槽，卖房子其实也像谈恋爱一样，只不过，现在有点“剩女”心态，虽然内心很嫁，也不愿自降身价，所以，要不断试探市场的接受度。

如今，八月马上就要过去，这种揣摩与试探更加频繁。

不过，让开发商有点沮丧的是，“东风不与周郎便”。

上周末，央行发放商业性个人住房贷款利率调整公告，再度发出“房住不炒”的明确信号。指望下半年房贷可以松一松，刺激一下房地产行业，这样的幻想可

以休矣。“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，央行的公告可视为7月30日中央政治局会议精神的贯彻落实。

众所周知，“钱袋子”是楼市非常重要的影响因素，而利率更是牵动楼市的重要指标，尤其对短期楼市会产生比较明显的影响。

眼前，房贷不放松，楼价上涨几乎完全无可能。所以，尽管楼市旺季即将到来，最近一段时间，供需关系也呈现不错的势头，但是，想涨价恐怕只能凉凉了。

其实，从八月中下旬开始，市场的抢闸推货已经开始，越来越多开发商已经清醒过来，丢掉幻想，

微信点兵

APP



抢闸“金九”！“放价”才能走量——新盘开售低于“吹风价”换来热销，旧盘价格稳定成交一般

城市更新！蝶变！
沥滘村：城市中轴临江地，海珠湾的重要组成部分

- 历经八年终动工，首期复建住宅约14万平方米
- 政府产业加持，是海珠区南部重要的门户区域
- “十年前已受高端消费群体追捧，未来前景更看好”

从进店送到出店，国庆黄金月优惠提前开启

肥妹答疑栏目
等你来问！家粉们有任何关于楼市、家居的问题，都可以留言给后台，专业楼记+楼市家居专家+法律顾问+设计师，都是你的军师！

关注周刊订阅号着数多！这里有：最权威的楼市家居业界发布，最威水的大佬访谈，最笋的一二手房，最没底线的业界八卦，最实用的购房攻略，最有气质的家居装修，不定时的礼包大派送……

“肥妹”、“润哥”约定你，现在就扫左上角！
(邓伟东)



紧凑舒适的三房单位较受买家欢迎
抢攻黄金月！不少楼盘都在积极蓄客



连续四月成交稳定
新盘新货定价很重要

供应量约65万平方米，网签量却达76.03平方米；8月份前26天，新增供应量约55万平方米，网签量却是76.64万平方米。正如黄韬所说，广州楼市承理性，价格降到到位就会有成交，成交量多时就会稳住，因此，不要寄望广州楼价会大跌。

广州中原研究发展部本周三(8月28日)公布的统计数据显示，8月份前26天，广州一手住宅网签成交量7292宗，环比上升3%；总成交面积76.64万m²，环比上升1%。这已是5月份以来第4个月保持在70万m²以上水平。虽然，成交量没有增长太多，但在新增供应量减少的情况下有如此业绩，可见广州的购买力还并不弱。

中原的统计数据显示，从今年3月份开始，广州一手住宅新增供应量就低于当月成交量，如7月份的新增

接下来的9月份，广州楼市会有更多新盘、新货亮相。其中，新楼盘有增城的华润置地润悦、方圆云山诗意图玺、峰尚九里；花都的阳光城兰园翡翠丽湾、新力琥珀园、奥园誉湖湾；海珠的越秀天悦江湾、白云的天健云山府；南沙的绿城柳岸晓风等。不少楼盘目前已“吹风价”，如峰尚九里预计最低“1万字头”，天悦江湾可能是“7万字头”……有业内人士认为，这些“吹风价”还算合理，开盘价是否有惊喜，9月就能陆续见分晓。

城市中轴临江地 海珠湾滨海明珠 沥滘村



改造家 名片 “旧改专家”珠光集团： 多个旧改代表作积聚口碑

据了解，此次沥滘村改造，整体思路是“成熟一片，改造一片”，并由广东珠光控股集团联手世界顶尖设计师事务所——美国SOM建筑设计事务所和戴水道景观设计咨询(北京)有限公司等知名机构打造。按照规划，该项目将立足生态资源优势、历史文化特质、交通枢纽地位，由专业团队根据一河两岸情况，结合历史建筑，打造出一个具有沥滘特色的岭南人文风情街，力争将沥

区，部分产品售价已达10万元/平方米左右。

而珠江新城的潭村项目由该公司操刀改造，项目由住宅、写字楼及商业体等组成，是CBD内的高尚住宅区，其中，对外商品房均价为9万元/平方米。

可见，珠光集团在旧改方面颇有经验。目前，该集团还参与了黄埔火村、宏岗村、从化东风村、天河AEC汽车城等多个旧村及旧厂房的改造工程。

“十年前已受高端消费群体追捧，未来前景更看好”

“在最近十多年来，南洲路沥滘一带的变化不大，珠江御景湾和罗马家园两个楼盘，无论是一手还是二手市场都较受欢迎；沥滘村改造工程历时多年没动，现在才开拆；所以说变化，应该就是南洲路的路况、公交和地铁配套在不断完善。”聊起沥滘的变化，在地产界从业十数年的中原地产金碧二分行营业经理蒙圣琳这样说。

多年来，南洲路沥滘一带的主要商品房社区是珠江御景湾、罗马家园及时代廊桥。其中，罗马家园的规模最大，从首期开盘至今已有16年历史。10多年前，罗马家园早期洋房的开盘价还是5000元/平方米多；到2014年最后一个组团龙禧开盘时，楼价已升到3.2万-3.5万元/平方米；目前，这里的二手楼价已从4万-4.5万元/平方米。

“这里一直都是购房人士比较青睐的社区，一是因为这里的户型比较大，环境较好，二是因为这里地理位置不错，地铁3号线沥滘站开通后，这一带的二手楼就更受欢迎了。”蒙圣琳介绍，十多年前，这里就吸引不少高端群体到此居住，如江对面大学城的老师。而且，这里的二手业主换房率较低，大家住下就不太愿意走，足见对这里的认可。

2014年，时任合富房地产经济研究院院长长斌就曾表示，城市发展的重心在中轴线上，从天河商圈一直延伸到珠江新城，城市发展的新格局再往南走，就到了沥滘新城这个位置，这里北边有海珠湖，东边有万亩果园，南面是珠江，让沥滘板块成为与众不同的地方，也是其区域价值所在。

2013年，越秀地产斥巨资拿下南洲路一个地块，地价高达3.45万元/平方米，刷新了广州当年的楼价纪录。而今，该盘已开放样板房，对外报价7万元/平方米多，在众多业内人士看来，算是比较合理的定价。“未来，这里将会成为海珠创新湾，政府的支持力度较大，加上滨水景观优势，相信沥滘板块的发展前景会越来越好。”

设计统筹 / 林春萍

酝酿八年终动工，首期复建住宅约14万平方米

8月11日，海珠区沥滘经济联合社在选定的复建房地块(原长江百货交易城)举行了开工启动仪式，标志着沥滘旧村改造进入全新阶段。

与此同时，位于复建房地块东侧的沥滘改造签约中心也正式投入使用。羊城晚报记者看到，其主体空间摆放着一个巨大的沥滘村规划蓝图沙盘，制作的精细程度，和广州高端物业并无两样，第一次走进中心参观的村民连声感叹。该中心设有接待室、签约室等区域，村民可以到此了解改造详情及签约。

据悉，沥滘村规划更新改造用地约151公顷，规划总建筑面积约436万平方米。其经济联合社于2011年获得广州

政府产业加持，是海珠区南部重要的门户区域

沥滘村的改造过程之所以备受各界关注，一是因为其地处广州城市中轴线以及海珠区南向一线临江位置，属广州中心区罕见的大规模滨水地块；此外，沥滘村有政府产业发展规划加持，这与目前多

数旧村改造有着极大的不同。

2019年2月，《海珠区产业发展规划(2018-2035年)》发布。该方案显示，海珠区将重点打造“一区、一谷、一湾”三大功能片区，其中的“一湾”指的是海珠创新湾。其西起洲头咀公园，东接琶洲地区东部，滨水岸线长20.5公里。其中，沥滘片区位于海珠区中南部，是海珠创新湾中段、是海

珠区南部重要的门户区域。根据规划，海珠创新湾(沥滘片区)定位为新城市轴线(南段)滨水生态、科技创新集聚区。整个片区内统筹布局教育、医疗、文化、体育等公共服务设施，共设置区域统筹级和街道级公共服务设施155处。其中，小学6所、初中3所、完全中学1所、九年一贯制学校1所、高中两所、幼儿园12所；包括中山二院海珠院区在内的两所综合性大型医院。规划范围内，未来将形成4条轨道交通线路和两座枢纽站点，下一步还将结合区域交通规划增设轨道交线和站点。