



一周热评 □陈玉霞

年底冲刺业绩已进入倒计时，房企祭出全员卖楼这种“最后万不得已大招”，充分说明回款、冲业绩压力之重。商家一着急，买家可能就有机会，这对于一向处于弱势的消费者而言可能是一件好事。



房企全员卖楼？买家的机会来了！

就辞退”的说法加以否认。

不管怎么辟谣，我们从流传出来的内部文件看，无风不起浪，房企祭出这种“最后万不得已大招”，充分说明回款、冲业绩压力之重。尤其是那些上半年货量不多、收金重任落在第四季度的项目，此时必须赶紧把手里的货接老板心目中的价格卖出去。君不见近期有不少楼盘都在搞“花样促销”——特价、一口价、限量特惠等层

出不穷，那么，如何才能清晰知道广州楼价是不是真的降了？本刊评论员认为，可重点关注这三类楼盘价格的以下指标：

第一类：全新盘。全新在售楼盘没有降价（遭遇老业主投诉的）顾虑，可以直接把售价定到最有市场竞争力的水平，以刺激成交。其开盘价最能体现所在板块楼市的“即时温度”。

第二类：外围板块的指标性

大盘。每年第四季度都是房企冲业绩的重要时段，近几年，外围板块供应量充足，楼盘之间的竞争十分激烈。而指标性大盘的货量很大，同时又承担房企主要的收金任务，故其新品定价也有重要的参考意义——如果它们想提高去化率，“亲民价”必不可少。

第三类：国企、央企项目。由于企业身份特别，这类项目的定价往往比较谨慎，哪怕是搞促

销，都要经历各种严苛审批。如果他们的价格竟然比周边楼盘低，就说明市场压力已经变得很大，降价风潮有可能蔓延。

上述种种，说到底，就是只要商家一着急，买家可能就有机会，这对于一向处于弱势的消费者可能是件好事，除了“明面”折扣，你可能会有更多议价空间。市民大可静心观察市场动向，“笋盘”一出就快速“落袋平安”。

微信点兵

APP



增城一手楼频频搞促销，二手楼价受牵连
“售价普降，同比下降了10%左右”

降



文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

现在还是“银十”档期，广州一手楼市场的促销花样依然频繁，在活跃板块对二手房是否有影响？羊城晚报记者走访多个热点板块发现，不同片区影响各有不同。

比如，天河区珠江新城板块，二手房降价现象不太明显；但在一手楼供应量充足的增城区新塘板块，二手房就出现普降现象。据地产经纪反映，现在该板块的主力成交房源如凤凰城、翡翠绿洲等，售价同比普遍下降了10%左右，有些甚至更多。



本版制图/刘苗



羊城晚报



运营难度高、回报周期慢，旧改注定不是坦途。如果不是因为房地产黄金时代已经过去，大概不会有太多房企愿意啃这样的硬骨头。

佳兆业是个异数：旧改一做就是20年，20年来，佳兆业涉及了几乎所有类型的城市更新项目，如旧城、旧村、旧工业区、烂尾楼等，因此也聚拢了各种各样城市更新领域的专业团队。据了解，过去十年，佳兆业每年平均转化旧改项目建筑面积约94万平方米。

这些年，佳兆业在广州旧改市场上相当进取，储备用地几乎与其大本营深圳比肩。目前，佳兆业的旧改储备用地有99%位于大湾区，其中，占比最大的两个地方是深圳和广州，分别为31.8%和31.6%。

近期，佳兆业将有一个酝酿了近十年的旧改项目即将“开花结果”，那就是“白云第一村”——小坪村。

2018年12月19日，有着深圳“旧改王”之称的佳兆业集团以总价74.26亿元大手笔拿下广州白云区新市小坪村旧改项目。

可是，很多人并不知道，对于这条村，佳兆业已经悄悄进驻了近十年。

2009年，白云区开始进行城中村改造，共有5个城中村被纳入广州市三旧改造重点区域，其中就有小坪村。当年，佳兆业就开始密集接触小坪村。

2010年7月，小坪村与佳兆业签订《旧村改造框架协议书》成为战略合作伙伴。2011年11月，改造方案获广州市三旧改造领导小组会议原则性通过。

十年弹指一挥间，纸上的方案终于慢慢落到了土地上。今年7月

佳兆业99%旧改布局大湾区

2009年，白云区就开始进行城中村改造，但至今为止，没有一个村完成改造。三元里、萧岗、棠下等多个城中村的改造方案早在2010年已获正式批复，但推进速度均相当缓慢。

而在广州五大老城区中，白云区的城中村数量是最多的，仅解决白云区的三旧改造问题，就可为广州市提供大量宝贵的建设用地。所以，小坪村改造的成功推进可谓一次“破冰”。

佳兆业已经是广州市场的老面孔，陆续盘活和开发了广州中石化大厦、黄埔佳兆业城市广场、佳兆业天御、佳兆业天墅等项目。

近两年来，佳兆业更是明显加快在广州的旧改步伐，先后介入海珠石溪村旧改、海珠南天项目、黄埔玩具城项目、增城马修村旧改项目、番禺陈涌村旧改等。

因此，小坪村的改造并非仅是一村之改造，而是涉及整个白云西部产业、交通等格局的升级换代。有专家点评，未来白云西部的发展有两大引擎，一个是白云站枢纽工程的建设；另一个便是小坪村的改造。

据介绍，旧改已成为佳兆业在广州扩充土地储备的主要来源，根据佳兆业2019年中期披露的数据，其旧改储备项目占地面积高达3200万平方米(未纳入土储)。

小坪村 “白云第一村”旧改按下快进键

综合体效果图 图/发展商提供

谋局十年

2018年12月19日，有着深

圳“旧改王”之称的佳兆业集团以总价74.26亿元大手笔拿下广州白云区新市小坪村旧改项目。

业内有一句话：南有猎德、北有小坪。将小坪村与猎德村相提并论，足见小坪村的地位。

定位为超级交通枢纽的广州白云站(棠溪火车站)距离小坪村仅约2公里，白云站的建设需从小坪村征138亩用地，可以说，小坪村的改造如果没做好，白云站的建设也无法进行下去。

因此，小坪村的改造并非仅是一村之改造，而是涉及整个白云西部产业、交通等格局的升级换代。

有专家点评，未来白云西部的发展有两大引擎，一个是白云站枢纽工程的建设；另一个便是小坪村的改造。

据介绍，旧改已成为佳兆业在广州扩充土地储备的主要来源，根据佳兆业2019年中期披露的数据，其旧改储备项目占地面积高达3200万平方米(未纳入土储)。

佳兆业99%旧改布局大湾区

2009年，白云区就开始进行城中村改造，但至今为止，没有一个村完成改造。三元里、萧岗、棠下等多个城中村的改造方案早在2010年已获正式批复，但推进速度均相当缓慢。

而在广州五大老城区中，白云区的城中村数量是最多的，仅解决白云区的三旧改造问题，就可为广州市提供大量宝贵的建设用地。所以，小坪村改造的成功推进可谓一次“破冰”。

佳兆业已经是广州市场的老面孔，陆续盘活和开发了广州中石化大厦、黄埔佳兆业城市广场、佳兆业天御、佳兆业天墅等项目。

近两年来，佳兆业更是明显加快在广州的旧改步伐，先后介入海珠石溪村旧改、海珠南天项目、黄埔玩具城项目、增城马修村旧改项目、番禺陈涌村旧改等。

因此，小坪村的改造并非仅是一村之改造，而是涉及整个白云西部产业、交通等格局的升级换代。有专家点评，未来白云西部的发展有两大引擎，一个是白云站枢纽工程的建设；另一个便是小坪村的改造。

据介绍，旧改已成为佳兆业在广州扩充土地储备的主要来源，根据佳兆业2019年中期披露的数据，其旧改储备项目占地面积高达3200万平方米(未纳入土储)。

综合体效果图 图/发展商提供

2018年12月19日，有着深

圳“旧改王”之称的佳兆业集团以总价74.26亿元大手笔拿下广州白云区新市小坪村旧改项目。

业内有一句话：南有猎德、北有小坪。将小坪村与猎德村相提并论，足见小坪村的地位。

定位为超级交通枢纽的广州白云站(棠溪火车站)距离小坪村仅约2公里，白云站的建设需从小坪村征138亩用地，可以说，小坪村的改造如果没做好，白云站的建设也无法进行下去。

因此，小坪村的改造并非仅是一村之改造，而是涉及整个白云西部产业、交通等格局的升级换代。

有专家点评，未来白云西部的发展有两大引擎，一个是白云站枢纽工程的建设；另一个便是小坪村的改造。

据介绍，旧改已成为佳兆业在广州扩充土地储备的主要来源，根据佳兆业2019年中期披露的数据，其旧改储备项目占地面积高达3200万平方米(未纳入土储)。

综合体效果图 图/发展商提供

2018年12月19日，有着深

圳“旧改王”之称的佳兆业集团以总价74.26亿元大手笔拿下广州白云区新市小坪村旧改项目。

业内有一句话：南有猎德、北有小坪。将小坪村与猎德村相提并论，足见小坪村的地位。

定位为超级交通枢纽的广州白云站(棠溪火车站)距离小坪村仅约2公里，白云站的建设需从小坪村征138亩用地，可以说，小坪村的改造如果没做好，白云站的建设也无法进行下去。

因此，小坪村的改造并非仅是一村之改造，而是涉及整个白云西部产业、交通等格局的升级换代。

有专家点评，未来白云西部的发展有两大引擎，一个是白云站枢纽工程的建设；另一个便是小坪村的改造。

据介绍，旧改已成为佳兆业在广州扩充土地储备的主要来源，根据佳兆业2019年中期披露的数据，其旧改储备项目占地面积高达3200万平方米(未纳入土储)。

综合体效果图 图/发展商提供

2018年12月19日，有着深

圳“旧改王”之称的佳兆业集团以总价74.26亿元大手笔拿下广州白云区新市小坪村旧改项目。

业内有一句话：南有猎德、北有小坪。将小坪村与猎德村相提并论，足见小坪村的地位。

定位为超级交通枢纽的广州白云站(棠溪火车站)距离小坪村仅约2公里，白云站的建设需从小坪村征138亩用地，可以说，小坪村的改造如果没做好，白云站的建设也无法进行下去。

因此，小坪村的改造并非仅是一村之改造，而是涉及整个白云西部产业、交通等格局的升级换代。

有专家点评，未来白云西部的发展有两大引擎，一个是白云站枢纽工程的建设；另一个便是小坪村的改造。

据介绍，旧改已成为佳兆业在广州扩充土地储备的主要来源，根据佳兆业2019年中期披露的数据，其旧改储备项目占地面积高达3200万平方米(未纳入土储)。

综合体效果图 图/发展商提供

2018年12月19日，有着深

圳“旧改王”之称的佳兆业集团以总价74.26亿元大手笔拿下广州白云区新市小坪村旧改项目。

业内有一句话：南有猎德、北有小坪。将小坪村与猎德村相提并论，足见小坪村的地位。

定位为超级交通枢纽的广州白云站(棠溪火车站)距离小坪村仅约2公里，白云站的建设需从小坪村征138亩用地，可以说，小坪村的改造如果没做好，白云站的建设也无法进行下去。

因此，小坪村的改造并非仅是一村之改造，而是涉及整个白云西部产业、交通等格局的升级换代。

有专家点评，未来白云西部的发展有两大引擎，一个是白云站枢纽工程的建设；另一个便是小坪村的改造。

据介绍，旧改已成为佳兆业在广州扩充土地储备的主要来源，根据佳兆业2019年中期披露的数据，其旧改储备项目占地面积高达3200万平方米(未纳入土储)。

综合体效果图 图/发展商提供

2018年12月19日，有着深

圳“旧改王”之称的佳兆业集团以总价74.26亿元大手笔拿下广州白云区新市小坪村旧改项目。

业内有一句话：南有猎德、北有小坪。将小坪村与猎德村相提并论，足见小坪村的地位。

定位为超级交通枢纽的广州白云站(棠溪火车站)距离小坪村仅约2公里，白云站的建设需从小坪村征138亩用地，可以说，小坪村的改造如果没做好，白云站的建设也无法进行下去。

因此，小坪村的改造并非仅是一村之改造，而是涉及整个白云西部产业、交通等格局的升级换代。

有专家点评，未来白云西部的发展有两大引擎，一个是白云站枢纽工程的建设；另一个便是小坪村的改造。

据介绍，旧改已成为佳兆业在广州扩充土地储备的主要来源，根据佳兆业2019年中期披露的数据，其旧改储备项目占地面积高达3200万平方米(未纳入土储)。

综合体效果图 图/发展商提供

2018年12月19日，有着深

圳“旧改王”之称的佳兆业集团以总价74.26亿元大手笔拿下广州白云区新市小坪村旧改项目。

业内有一句话：南有猎德、北有小坪。将小坪村与猎德村相提并论，足见小坪村的地位。

定位为超级交通枢纽的广州白云站(棠溪火车站)距离小坪村仅约2公里，白云站的建设需从小坪村征138亩用地，可以说，小坪村的改造如果没做好，白云站的建设也无法进行下去。

因此，小坪村的改造并非仅是一村之改造，而是涉及整个白云西部产业、交通等格局的升级换代。

有专家点评，未来白云西部的发展有两大引擎，一个是白云站枢纽工程的建设；另一个便是小坪村的改造。

据介绍，旧改已成为佳兆业在广州扩充土地储备的主要来源，根据佳兆业2019年中期披露的数据，其旧改储备项目占地面积高达3200万平方米(未纳入土储)。

综合体效果图 图/发展商提供

2018年12月19日，有着深

圳“旧改王”之称的佳兆业集团以总价74.26亿元大手笔拿下广州白云区新市小坪村旧改项目。

业内有一句话：南有猎德、北有小坪。将小坪村与猎德村相提并论，足见小坪村的地位。

定位为超级交通枢纽的广州白云站(棠溪火车站)距离小坪村仅约2公里，白云站的建设需从小坪村征138亩用地，可以说，小坪村的改造如果没做好，白云站的建设也无法进行下去。

因此，小坪村的改造并非仅是一村之改造，而是涉及整个白云西部产业、交通等格局的升级换代。

有专家点评，未来白云西部的发展有两大引擎，一个是白云站枢纽工程的建设；另一个便是小坪村的改造。

据介绍，旧改已成为佳兆业在广州扩充土地储备的主要来源，根据佳兆业2019年中期披露的数据，其旧改储备项目占地面积高达3200万平方米(未纳入土储)。

综合体效果图 图/发展商提供

2018年12月19日，有着深

圳“旧改王”之称的佳兆业集团以总价74.26亿元大手笔拿下广州白云区新市小坪村旧改项目。

业内有一句话：南有猎德、北有小坪。将小坪村与猎德村相提并论，足见小