



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件好事。



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，在活跃板块对二手楼是否有影响？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，二手楼降价现象不太明显；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

进入10月，开发商的日子变得越来越“南”了——年底冲刺业绩已进入倒计时。近期，不少房企都先后传出全员卖楼的消息，甚至有强制要求非营销线的行政员工也必须卖楼，若在一定时间未能达到销售目标，将予以辞退的传闻，涉及面囊括百强房企、龙头房企。虽然有部分房企跳出来辟谣，但也承认了全员卖楼的事实，只不过对“不卖楼

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。尤其是那些上半年销量不多、收金重任落在第四季度的项目，此时必须赶紧把手里的货按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刺业绩的重要时段，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，降价风极有可能蔓延。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



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”

- 有房源放盘一年仍没成交，有房源降价近3成依然在售
- 看楼者观望情绪渐浓，二手房价普降10%左右
- 一二手倒挂，一手楼以不到2万元单价去抢客

城市更新，蝶变！南有猎德、北有小坪——小坪村：“白云第一村”旧改按下快进键

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，不定时的礼包大派送……“肥妹”、“润哥”约定你，现在就扫左上角！（邓伟东）

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”



看楼者观望情绪渐浓 二手房价普降10%左右

上述两套单位都不算差，但放盘时间长达4个月甚至一年。有地产经纪认为，虽然，这些房源都有些瑕疵，但这不是重点，关键是现阶段看楼客的观望情绪加重，他们不着急、慢慢看。

链家的小姐说，去年同期，凤凰城、翡翠绿洲等楼盘的二手交易很活跃，上述同类房源报价普遍要2.3万-2.5万元/平方米，现在的市场行情不同了，业主纷纷降价，眼下售价在2万-2.3万元/平方米之间。

“二手楼真是降价了，特别是最近两三个月，不少房源的降幅都在10%左右。如果要成交，业主还要降更多。”谈到近期该区的二手行情时，中原地产碧桂园分行店董潘伟涛告诉

羊城晚报记者，新塘板块的房源差别较大，哪怕是靠近地铁站的房源也要降价，如惠百氏广场刚成交的一套单位，业主从2.3万元/平方米降到2.1万元/平方米，降幅约9%；但配套完善、环境较好的碧桂园凤凰城降幅就相对小一点，一股200万元放盘的单位，190万元左右就能成交，降幅5%左右。不过，这也和业主是否急售有关。

潘伟涛分析，新塘板块的一、二手供应还算充足，但现在买家的购买力变弱了，而且观望情绪加重，市场行情不及去年同期好，“如果购买力继续下降，相信还会降。”

据了解，新塘的二手楼风向标楼盘——凤凰城和翡翠绿洲，从今年8月份开始，降价情



新塘板块的指标楼盘 二手房源报价普遍降价

况就比较普遍。广州链家研究院统计数据显示，凤凰城成交量最大的凤馨苑和凤妍苑组团，9月份整体均价为20931元/平方米，环比下跌6.5%，同比下跌5.8%；翡翠绿洲是18566元/平方米，同比下降12%，“在降价作用下，两个楼盘的二手成交量同比有所增加。”

不过，现在要卖出一套房也不容易，该院的统计数据展示，8-9月份，该板块二手房成交的平均周期升到153天，同比延长了10-20天。

一二手倒挂 一手楼单价不到2万元抢客

新塘热门二手楼盘成交量无法放大，除了大市影响外，一手楼不断搞促销也分流了不少客源，大家短兵相接、竞争激烈。

“这里的一手楼单价才买一万八九千元，比二手价还低，因此对买家的吸引力不小。”中原地产潘伟涛表示，我们公司一、二手楼都卖，所以感受特别明显。

羊城晚报记者到地产经纪口中卖得比二手楼还低的湖山国际。从凤凰城凤妍苑出发，一两分钟车程就可到达，其南门正对翡翠绿洲，三个楼盘“你中有我，我中有你”。因此，只要一手楼盘搞促销或有二手“超笋盘”放售，对其他盘源都会产生或大或小的影响。

目前，湖山国际全新第19栋产品正接受诚意登记，预计

本周末推售，最低售价1.9万元/平方米。销售人员帮记者算了一套南北向111平方米中层三房单位，售价约227万元，单价约2万元。“开盘时预计价格有惊喜。”据了解，最近两个月，该盘推售过17-18栋1.8万-1.9万元/平方米的特价单位，“现在还剩几套未售。”

在样板房内，记者遇见几组看楼者，攀谈时得知，他们正

拿周边的二手房源进行对比，“这里的新品面积较大，但只有一种户型设计较好，总价高一些，除了有学校之外基本没什么配套；但二手房的选择较多，户型设计也不错，配套比较完善，业主报价跨度大。”在新塘居住的张先生夫妇近期想换房，他们表示无法马上作决定，因为还想多看几套单位对比一下再买。



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。

小坪村“白云第一村”旧改按下快进键

专题文/图 羊城晚报记者 詹青



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。

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》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

“白云第一村”

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有做好，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。

南有猎德、北有小坪

2009年，白云区就开始进行中村改造，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 99%旧改布局大湾区

有别于传统改造“先拆迁、再安置”的方式，小坪村是“先安置、后拆迁”，让村民先住进新房子，再开展拆迁工作，这样不折腾村民，也最早使村民的利益得以兑现。

“安置房就建在这一片，离地铁口很近，前面不远处将来会建学校……”小坪经济联社相关工作

人员向羊城晚报记者介绍安置区规划时，对未来充满期待。其实，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。

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）。

“清空间屋来放钱吧” 霸气外漏的“壕”

走进小坪村，除了准备建设安置房的铁路西首期集体用地已清拆完毕外，一眼望去，小坪村和其他城中村并无差别。

不过，所有人都知道，这里即将“麻雀变凤凰”，看看村里霸气的标语就知道了——“想要晋升富豪之路就在眼前——改造”“小坪村改造全面启动，清空间屋来放钱吧”。

白云新城超百万平方米综合体

在城中村改造展示厅里，可以大致看到小坪村未来蓝图——五星级酒店与写字楼、住宅、公寓以及老人活动中心、3000平方米的社区卫生中心、2万平方米街心公园等等。

小坪村位处白云新城CBD西延区，据介绍，规划总建筑面积167.96万平方米，容积率只有3.2，“比猎德、潭村、洗村、

杨箕村密度都低，舒适度会好很多”。交通条件也很优越，广州地铁8号线北延段在这里设小坪站，往来市中心约15分钟。

杨箕村密度都低，舒适度会好很多”。交通条件也很优越，广州地铁8号线北延段在这里设小坪站，往来市中心约15分钟。

复式单价“5万+”

小坪村附近一手楼较少，距离最近的是一路之隔的万科未来森林，该盘目前在售南向三房及四房复式单位，均价约5.6万

元/平方米。另外，还有一个售价相对便宜的楼盘顺景花园·星悦轩，均价约3.9万元/平方米。

两公里开外的广州白云站周边则有较多楼盘布局，建发央玺、保利紫云目前的售价均为“4万+”。

相对来说，小坪村周边环境比较规整，离白云新城更近，位置更好一些。据佳兆业相关负责人介绍，小坪村的产品最快在明年可以入市。



首期已经清拆完毕，壮观的挖土机一字排开

地胆人语 最“寒酸”的社员身家也将过千万

走入小坪村，到处可见张贴着的招工广告与招租广告，表明小坪村和很多城中村一样，外来人口多，租房活跃；且产业低端，急需升级。

小坪村村民黄伯对羊城晚报记者说，家里有一栋6层的房屋，除一楼自己开商铺外，其余楼层全部用来出租，一房一厅租1200元/月，6层楼一个月的租金收入有六七千元，“和我一样，大部分村民的经济来源都靠房租”。

另外，小坪村内还有不少旧厂房、仓库、低端园区，有制衣厂、皮具厂等等，有不少是村社的集体用地和产业。小坪经济联社党总支书记、社长黄干纯说，目前，村社两级的收入主要靠出租这些厂房、仓库，每年收入大约4000万元。

按照规划，改造后，部分集体用地将建成公寓、写字楼以及商业中心，公寓会分给村民使用或收益，写字楼、商业中心作为村民每年分红的经济来源。“如果按照现在的方案，改造后村社年收入至少可翻一番。”黄书记说。

广州不动产协会副会长江浩对小坪村的发展进行过多次调研，他表示：“小坪村地理位置非常优越，靠近白云新城与石井商贸区，如果整体改造成功，依靠原有的产业基础，或者可以引入皮具城、服装城等业态，不仅带动产业升级换代，且集体经济分红比当‘包租公’强多了。”

据佳兆业相关负责人透露，按照内部粗略估算，全村最少的一户社员股东，不算拆迁补偿费、奖励性补偿费等补偿费用，改造后获得的物业，按照现在的市场价格都将以千万元计。