



2019的不确定，才让2020有了更多想象空间

●广州楼价：整体持平，六区微涨

●“新政”频出，2020“老大”位置可能要换

●2020年，进入“旧改破局之年”

●2020年供应新物种：TOD物业，重新定义居住格局

请速查收，2019年家居行业“四大关键词”

- 定制家居整体下滑
- 整装市场再度变阵
- 线下冷清？网购火热
- 卖场惨淡？仍有新店高调开张

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！

关注周刊订阅号者众多！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，现在就扫左上角的二维码！（邓伟东）

2020，广州楼市产品会有什么“新物种”？旧改，将给来年楼市带来什么新变化？2020年，广州楼市的“老大”是谁？……更多预测，详见A27版

# 2019的不确定，才让2020有了更多想象空间

□梁栋贤

在新的一年里，因政策调整与新货的结构性变化，为来年的楼价升跌平添了不少变数。

刚刚落幕的2019年，广州楼市不太完美也不太确定：虽然，第一季度有点意外地收获了一个小阳春，然而，盛夏还没到来，楼市就直接进入了秋凉，第二、三季度楼市开始掉头向下——甚至传统旺季“金九银十”也没了成色，直到最后一个月，南沙、黄埔、花都等区相继对部分人群放松限购，广州楼市才因此有了翘尾行情。

不过，正是因为2019年的不确定，才让我们对2020年的楼市有了更多想象空间——

第一个值得想象的是热点区域与板块。自2017年广州推出限购政策以后，增城的住宅成交量一直领先，网签量已连续三年均等于排名第二、第三两个区域的总和。这次，其他区域相继推出放松限购政策，增城还会延续一家独大局面吗？近几年来，

增城拍出了很多地，供应量大增，买家的选择余地会很大，要轻易让出“一哥”位置？未必！

第二个值得想象的是楼价。2019年的广州楼价，延续了2018年的行情，继续平稳下行。在新的一年里，因政策调整与新货的结构性变化，为来年的楼价升跌平添了不少变数。一是限购“松绑”，让更多买家有机会加入购买行列，这或多或少会改变供求

关系，带来楼价停止下跌甚至小幅上涨的可能。其次，2020年会有不少高价地项目陆续推出市场，这是否带来广州楼价的结构上涨？

TOD项目也是属于2020年的重大猜想。如果说2019年是广州各TOD项目大规模启动年的话，那么2020年很可能就是TOD项目的丰收年。新塘、棠下、庆盛等TOD附近会有不少

新货推出，这是否会带来一种全新的居住方式和买楼潮流？

最后一个值得想象的，与三旧改造项目有关。中心城区如天河、海珠、黄埔、白云、荔湾都有不少旧改项目，它们的地理位置相当不错，如果顺利转化入市，相信会给2020年的楼市带来不小惊喜。

期待吧，充满想象空间的2020。

# 2020年广州楼价：整体持平，六区微涨

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞 插图/采采

供求关系整体持平，六区楼价预计微涨

高价地陆续上市影响楼价



合富研究院、广州中原研究发展部的统计数据显示，2019年广州一手住宅销售均价为28000多元/平方米，同比涨幅为3%及或为5.5%（中国社科院表示：2019年中国GDP增长6.1%）。纵观2019年一手楼市，整体成交活跃度一般，大部分项目都不敢轻易上调价格，3-5月小阳春及9-10月传统销售季，竞争激烈板块有楼盘甚至采取“以价换量”方式吸客，导致整体价格保持平稳。

有研究机构认为，在此基础上，2020年广州楼价走势将和两大市场因素有关：一是各区供求，二是土地成本。预计2020年广州一手住宅价格整体下调空间有限，而结构性上涨概率较大。

广州中原研究发展部预计，根据2017年-2019年年初的供地情况转化统计，结合2019年12月“人才新政”公布后房企推货热度看，2020年一手房供应量同比增加的可能性较高。其中，增城将维持2万套以上的供应高位，“东大仓”地位仍然无可替代；东部另一热点区黄埔在知识城、香雪、科学城板块有多个楼盘入市的支撑下，供应量有望超过南沙成为全市第二大。

中心区方面，主力供应区域将有所改变：天河受小新塘旧改项目入市刺激，货量将得到较大补充；白云区近年来供地充足，尤其有江高、钟落潭、人和三大外围板块不少项目入市，相信会为市场增添不少供应量；越秀区也有新楼盘陆续上市，可为市场增加数百货量。相比之下，荔湾、海珠的供

应量或较2019年有所减少。其中，荔湾的供货主力板块广钢新城将进入“高价地集体入市阶段”，相关项目估计会采取小量推货“试温”，一次性推出大量单位的可能性较低。而海珠区由于近年来供地量偏少，从2019年起基本已处于缺货状态，预计2020年的总供应量将低于1000套。

各区的价格走势方面，预计越秀、海珠、荔湾、黄埔、南沙和从化这六个区会微涨，因为越秀区新入市的项目均为高端盘，售价预计超10万元/平方米，故整体涨幅将超5%；荔湾和海珠区因新货相对较少，随着板块越来越成熟，楼价涨幅预计有5%；黄埔因有人才新政刺激，楼价看涨，涨幅估计在5%-8%之间。另外，增城、花都、白云等五区因供应稳定、去化较快，楼价将保持平稳。

合富研究院认为，2020年，广州一级土地市场对二级商品住宅市场的传递效应会越发明显，地价成本高，楼价下调空间有限。

土地成本在正常的市场环境中，是衡量楼盘价格可下调空间的重要因素。2016年以来，广州居住用地起拍价持续走高，在一定程度上抑制了楼价下调空间。尤其是南沙、增城以及中心区的荔湾和白云。

在2020年新货中，2016年及之后获取土地项目的占比在60%-75%，产品价格下调较难。以南沙区为例，灵山岛尖的新货将会持续推售，其在项目的地价成本多在1.5万元/平方米或1.7万元/平方米以上；荔湾区也一样，2020年广钢新城地价超4万元/平方米的项目将陆续上市或持续推售，溜口板块地价3.6万元/



地价成本高，楼价难有下调空间

平方米的新楼盘也将亮相。

虽然，2019年12月份广州多区推出人才购房新政，成为楼市回温“小红包”，但整体上看，广州楼市仍受经济大环境下行以及金融政策等影响，而“房住不炒”仍是调控底线，一旦市场出现过热现象，政府就会出手调整。加上土地成本较高、买家预期分化等因素影响，2020年的广州楼市只能是谨慎乐观。

# 罕见 1.5 公里中轴广场启幕，引领白云新城人居蝶变 新世界云逸：为何被视为品质购房者的终极置业？

规划学家研究发现，一座城市的发展往往是由中轴所决定的，中轴犹如一个人的脊梁，格局如何一目了然。如果说城市的中轴，就像城市灵魂的画笔，勾勒出城市最容易识别的经脉气象的话，那么，这个200多万平方米大城所打造的中轴，则完全勾勒出这座罕见大盘，用19年芳华所沉淀下的独特人文气质，构建了一种多元化生活和人居体验模式，非常罕见，也难以复制。

(文/詹青)

## 会长的大城，极为罕见的大城中轴

12月22日，新世界云逸1.5公里中轴广场正式启幕，正式宣告这条罕见大城中轴基本成型。

向来，中轴线存在于城市发展脉络之中，是城市繁荣与荣耀的承载体，存在于楼盘中的中轴，极为罕见。首先，必须楼盘体量足够大，否则中轴的规划无从谈起；其次，设计者要有前瞻的目光，方可统领大城的建设；最为关键的是强大的运营力，一座大城要真正实现“成长性”，中轴才可能最后成型。这三者缺一不可。这就是为何新世界云逸这一中轴十分罕见的原因。

新世界云逸是新世界中国在白云新城，打造的超200多万方品质生活综合体，这样的体量的物业，堪称绝版。为了打造这样的大城，新世界用了足足19年的时间，一点点打磨，最后这1.5公里中轴广场，集合了新世界云门NEW PARK商业综合体、康体艺术主题业态云悦，特色休闲园林广场云里等业态，完美

## 新世界中国 予城新蕴 带动白云新城人居蝶变

作为最早进入中国内地的港企代表之一，自上世纪80年代开始，新世界中国一直思考自己的运营城市的定位，以及理想人居的呈现方式。从顶级豪宅凯旋新

世界，到购物艺术中心广州K11、再到地标建筑广州周大福金融中心（俗称东塔），“予城新蕴”的步伐从未停歇，构建了一个个活力充沛、充满灵魂的城市地标。

它给这几近完美的生活大城，又注入了全新生活体验及活力。自此，新世界云逸一步到位的生活价值全面兑现，在这里，业主可以尽情享受“新世界生态圈”带来的前所未有的多元化生活和人居体验模式。

例如，2000平方米的跨层美式蹦床运动公园，各种自由蹦床、AR攀岩、VR保龄球、全息射箭、真人CS等项目，让业主拥有不一样的运动乐趣；星河餐饮，品尝食物中交融的精致与热情；1200bookshop，一个充满人情、包容、温暖的深夜bar；米娜凯威国际礼仪艺术教育，培养业主子女成为走向世界的绅士与淑女；中国K12编程教育机构比特橙子，开启孩子智能时代的大门……

所有向往的生活方式，均已汇集于此，总有美好在身边发生。



新世界云逸 1.5公里中轴广场示意图

新世界中国认为，人文之于建筑，就像灵魂之于躯壳，真正有生命力的建筑，都是从人文中生长而来。而当建筑被称之为“家”，则更应被人文情怀浇灌，成为承载岁月和生活的温暖容器。也即是所谓的“城市应是人文艺术的容器，是为人们蕴育生活、成就未来的地方。”

新世界云逸，就是新世界中国“予城新蕴”理念的再一次实践，一个个全新的生活体验，在构筑了这座大城独特的人文底蕴的同时，还带动了区域人居体验的蝶变。

从前的嘉禾望岗还是一个被称为近郊的地方，如今已经成为白云新城的核心引擎，也成为白云新城的人居高地。而在不远的未来，随着设计之都云创智谷的建设，人才汇聚岭南，这座200多万平方米的生活大城更将迸发出前所未有的升级，承接更多的美好生活方式，让更多都会、人文、生态、健康等全方位颠覆创新的人居生活场景得以实现。

目前，新世界云逸推出全新的



很有意思的一个数据，如今，新世界云逸有超50%成交，来自业主再购和推荐。这一方面说明了楼盘的品牌美誉度极高，另一方面也说明了大城的自我完成度非常好——很多业主在这里安家、结婚、生子，孩子在这里读书，老人在

## “新世界云逸”推出全系黄金户型，买它等于买下整座大城

这里养老，所有需求都可以在这里得到满足，最后事业一步步发展，家庭条件一步步改善，最后换房计划也在这里完成，可以说，选择在新世界云逸安家，就是选择了一个家庭和一座大城一起成长。

目前，新世界云逸推出全新的

80-180平方米的全系产品，适合不同人群的置业需求。其中，主推的171平方米的黄金四房尤其受改善、换房群体欢迎。

有一部分客户是置换型客户，比如卖掉三房，换了四房，因为对于很多家庭来说，少一间房，其实对生活品质的影响是很大的，对于三代同堂家庭来说尤其如此。

有一部分客户则是提前选择一步到位。随着“二孩政策”推行，一步到位购买四房，可免去后面的换房繁琐和高成本。按照眼下广州市区的房价换算，三房换四房，可是分分钟要多花三四百万。

而有一部分精英家庭，则是看中了四房产品的稀缺性。确实，

目前四房产品供应量不大。就白云区来说，2019年至今，白云区新增户型中，150平方米以上四房仅占11%。这相当于，每推出9套新房才有1套大四房。

优质的四房更是不多。新世界云逸主推的阔景舒适四房，不仅空间尺度优秀，更贴近时尚潮流，用高配置创造高颜值，已吸引了大量精英人群收藏，据悉，目前购买云逸新品的

主流买家有飞行员、老师、企业高管等社会精英。这群高端客户，既注重居住舒适度，也看中空间感、私密性以及创意设计，对市场有非常精准的把握。

而新世界云逸配套难得一见，买下这里，等同于买下整座生活大城，这里，既有艺术氛围，又有浓浓的烟火气，让老中青时光都有所属，堪称一座富有灵魂和底蕴的高品质生活大城。

