

## 17个新盘亮相广州楼市

# 货量充足+定价合理=后市平稳

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞



热闹的“五一”小长假，广州楼市多个楼盘丁财两旺。5月17日，国家统计局发布2021年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，广州新房价格环比涨幅连续10个月居四大一线城市首位。而从4月底开始，广州市和各区调控轮番出台，广州楼市将会走向何方？业内人士认为，从目前的市场表现看，广州楼市未来走向与新货的供应量及定价有很大关系，可售货量充足、定价合理，则后市平稳。

新盘推多少货量得看预售证批了多少



天河楼市新货不多，有货卖的售楼部人气较旺

天河

### 三盘现推货小高潮

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

天河区一手住宅市场5月中下旬迎来一轮推货小高潮。天河壹品、金地峯睿和珠江花城三盘持续推新，但新品售价也在走高，在部分业内人士看来，单价“6万字头”已经称得上是“笋货”了。

#### 三盘均推刚需产品

从羊城晚报记者掌握的情况看，天河楼市这一轮供应小高潮，有较多七八十平方米的单位推出，是天河区“上车”级别的产品，三盘总货量预计有四五百套。

天河壹品和珠江花城此次可谓正面对“刚”：天河壹品最新获得预售证的1-2栋新品，包括70多平方米的“2+1”房至90平方米的“3+1”房，整体户型面积比5月8日首推的产品还要小；珠江花城四期新品单位面积为79-143平方米，也有不少70多平方米的“2+1”房、80多平方米的“3+1”房。珠江花城小区规模大，占地面积达29.5万平方米，社区内配套比较齐全；天河壹品规模相对较小，但所在的广氮片区的地理位置更好、更靠近珠江新城，两盘直线距离约8公里。

金地峯睿距离天河壹品只有数百米，但产品形成错位。天河壹品最小单位的面积为70多平方米；金地峯睿的新品最小面积为105平方米。不少看楼者比较认可天河壹品的小区环境；金地峯睿的产品设计和装修标准较受认可，但项目紧邻广园快速路且只有4栋楼宇（占地面积约1.7万平方米）。

#### 单价或将超6万元

尽管天河区三盘推新，但不等于该区货量充足。记者查阅阳光家缘数据发现，截至5月16日，天河区一手住宅可售面积为134733平方米，按照今年前四个月月均超3.3万平方米的网签量计算，库存消化周期约为4个月。

缺货，是商家定价底气来源之一。5月8日天河壹品首次开盘，售价6.5万-8.5万元/平方米，开发商称，当晚推出的300多套单位在1分钟内被选完，新一期产品的定价不会比开盘价低。金地峯睿今年1月底开盘，售价为5.5万-7.5万元/平方米，同样在短时间被选完。至于大盘珠江花城，上一期尾货的售价约6万元/平方米。有业内人士认为，假如新品售价还有6万元/平方米，都算得上是“笋货”。

天河区近期主要楼盘概况		
楼盘名	主力户型(平方米)	价格(元/平方米)
天河壹品	70-90	6.5万-8.5万
金地峯睿	105-130	待定
珠江花城	79-143	待定
(整理/陈玉霞 制表/李焕菲)		



人和镇两个楼盘5月均有产品在售楼

白云

### 白云湖板块受关注

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

4月底广州首次集中拍地，作为中心区供地数量最多的区域，白云区共成功出让七宗地，成交总金额约163亿元。5月，白云再次成为中心区一手住宅新货供应“粮仓”，据羊城晚报记者不完全统计，白云区共有七个楼盘有新动作，两盘旧盘加推、三盘开放新品样板房或将开放实体样板房、两个全新楼盘开放售楼部。

#### 白云湖板块住宅供应增多

近年来，白云湖板块土地供应逐渐增多，在4月份的集中供地中，白云湖板块成功出让两宗地，其中临近窖心的一宗地块以超过2.6万元/平方米的成交楼面地价成为片区地价新高。

业内专家邓浩志表示，过去几年白云区都不是广州楼市供应大户，但此次宅地供应量较多，后续住宅供应量会大幅增加。尤其白云湖板块，还有大量土地供应，该板块才刚刚起步，后续值得重点关注。

据统计，白云湖板块5月份至少三个楼盘有新动作，产品丰富，买家可选空间较大。其中，位于地铁8号线北延段亭岗站附近的品实·云湖花城于4月底开放二期新品示范区，产品均带有灵活可变空间。同样位于亭岗站附近的越秀·天悦云湖五一假期开放临时售楼部。白云湖公园东门附近的首开保利·云湖壹号五一开放参观，规划打造临湖住宅，近期将开放营销中心。

#### 空港经济区周边住宅加推

近年来，随着白云新城开发建设日渐成熟，广州市内人口最多的白云区住房需求逐渐外溢到其他板块。其中，白云区北部四镇（江高、人和、太和、钟落潭）的变化比较明显。据相关机构统计，今年前四个月，北部四镇的楼盘成交有所增多，有楼盘单价还不到3万元。

其中，江高镇以叠墅产品为主的奥园云和公馆规划有八栋洋房，近期加推部分产品，销售人员韩先生称：“江高的商品房市场是2020年才发展起来的，有潜力，但现在进驻的房企不多。”

以白云国际机场为中心的广州空港经济区的利好规划也辐射至人和镇。记者走访了解到，目前，人和镇有两个在售楼盘都在白云国际机场南部约12公里的位置、流溪河旁，面对的购房人群形成互补关系。其中，时代龙湖天著规划有四个组团共1100多套单位，五一期间加推一栋住宅；时代云来预计在近期开放实体样板房。这两个楼盘行车距离不到5分钟，据销售人员介绍，前者面向改善型买家，后者则偏向刚需。

白云区近期主要楼盘概况		
楼盘名	主力户型(平方米)	价格(元/平方米)
越秀·天悦云湖	77-125	待定
首开保利·云湖壹号	80-140	待定
天健云山府	75-140	约6.6万
品实·云湖花城	70-141	3.8万-4.5万
时代龙湖天著	94-139	3.2万-3.7万
时代云来	70-107	3.1万-3.4万
奥园云和公馆	88-98	2.9万起
(整理/徐炜伦 制表/李焕菲)		



知识城板块近期新盘新货较多

黄埔

### 缺货状况有所缓解

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

黄埔区一手住宅市场之前已经缺货大半年了，因此，4月底广州首次集中供地，黄埔区三宗地均达到最高限价和最高配建面积，需摇号决定最后得主。如今，这种状况终于有所缓解，区内六个楼盘在5月中下旬有推广动作。

#### 预计六盘推新货

从去年年底至今，黄埔区一手住宅市场不乏这样的买家：到处找关系，不为打折优惠，只为优先挑选单位，因为确实很缺货。克而瑞的统计数据显示，今年第一季度，黄埔区合约仅新增1408套一手住宅，2月和3月仅各有约百套的新增供应量。4月底5月初原来预计有几个楼盘面市，但至少有三个楼盘“集体迟到”了。

供应量大幅下降，一是因为之前去货速度太快，工程进度跟不上；二是因为黄埔区人才购房政策有所收紧，部分开发商暂且观望，急于拿预售证。近期，这种缺货状况有所缓解。据不完全统计，凯德·中新里、大壮名城、越秀TOD·星汇城、越秀TOD·星樾山畔、时代天韵（黄埔）五个楼盘将推出新货，此外，全新楼盘升龙学府上城预计近期开放。

#### 新增货量仅千套

黄埔区近期有新动作的楼盘都位于已开通或在建的地铁站旁。凯德·中新里靠近地铁14号线知识城支线何棠下站，首期产品推出已是5年以前。升龙学府上城邻近地铁14号线知识城支线汤村站，以及已经立项的华南师大附中知识城校区。越秀TOD·星汇城邻近地铁21号线和14号线知识城支线换乘站镇龙站。越秀TOD星樾山畔位于地铁7号线二期水西北站附近。大壮名城靠近地铁6号线和21号线换乘站苏元站，建设中的地铁7号线科丰路站就在售楼部门口。时代天韵（黄埔）距离地铁6号线香雪站约1公里。

除了时代天韵（黄埔）离地铁站稍远以外，其余五个楼盘都靠近地铁站，部分楼盘还是在地铁换乘站附近，对于“地铁控”来说，近期黄埔楼市的选择不少。

不过，除了仅是开放销售中心的升龙·学府上城外，其余五个楼盘加起来的总货量并不多。凯德·中新里、越秀TOD·星汇城、越秀TOD·星樾山畔首批货量都仅有百套左右；时代天韵（黄埔）估计首期货量稍多，但具体推出出货量待定；大壮名城约有400套。除大壮名城有两房单位以外，其余三个项目主推的都是三房和四房产品，各楼盘的具体推售时间和售价均待定。

约千套的新增货量，反映出房企今年的推货热情远远不如往年同期，一是因为达到预售进度的可售货量确实不多；二是因为调控收紧，部分楼盘面临限价；三是4月底的集中供地，黄埔区新推出的住宅用地较少，土地成本不低，“观望”“试水”成了不少黄埔楼盘的选择。

黄埔区近期主要楼盘概况		
楼盘名	所在板块	主力户型(平方米)
凯德·中新里	知识城	97-120三房及四房
升龙学府上城	知识城	95-143三房及四房
越秀TOD·星汇城	知识城	81-104三房及四房
大壮名城	科学城	73-140两房至四房
时代天韵(黄埔)	科学城	81-110三房及四房
越秀TOD·星樾山畔	长岭居	82-113三房及四房
(整理/梁栋贤 制表/李焕菲)		



近期增城新塘板块比较热闹，新盘陆续开放登记

增城

### 新塘板块重占C位

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

“供地大户”的增城楼市，近期也是一手住宅“供应大户”。羊城晚报记者了解到，从4月底开始至今，增城区有七个全新楼盘亮相。4月底广州首次集中拍地，增城地价相对平稳，目前，新盘“吹风价”和最新的地价一样较为平稳。

#### 七个新盘五个“新塘”

4月底的土地拍卖，增城区大多数地块以低溢价或底价成交。新塘镇蝴蝶岭大道西A20134号地块在经过79轮报价后顺利出让，是此次拍卖的热门地块，这和新塘TOD建设有很大关系，随着地铁13号线、穗莞深城际轨道等的开通，新塘TOD成为东部连通大湾区的焦点，越来越多房企（包括此次拿地的深振业集团）选择入场。

与过往增城楼市多个热点分散的行情不同，5月，新塘板块将成为增城楼市的C位，全区七个新盘中，有五个都打“新塘”概念，包括华润置地公园上城、金茂万科都会四季、阳光城翡丽山、佳兆业悦峰和新世界星辉，不过，从实际距离看，佳兆业悦峰和新世界星辉两盘更靠近宁宁板块。

#### 新盘单价2万-3万元

目前，动作最快的是新塘立交上盖的华润置业公园上城和同板块的阳光城翡丽山，两盘均于五一对外开放样板房。华润置业公园上城占地面积近20万平方米，现场“吹风价”为2.8万-3.2万元/平方米，和新塘镇蝴蝶岭大道西A20134号地块的地价可谓“合拍”。

增城楼盘想涨价并不容易，主要是因为楼盘之间竞争大。以新塘板块为例，各盘规模都不小，产品大多瞄准刚需，75-100平方米面积段的产品同质化较严重。

此外，中新板块也有几个楼盘推售新货，如御溪世家、中新誉府、时代倾城和恒大紫荆学府等，这些楼盘沿着广汕公路布局，定位同样偏向紧凑实用的刚需产品，报价2万元/平方米左右。

增城区近期主要楼盘概况		
楼盘名	主力户型(平方米)	价格(元/平方米)
新世界星辉	57-136	待定
华润公园上城	75-105	预计约3万
都会四季	待定	待定
阳光城翡丽山	75-95	“吹风价”2.4万-2.6万
佳兆业悦峰	76-95	约2万
碧桂园星樾	75-102	总价120万元起
华侨城湖岸	79-110	待定
恒大紫荆学府	72-132	约2万
(整理/陈玉霞 制表/李焕菲)		



横沥岛是南沙楼市近期的焦点

南沙

### 横沥板块三盘鼎立

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

灵山岛尖在南沙楼市独大的局面终于从4月底开始发生改变：4月26日，南沙区出让的五宗宅地中，横沥岛占了三宗；旭辉曜玥湾在广州“4·21”新政公布前抢闸开盘，加上湾区·金融城预计在5月下旬开盘、美的绿城·江上云启即将亮相，让横沥板块进入高光时刻。

#### 横沥千套新货来袭

5月中下旬，南沙区五个新盘有动作：其中三个新盘均位于横沥岛，推货总量约千套。

还没有开放现场销售中心、仅在南沙金茂湾开放了临时展位的旭辉曜玥湾，在广州新政公布前抢闸开盘。该盘位于横沥岛东北侧，与即将开通的横沥地铁站直线距离1-2公里，北望灵山岛尖，最近的楼宇距离江面百余米。美的绿城·江上云启的地点大致在旭辉曜玥湾到地铁站中间，北向也有江景资源，预计近期开放销售中心。湾区·金融城比旭辉曜玥湾更早拿到预售证，预计近期开盘，该项目距离地铁横沥站约400米，靠近横沥岛主干道凤凰大道，但不靠江。

三个楼盘中，旭辉曜玥湾规模适中、容积率最高，从其公开的产品资料看，实用率仅为75%；美的绿城·江上云启规模最小、容积率最低，上述两盘均主推三房及四房刚改产品；湾区·金融城规模最大、容积率居中，但多了两房单位。

#### 总价300万元起步

旭辉曜玥湾首批产品单价为2.8万-4.3万元，均价约3.8万元/平方米，比今年年初销售人员口中的“单价要卖4万元”略低，楼层最低的小面积单位，最低总价300万元出头，新一批单位预计在5月下旬加推。

不过，横沥岛虽有国际金融岛的定位，但目前几乎无建成的配套设施，在建的配套有中山大学附属南沙第一医院，另规划有一所十二年一贯制学校、三所九年一贯制学校 and 一所小学。横沥岛尖规划人口约9.1万，加上近期推出了不少新住宅地块，后续新增供应量将会陆续有来。

南沙区近期主要楼盘概况		
楼盘名	所在板块	主力户型(平方米)
美的绿城·江上云启	横沥	98-143三房及四房
旭辉曜玥湾	横沥	约101三房
湾区·金融城	横沥	70-135两房至四房
华丰·金湾	灵山岛尖	98-143三房及四房
佳兆业·悦伴湾	南沙湾	82-108三房及四房
(整理/梁栋贤 制表/李焕菲)		