



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,市场还是埋单的。



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盘。

有业内人士认为,广州楼市目前的行情还算可以,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,一些地铁盘房价只要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能。”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”。中原地产项目部总经理黄韬指出,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。

花开堪折直须折,莫待无花空折枝

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,虽然内心恨嫁,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

摩与试探更加频密。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刺激。

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、真促销了。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,市场就会埋单。既然已经恨嫁,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”。

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,整体表现就一般了。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。



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

降价促销能换来好成交,说明市场有承接力,这是广州楼市的理性表现。实际上,在楼市调控从未放松的环境下,广州一手住宅的成交量虽然没有每月刷新纪录,但起码也实现连续四月交易平稳的局面。

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㎡,环比上升1%。这已是5月份以来第四个月保持在70万平方米以上水平。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不弱。

中原的统计数据指出,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

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65万平方米,网签量却是76.64万平方米。正如黄韬所说,广州楼市成熟理性,价格降到位就会有成交,成交多了价格就会稳住,因此,不要寄望广州楼价会大跌。

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、方圆云山诗意云玺、峰尚九里;花都的阳光城兰园翡丽湾、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。不少楼盘目前已有“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。

微信点兵



抢闸“金九”!“放价”才能走量——新盘开售价低于“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,国庆黄金周优惠提前开启

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,最权威的大佬访谈,最笋的一二手盘,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,不定时的礼包派送……

“肥妹”、“润哥”约定你,现在就扫左上角!(邓伟东)

羊城晚报

城市更新

设计统筹/林春萍

蝶变!

沥滘村

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

市“三旧”办公室批复同意实施整村改造;2018年,《沥滘城中村改造房屋补偿安置方案》通过全村表决;2019年1月,海珠创新湾(沥滘片区)城市设计及控制性详细规划落地。随后,在全体社员参加的沥滘城中村改造复建住宅房屋产权性质表决会议上,村民一致同意把复建住宅房屋产权性质向有关部门申报为“国有证”。未来,相信这一大批持“国有证”的物业就会在广州市场上自由流通。

据介绍,沥滘村改造首期动工的区域,可复建住宅14万平方米,户型从40多平方米两房至140多平方米四房都有;而商业及商务建筑约10万平方米。

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)定位为城市新轴线(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、卫生、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通线和站点。

改造名片

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、历史文脉,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,打造一个具有沥滘特色的岭南人文风情街,力争将沥滘改造成为海珠区乃至广州城市更新典范。

据悉,这不是珠光集团参与的首个旧改项目:2010年11月,珠光集团联合广铁集团以86亿元总价拿下位于广州荔湾区广铁南站地块,这个目前在售的珠光御景壹号,总建筑面积近50万平方米、一线临江的“巨无霸”项目,在广州中心区相当罕见,首期开盘价为6万多元/平方米。现在,这里已是中心区其中一个高端滨水社区,部分产品售价已达10万元/平方米左右。

而珠江新城的潭村也由该公司操刀改造,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,对外销售商品房均价为9万元/平方米多。

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。

“旧改专家”珠光集团:多个旧改代表作积聚口碑

地胆看市

“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,要说变化,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,在地产界从业数十年的中原地产金碧二分行营业经理蒙圣琳这样说。

多年来,南洲路沥滘一带主要的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,这里的二手楼价已是4万-4.5万元/平方米。

“这里一直都是换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,这里的二手房业主换房率较低,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龙斌就曾表示,城市发展的轴心在中轴线上,从天河商圈一直到珠江新城,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美好。”