

广州楼市年底冲刺——

超20个新盘,可售货量超8万套

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

12月,是房企的“收官”之月,和往年相比,今年12月房企的业绩冲刺压力更大。

据羊城晚报记者统计,12月广州起码有20个全新楼盘陆续上市,不少楼盘承担着房企今年的主要收金任务。截至12月1日,广州一手住宅可售货量超过8万套,年底楼市冲刺大战一触即发。



有楼盘畅销有楼盘成交缓慢,年底广州楼市分化依然存在

新盘扎堆,中心区势头猛

进入12月,房企推新势头持续加强。这和今年受疫情影响有关,一方面,一季度有货难卖、推货较少;另一方面,工程进度延后,不少楼盘赶工才得以完成进度。中原地产研究部统计数据显

示,12月广州至少有20个全新楼盘或将推售、或将开放售楼部及样板房。从区域看,增城新盘最多,预计达6个。值得一提的是,和往年外围区域独领风骚不同,今年年底中心区楼市再度发

力,海珠、天河、荔湾、白云等区预计共有6个新盘上市,其中的江景新盘备受瞩目,部分江景盘的地价创下当年的历史纪录,产品亮点不少,改善型需求买家将有较多产品可选。

货量充足,新品定价谨慎

阳光家缘数据显示,截至12月1日,广州一手住宅可售货量为80428套,按照近半年的月均成交速度估算,去化周期约为8个月,属于正常水平。

供应充足,加上年底冲刺业绩的需求,令房企压力大增,多盘赶工抢客。天河区某新盘,目前现场还看不到主体楼宇,为了抢先圈定意向买家,便在附近小区外新设临时售楼部和样板房,接受看房者咨询和诚意登记;以江景为卖点的某新盘,现在尚未看到房子,但楼盘人士已称“新货被认购得差不多了”;荔湾区

某大盘,楼宇尚未出现,已经开始接受咨询登记。对于这样的“赶”和“抢”,有操盘手向记者坦言:“集团任务能否完成就靠这一个月了,不管用什么手法,都必须回笼资金。”

房企压力不小,定价自然谨慎,这对于年底想入市的买家来说,是个不错的消息。即使新盘的“吹风价”比周围的在售楼盘高,这些新盘也会增添附加值,比如装修配置更高档、附赠的电器和家具会更多。

中原地产项目总经理黄韬、克尔瑞广州区域首席分析师

尚文晓等业内专家认为,走量仍是房企今年年底的主旋律,但虽然要走量,买家也不宜过分期望楼盘会降价,毕竟很多楼盘四季度的销量都不错。

据广州中原研究发展部统计,黄埔区一手住宅11月的成交量高达28.55万平方米,2779宗,创2016年10月以来的月度新高。从记者了解的情况看,部分楼盘新货的价格还会调升,如黄埔区某热销盘,首批推售南向产品售价约4.6万元/平方米,近期认筹中的二期新品,售楼部“吹风价”已要5万元/平方米。

A 天河新品定位“亲民”,海珠“吹风”单价12万元

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

属于广州中心区楼市的“高光时刻”终于到来。12月,海珠、天河两区将有多个新盘陆续上市,大多以江景为主要卖点,定位高端,从羊城晚报记者目前掌握的情况看,这批新盘的“吹风价”最高已达12万元/平方米,近期海珠区楼市的风头大有盖过天河区楼市的迹象。



天河新盘开放临时售楼部,人气较旺



江景盘是海珠区年底楼市的供应主力

相,单位面积均超过192平方米,三梯三户设计,售楼部“吹风价”约12万元/平方米。距离时代大家约两公里的中海观澜府,产品相对丰富,单位面积90-190平方米不等,已开始接受认筹登记,“吹风价”为6万-7万元/平方米。至于在售楼的天悦江湾,产品为复式设计,售价约8万元/平方米。

天河东部竞争激烈 新盘“吹风”单价超6万元

四季度,天河区新货主要集中在东部,主力在售楼盘为珠江花城、保利天汇,随着全新项目金地峯睿亮相,天河东部楼盘之间的竞争更趋激烈。

楼盘名	所在板块	主力户型(平方米)	价格(元/平方米)
中海观澜府	海珠后航道	90-190	“吹风价”6万起
时代大家	海珠后航道	192以上	“吹风价”约12万
金地峯睿	天河广氮	95-130	“吹风价”6万起
保利天汇	天河智慧城	78-103	5.3万-6万
珠江花城	天河泛奥体	65-117	约5万

(整理/陈玉霞 制表/伍岩龙)

C 黄埔旧改项目登台亮相,部分在售楼盘调高价格

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

年底的黄埔区楼市可谓锋芒毕露。据广州中原地产研究发展部数据,11月,黄埔区一手住宅成交量创下四年来新高。12月,黄埔区在售楼盘以延续性销售为主,部分新盘新货则借市场热度入市。



黄埔区的居住氛围越来越成熟

楼盘名	所在板块	主力户型(平方米)	价格(元/平方米)
绿地杉禾田晶舍	科学城	99-116小复式四房	总价400万元起
富力南驰·富颐华庭	老黄埔	100-140三房四房	待定
合生中央城	黄埔区府	约95三房	待定

(整理/梁栋贤 制表/伍岩龙)

两类大体量项目持续供应

近期,黄埔区城市更新推进力度大,年底与此相关的新货有不少。富力南驰·富颐华庭和合生中央城都是其中的代表,这两个项目距离黄埔传统中心区不远,周边配套设施完善,楼盘自身规模大,社区配套充足,产品以三房及四房户型为主。

广州中原研究发展部认为,下半年黄埔楼市新货供应势头强劲,主要原因有两个:一是近期城市更新项目大力推进;二是由地铁牵头的TOD、车辆段项目,如品秀·星樾、星樾·山畔陆续入市。这两类项目普遍体量较大,可持续供应一段时间。

部分在售盘已调高售价

黄埔区多个楼盘11月份销售情况大好,近期,部分在售楼盘已经调高了售价,也有部分楼盘有调高售价的打算,即使是12月推新货的楼盘,也有可能随行就市,拉高价格。

另外,部分楼盘已经引入名校作为配套,有的学校初步确定在明年开学。如绿地杉禾田晶舍引入了广大附中,开设中小学;大壮名城引入了华南师范大学附属黄埔实验学校,开设由华师管理的幼儿园到初中。新名校的进驻,都可能推高楼盘的售价。

D 番禺华南板块热起来,户型偏大总价较高

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

继上半年广地国际、珠江铂世湾等楼盘推出新货后,广州番禺华南板块年底迎来新一轮推货高潮:位于南村万博地铁站旁的越秀·和樾府近期将开放销售中心;祈福新邨全新超高层组团近期开放了样板房。

记者发现,华南板块目前的新货普遍面积较大,档次较高。随着万博CBD的崛起,华南板块已成为较有经济实力买家的热门置业目标,售价很可能创出新高。

邻近地铁站 超高层产品居多

越秀·和樾府位于番禺大道和汉溪大道交界处的西北角,项目总建筑面积约44万平方米,首个组团由4栋每层四户的风车型平层住宅及4栋板式住宅组成,货量不算多。而祈福新邨第一期单位——祈福名望天下首批货量约有400套。

与前段时间主推小高层或高层住宅新货不同,近期华南板块的新货当中,有不少是超高层单位:祈福名望天下由5栋住宅组成,全部是179米高的楼宇;而越秀·和樾府后期的新货中,也有部分超高层产品。

祈福名望天下北望金山湖、万博CBD,南望祈福湖和祈福新邨附近山景;越秀·和樾府西面和西北面是长隆度假区,东面是万博

CBD,景观资源不俗,而且两个楼盘与地铁站的距离都不远。

主推偏大户型 总价门槛不低

华南板块此前的产品以100平方米左右的中等面积户型为主,年底的新货则以偏大户型居多。

祈福名望天下包括78-175平方米的两房至四房,100平方米以上的单位为主力产品。越秀·和樾府的产品面积更大,首批单位全为“3+1房”,单位面积110-193平方米不等。



华南板块新盘整体素质不错

目前,祈福名望天下尚未定价,有行家预计单价在4万元左右,和前期推出的广地国际相差无几。而越秀·和樾府首批产品的内部“吹风价”超过5万元/平方米,最便宜的单位总价接近600万元,门槛不低。

番禺区年底主要新货概况

楼盘名	所在板块	主力户型(平方米)	价格(元/平方米)
越秀·和樾府	华南板块	110-193“3+1”房	“吹风价”超5万
祈福名望天下	华南板块	78-175两房至四房	待定

(整理/梁栋贤 制表/伍岩龙)

B 白云推新量占中心区过半,楼价差异大丰俭由人

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

11月30日,广清城际、广州东环城际列车开通;11月26日,广州地铁8号线北延段开始运营,不仅给白云区同德“解围”,更令白云区西部到达荔湾、越秀等中心区的时间大为缩短。随着白云区交通越来越便利,不少房企年底趁利好推出新货。



小坪村新盘位于地铁站上盖

林景观资源等均有关联。近年,白云区拥有绝佳山林景观资源的豪宅项目均价已达“10万+”。

交通优势渐显 小坪村新盘将亮相

“南有猎德,北有小坪”,记者获悉,随着广州地铁8号线北延段开通,在小坪地铁站上盖的佳兆业白云城市广场将于近期开放营销中心。

据了解,作为白云区的大型

楼盘名	所在板块	主力户型(平方米)	价格(元/平方米)
奥园云和公馆	江高	135-166叠墅	待定
佳兆业白云城市广场	机场路	80-120三房四房	待定
越秀星汇云城	同和	83-108三房四房、85-123复式	约4.5万
新世界云逸	嘉禾望岗	77-180三房四房	约5.5万
龙光玖誉府	江高	83-103三房四房	2.7万-3万

(整理/徐炜伦 制表/伍岩龙)

E 增城刚需产品供应充足,新塘板块新货定位高端

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

年底的广州外围区域楼市,还数增城热力四射。据羊城晚报记者大致统计,仅12月份增城将有6个全新楼盘陆续上市,新品覆盖刚需首次置业和高端改善型置业需求。

和“金九银十”增城楼市热点分散不同,年底热集中,新塘楼市热度当红不让。

TOD所在的新塘 档次将被明显拔高

由于有TOD(以公共交通为导向的发展模式)东部交通枢纽加持,新塘楼市成为增城区乃至广州楼市的关注焦点。该枢纽规划汇聚三高铁(广深、广汕、京九)、两城轨(穗深及新广城轨)、四地铁(广州地铁13号、16号线、28号线、20号线)共九大轨道交通及一体化公交网络,目前已经开通广州地铁13号线、穗

深城际、广深铁路。随着交通建设的加码,人口和产业也将逐步汇聚,规划打造成广州东部CBD的定位吸引了众多商家进驻。

年底,新塘板块有3个新盘上市:新世界广汇尊府、佳兆业悦峰和新力海石洲悦。新世界广汇尊府最靠近新塘南TOD,产品包括空中叠墅及板式大平层;新力海石洲悦紧邻碧桂园云顶,生态环境良好,“洲悦”系是新力地产的高端产品线,新品包括类别墅及联排;佳兆业悦峰规划为超3600户的大型社区,配套有完善的生活教育等设施。目前,三盘都处于认筹阶段,定位高端,有望拉升新塘板块的整体居住素质。

刚需产品为主 单价2万元左右选择多

作为广州楼市的供应“粮仓”,增城依旧以刚需产品为供应主力。年底的刚需新品多带有百变空间设计,同样的面积有更多功能空间,还能有效控制单位总价。例如永和板块在售大

盘珠江花屿花城,最小面积户型为约79平方米的“3+1”房;中新板块新盘奥园中新府,最小户型为约76平方米的“2+1”房;石滩板块新盘敏捷东樾府,主打户型同样是75-85平方米的三房。

目前,增城刚需楼盘售价约为2万元/平方米,一套80平方米左右的三房总价约160万元。随着广州地铁21号线快慢线的正式开通,地铁沿线不少刚需产品更受买家追捧,不过地铁沿线物业售价稍高,为2万多元/平方米。

增城区年底主要新货概况

楼盘名	所在板块	主力户型(平方米)	价格(元/平方米)
新世界广汇尊府	新塘	92-130	待定
佳兆业悦峰	新塘	76-106	待定
新力海石洲悦	新塘	120-200 墅级产品	“吹风价”600万元起
敏捷东樾府	石滩	75-105	2万以下
华侨城云尚	荔城	87-143	待定
奥园中新府	中新	76-98	待定
时代倾城	中新	75-120	约2.5万
御溪世家	中新	60-111	约2万
珠江花屿花城	永和	79-96	约1.9万

(整理/陈玉霞 制表/伍岩龙)



增城刚需产品供应充足