



微信点兵 APP 中心区**高端新货**黄金月扎堆亮相,有七梯队?“吹风”要卖**“10万+”**的最终会卖**几多钱?**

**卖房子的不如卖酱油的?**只要有**诚心**,未来处处有**黄金!**

**黄埔区**有条**红卫村**,过去连“雷公都打不到”,如今即将变身**知识城“北大门”**靓丽登场!

**肥妹答疑**栏目等你来问!家人们有任何关于**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**礼包大派送**……

“肥妹”“润哥”约定你,现在就扫左上角!

### 一周热评

以更诚挚的心对待业主,与业主建立充分的互信,只要以**诚心、恒心经营**,未来房企依然处处能**觅得黄金**。

## 没有“黄金”的9月,房企不妨学学“卖酱油”的

□梁栋贤

在本周举办的万科年会上,万科集团董事会主席郁亮表示:要向卖酱油的企业学习。

这不是一时的笑谈,而是有着必然的经济逻辑。

就在9月中旬,卖酱油的上市企业海天味业的市值,一度比市值最大的内地房企万科A还多200亿元,虽然万科的营收是海天的10倍以上,利润亦超过10倍,然而资本市场给予二者的估值不同,海天味业的市盈率比万科多了7倍。

市场估值不仅仅包含了企业现有的业绩,更多的是对企业未来成长性的预期。调味品作为大众化的刚需消费品,受宏观经济周期波动影响较小,行业空间不小。而地产行业的黄金时代已然过去,未来行业空间的增量有限。

这个“金九”也在印证着资本市场的预期。9月前三周,广州楼市的成交量仅略高于传统淡季春节,新增供应量也在低位徘徊,“黄金月”的成色明显不足。

然而,在这没有“黄金”的9月背后,我们却看到了其他正在酝酿的丰收。以往市场好的时候,高周转、快销售成了房企最佳的获利模式,这固然在去年给上市房企带来了平均30%左右的毛利润率,但也造成了部分房企忍不住随波逐流、质量下降。

在新的市场形势下,开发商必然要慢下来,认真想一想,调整战略思路,重新把好产品质量关,这将给购房者带来更多丰收的喜悦。

对房企而言,失之东隅收之桑榆,市场倒逼企业重新走上注重产品质量的正途,对其长远发展来说未必不是好事。

此外,市场的变化,也将倒逼房企从过去只注重“短平快”一卖了之的买卖业务,转变到真正重视租售并举,目光更长远,业务更多元。房企也将更多精力投入到物业服务、配套设施运营等貌似利润不丰、实际上长做长有的业务当中。

倘若好好地卖酱油的企业学习,房企同样可以把提供的产品和服务转变为大众化的刚需消费品。

试问,龙头房企谁个手上没有数十万甚至数百万、上千万元的业主?有了人场,就容易带来“钱场”,以更诚挚的心对待业主,与业主建立充分的互信,只要以诚心、恒心经营,未来房企依然处处能觅得黄金。

试问,龙头房企谁个手上没有数十万甚至数百万、上千万元的业主?有了人场,就容易带来“钱场”,以更诚挚的心对待业主,与业主建立充分的互信,只要以诚心、恒心经营,未来房企依然处处能觅得黄金。

试问,龙头房企谁个手上没有数十万甚至数百万、上千万元的业主?有了人场,就容易带来“钱场”,以更诚挚的心对待业主,与业主建立充分的互信,只要以诚心、恒心经营,未来房企依然处处能觅得黄金。

试问,龙头房企谁个手上没有数十万甚至数百万、上千万元的业主?有了人场,就容易带来“钱场”,以更诚挚的心对待业主,与业主建立充分的互信,只要以诚心、恒心经营,未来房企依然处处能觅得黄金。

# 中心区高端新货扎堆驾到 叫价10万,开盘卖几万?



文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

今年“金九银十”,广州楼市将会非常热闹:不仅刚需盘的供应量会很充足,就连高端项目也都将扎堆亮相。

羊城晚报记者了解到,除了海珠、荔湾、白云等中心区将有**高端新盘**新货亮相外,就连**长期零新货**的越秀区也将有**高端新盘**推售,新品叫价低则六七万元/平方米,高则超过10万元/平方米。

不过,在“房住不炒”时期,哪怕是一年中被视为最好的营销季节,高端项目要获得好成交也非易事。业内专家认为,这个黄金月要想获得好成交,撬动购买力的最有效法宝只有一个——具有**吸引力的价格**。

### 中心区15个新盘驾到, 高端新盘占7个

今年“金九银十”,广州中心区楼市的新增供应量非常充足,且热门供应区域将由前两年的荔湾、天河两区扩展到中心五区。供应充足、区域更广且**高端新货**集中,是今年黄金月广州楼市最突出的特点。

从羊城晚报记者目前掌握的情况来看,黄金月期间广州中心区将有**33个**楼盘会有较大动作,其中有**15个**是全新盘。不仅新盘新货扎堆,就连**高端新货**也齐齐发力,成为黄金月楼市的主要看点之一。据初步统计,中心区**高端新盘**多达**7个**(处于开放状态的项目,详见附表),其中的**江景盘**颇有看点:

在海珠区南洲路,一线江景新盘**越秀天悦江湾**已开放销售中心。小区规模虽然不大,只有**5栋**高层,但**社区内的绿化环境**做得不错,与外面对改造的城中村截然不同。据介绍,目前**4号楼**已经获得预售证,85套单位可售,均为**复式设计**。

同在海珠区,革新路上也有**江景盘**即将亮相。这个原称“**天鹅湾**”的项目,现在被命名为“**世茂珠江天鹅湾**”,是**世茂**从**粤泰股份**收购而得。世茂在业内有“**豪宅专家**”的称号,收购后如何对原有的**大平层产品**及服务进行升级,值得期待。

世茂天悦是越秀区**五羊新城**罕有的新盘,可为区域市场解渴。这个**单体楼**南向望江,但非**一线江景**,也没有**大面积园林**,但位置就在**五羊新城地铁站**旁边,有良好的**教育资源**支撑,竞争力不容小觑。

### 稀缺资源+顶配,多重因素支撑高端定位

齐齐扎堆亮相的高端项目,除了拥有自然资源的优势外,还有**因地价**及其他因素支撑的“**贵价货**”。

项目**地价**高,新盘**价值**水涨船高。比如**越秀天悦江湾**,**地价**约**3.5万元/㎡**,是2013年广州最高的**楼面价**,当时**业内专家**预计未来产品上市每**平方米**要卖**78万元**。同在海珠区的**中冶逸璟公馆**,2018年的**成交楼面价**约**4.3万元/平方米**。

此外,海珠半岛、**淘金半山豪宅**等盘也加入**黄金月**阵营,这些项目要么有**江景**;要么在**名校**旁边,有良好的**教育资源**。当然,有了好的**硬件**,开发商对项目也不敢马虎,不少项目不论是**产品设计**,还是**装修标准**,都用了企业自身的**顶级配置**。比如**中冶逸璟公馆**,做的是**广州市中心区**的**联排别墅**;越秀**天悦江湾**是**纯复式设计**,让产品获得更大的**附加值**。

### “吹风价”不等于开盘价, 高端盘压力不小

据了解,这些**高端新货**的“**吹风价**”都不低,大多从**6万-10万元/平方米**不等,但**实际开盘价**多数“**尚未确定**”。

羊城晚报记者近期跟踪海珠区某**高端盘**的报价,7月份的“**吹风价**”是**7万多元/平方米**,8月份变成了**8万多元/平方米**,9月初又变成了**9万多元/平方米**。一位代理该楼盘的**地产中介**经纪直呼



“**海鲜价**,几乎不可能卖**9万多元/平方米**”。日前,该盘**低调**发售,据**内部人士**介绍,实际售价为**7万多元/平方米**。

目前,高端盘所面临的挑战,还体现在买家的**支付承受能力**上。某**高端项目**的营销负责人对记者坦言:“**现在的买家**,有一部分是通过**卖旧房子**来获得**买新房**的资金,数百万的首付款,在**二手市场**平淡的行情中并不容易实现,他们会要求**延长支付**的时间,导致我们**回笼资金**的期限被拉长,但是现在也只能如此,因为**高端买家**不好找,不能轻易放手。”

“**楼市**的调整从去年到现在已有一年多,市场已经不同了,我们都要**接受现实**,商家理性定价很重要。对于**新盘**,**售价**不能高开,只有**理性的定价**才能迎合**眼下**真实的**市场情况**。”中原地产项目总经理**黄韬**表示。

知名房地产市场研究专家**赵卓文**认为,目前广州楼市成交胶着,原因一是“**不将房地产**作为**短期刺激经济**的手段”的**定调**;二是2019年的**房地产政策**并没有向着**业内预期**的那样发展,房地产业面临着**流动性收紧**、**房贷利率**无优惠的窘境,成交**不容易**。那些“**吹风价**”**10万元/平方米**的**新盘**,最终**开盘价**会是多少,我们将持续关注。

### 2019年“金九银十” 广州中心区高端新盘概况

区域	楼盘名	主力户型 (平方米)	“吹风价” (元/平方米)
海珠	越秀天悦江湾	102-120 复式	均价7万多
	世茂珠江天鹅湾	230-300 大平层	10万起
	海珠半岛	288-315 大平层	9万-12万
越秀	中冶逸璟公馆	220-260 联排	5000万元/套
	世茂天悦	130-214 大平层	10万
白云	淘金山山豪宅	85-191 平层	10万以上
	天健云山府	75-144 平层	6万-7万

(整理/陈玉霞 制表/伍岩龙)

### 信息台

## 保利物业举办万家灯和大型中秋业主联欢活动



日前,广东保利地产联合保利物业精心为和院业主打造了一场**专属中秋盛宴**(上图,商家供图),增添了浓厚的节日气氛。整个活动吸引了众多**业主**广泛参与,小区**业主**踊跃报名,文艺演出精彩纷呈,形式多样的节目让现场一片欢声笑语。

活动现场,园区里飘扬的**灯笼**充满了浓浓的**中秋**气氛,伴着**家和**大院的**温馨**,应和着**天边**的一轮**圆月**,和院业主们**欢聚一堂**,其乐融融**共话佳节**。由岭南名家喻户晓的情景短剧《**72家房客**》中**饰演八姑**的知名演员**黄伟香**深情献唱,并与台下**观众**进行互动,让**广大**业主得到了一次**近距离**接近**明星**的机会。

据保利物业广州公司相关负责人介绍,本次活动旨在**促进社区文化**的**和谐**发展,营造良好的**人文**居住**环境**,在**丰富**业主们**节日**生活的同时,谱写出**和谐幸福**社区建设的**新篇章**。

## 黄埔区红卫村

# 中新知识城“北大门”靓丽登场

专题文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

## 城市更新

设计统筹/林春萍



### 这里曾是“雷公都打不到的地方”

2014年9月初,黄小姐头一次来到中新知识城。家住天河区的她,和朋友一起被**二手地产**经纪怂恿着去看楼,一行三人本想打车前往,没想到连续两个出租车司机都以“**路太远,不认识**”为由拒载,只好坐**公交车**辗转近3个小时才到达目的地。

“**沿途**没**塞车**,但**中间**转了好多**趟车**。”黄小姐回忆。下了车,到楼盘还有一段距离,幸好路口有两辆“**摩的**”,由于怕回程搭不到车,黄小姐还多给了**摩托车**司机**50元**让他**在售楼部**门口等。

那个楼盘是知识城**板块**内**第一批**开发的项目,旁边还有**农田**,周围没什么人,当时**主**推**小面积**公寓,40平方米左右,总价**25万元**起,“**全新盘**,**9.7折**优惠,毛**还**均价**7500元/平方米**,听说有**部分**单位才**‘6字头’**”。

这个**售价**当时在广州**楼市**中算是**很**低的,黄小姐住的房子**楼龄**快**30年**了,当时的**单价**也要**3万多**元。虽然**楼价**只是**中心区**物业的**五分之一**,但黄小姐两人还是**很**踌躇,因为**距离**实在太远了。

当时,地铁**知识城线**已经**立项**,但**还没**有**动工**,售楼小姐指着**沙盘**给她描述**未来**地铁**开通**后的**宏图**:**知识城线**可**换乘**地铁**21号线**,再**换乘**5号线,以后从**知识城**到**市中心**会**非常**方便。那到**珠江新城**要多久?售楼小姐愣了一下回答:“**估计**一个**小时**。”黄小姐朋友听后连连摇头——**太远了**。

最终,让黄小姐朋友**放弃**买房的是在**门口**等待的**摩托车**司机。那司机指着**周边**说:“**这里**有什么**房地产**,即便有几间**工厂**,人家也有**宿舍**,**包吃**包住。当地人都有自己的**房子**,哪里需要**租房**、**买房**?”

这个**远得**“**连雷公**都**打不到**”的**地方**,黄小姐最后**选择**入手,因为在**她**看来,虽然是**远**了一点,但**至少**有**地铁**,**房价**也**确实**便宜。关键是,当时**她**手里的**钱**也只能**买**这么**远**的**房子**,“**投资**回报**至少**会**比**存**银行**好**一些**吧”。

自此,黄小姐与**知识城**结缘,平时也会经常去**看看**,一路目睹**知识城**的**成长**。从2015年**地铁**开通,到2017年**通车**,**合景天峻**、**万科幸福誉**、**广州绿地城**、**腾飞园**等一个个**项目**陆续**交楼**,黄小姐都是**见证者**,这里的一手**房**单价也从**五年**前的**每**平方米**几千元**到现在的**2万多元**。

“**为什么**总要**考虑**到**珠江新城**的**距离**和**时间**?**知识城**本来就是**产城**结合的**规划**,有**这么多**企业**进驻**,在**当地**工作和**居住**就好,我看好**这里**的**发展前景**。”

### 产城融合,政府、村民与开发商“三赢”

红卫村位于**黄埔区**九**龙镇**北部,靠近**知识城**北入口,由**四个**社(亨美庄、亨美村、泗和庄和**新南村**)组成,又被称为“**一至四社**”。改造前,这里多为**1-3层**的**低矮**建筑,新旧**混杂**,**布局**凌乱,**道路**

等级较低,配套设施**比较**欠缺,居住**环境**较差,治安**消防**隐患较大。2011年,时代中国**取得**该村**一、二社**的**旧村**改造项目,这里紧邻**地铁14号线**红卫站,根据**规划**方案,分**复建安置区**、**融资区**及

政府**产业**用地,项目**占地**面积**25.76**万平方米,计**容**建筑**面积****83.08**万平方米,规划**总**建筑**面积****111**万平方米。可以说,这是一个**政府**、**村民**与**开发商**“**三赢**”的**改造**方案。

“**确保**2021年**年底**前**村民**全面**回迁**,2022年**年底**前**集体**物业**全面**交付。”该负责人表示。

羊城晚报记者近期在现场看到,目前**改造**范围内的**建筑**基本**全部**拆除,多台**机器**在**同时**作业,主要进行**基础**工程建设,大**门口**有一批**花**在**种**,他们说,这是**示范**区的**建设**需求。据**内部**消息称,该

### 未来将成为知识城北起步区的标杆

由于有几户**村民**历经**数年**才**签订**协议,直至2017年**10月**,一期**土地**居民才**搬迁**完成;同年**10月31日**,一期**回迁**房**开工**建设。

虽然**动工**有点**迟**,但**改造**进**程**并不慢。时代中国**相关**负责人表示,红卫村**旧改**项目的**最大**亮点是**改造**范围**一次**性**拆**迁完成,项目**整体**开发,安置**房**整体**回迁**。

红卫村所在的知识城**板块**楼市,如今正处于**典型**的**上升**周期。合**富**置业**相关**人士表示,目前,知识城**板块**主要的**二手**楼盘有

示范**区**最快将在**国庆节**后展示。时代中国**相关**负责人介绍,项目**北**面的**商业**地块将**建设**政府**人才**公寓、**高层**办公楼各**一**栋,还有**超**高层**酒店**、**办**公、**商业**综合**体**;南面的**商业**地块规划**建设**高层及**超**高层**办**公楼各**一**栋。“**未来**,时代**红卫村**项目将成为**知识城**北**起步区**的**标杆**。”该负责人表示。

约**1.9**万元/平方米。由于**周边**已经**出**证且可以**买**卖**的**二手**房源**不多,加上一手**房**单价**不**算**大**。

### 周边二手房单价已是“2万+”

万科**幸福**誉、**广州**绿地城、**时代**天韵,成交**均**价约**2.3**万元/平方米,楼龄较短,都是一年前**刚**进入**二手**市场的**次**新房,去年**二**手均

约**1.9**万元/平方米。由于**周边**已经**出**证且可以**买**卖**的**二手**房源**不多,加上一手**房**单价**不**算**大**。