

广州楼市去化周期连续8个月上升

又逢年末促销 购房良机到了？

文/羊城晚报记者 徐炜伦

每年年底，不少楼盘项目都会打出各种让利信息促成成交，今年也不例外。羊城晚报记者近日在广州城内巡盘了解到，在楼市调控政策的影响下，开发商在今年年底促回款的需求较往年相比更为强烈，有不少房源可选，且都存在一定的议价空间。

据广州中原研究发展部统计，近4个月广州楼市供应扎堆猛增，库存量、去化周期均呈现抬升势头，截至11月末，全市库存量1109.9万平方米，去化周期连续8个月上升至14个月，创2020年二季度（疫情导致市场低迷）以来新高，说明轮番调控对近半年市场成交影响较大。在房源供应充足的情况下，12月将趋向买方市场。

广州楼市成交回升至近半年高位

今年以来调控政策频出使得广州楼市热度明显下降，下半年传统旺季“金九银十”成色稍显不足。不过市场疲软的情况在11月有所改善，据广州中原研究发展部统计，11月广州一手住宅网签8761宗，环比上涨22%，创今年6月以来新高，摆脱了7000宗/月左右的低迷状态。该分析机构认为，官方关于稳定楼市的发声态度及部分中心城区在10月份的积压成交陆续完成网签是11月成交回升的主要原因。

对于近期市场的恢复，贝壳研究院广州分院分析人士认为，首先，之前“金九银十”成交的房

源逐渐网签，这表明了前期尤其是10月市场表现不俗，在数据上此时才开始体现。其次，这也说明了近期在供应加大、房企持续让利促销之下，市场依旧保持较好的回升趋势，“我们从实际销售现场的表现可以看到，11月除第一周外，其他各周表现都好于10月。”

羊城晚报记者巡盘了解到，今年下半年各营销节点余热未减，如多个楼盘仍将延续“双11”的活动，推出送家电等福利，近期各项目推广较多的不同分期付款方式也有所保留，但销售人员称：“跨年的分期付款是否可行需咨询公司财务而定。”



一手住宅供应量天，买家选择较多 徐炜伦 摄

同一项目相邻楼栋单价相差数千元

市场供应增多往往会导致楼盘之间竞争激烈，加之受到年底资金回款压力的影响，不少开发商会采取让利模式促进销售。

据广州中原研究发展部统计，广州新批供应已连续4个月超百万，但与去年三四季度“火爆”行情之下开发商积极增加供应不同，今年开发商推货带有一丝“无奈”，即在官方严控之下，市场回归理性，开发商年底为促回款“活下去”而加大推货量，同时下调价格吸客。

贝壳研究院广州分院分析人士同样认为：“当下新房市场核心关注点在于供应量和房企是否让利促

销。供应的持续增加，让购房者有更多的选择。而在供应量增加的情况下，房企的竞争压力也随之增加，持续的让利促销会给购房者带来实际性的优惠，从而促进市场成交。”

在“备案价”的影响下，价格下调的现象更为明显。羊城晚报记者近日走访白云区江高片区楼盘了解到，某楼盘此前单价曾达到3.2万元/平方米，而近期主推楼栋单价为2.2万-2.5万元/平方米，销售人员表示，“备案价”和年底回款压力使得这栋住宅的定价下调，而较早推出的相邻一栋住宅则还处于2.8万元/平方米起。此外，该销售人员还

表示：“有小部分‘一口价’房源在算上折扣后还能降至2万元/平方米以下，但对于付款期限有比较严格的变化，与上述楼盘处于同一片区还有在售单价2.9万元/平方米起、毛坯交房的项目。在白云湖板块，某地铁站旁的楼盘销售人员也表示暂时没有收到可以进行让利销售的通知，而石井片区近期新开盘的江景项目销售人员称：“年底折扣较多，若真心想在近期购房，具体价格都可以详谈。”

不过，对于资金压力较小、销售较好的楼盘而言，价格并没有很明显的变化，与上述楼盘处于同一片区还有在售单价2.9万元/平方米起、毛坯交房的项目。在白云湖板块，某地铁站旁的楼盘销售人员也表示暂时没有收到可以进行让利销售的通知，而石井片区近期新开盘的江景项目销售人员称：“年底折扣较多，若真心想在近期购房，具体价格都可以详谈。”

“工抵房”频现，是噱头还是“笋货”？买家要多留心眼

近期，广州多个楼盘传出低价“工抵房”开售，从外围区域到中心城区都有涉及。所谓“工抵房”一般指工程抵押房，简单来说就是开发商用于给工程方抵扣工程款的一种方式，但这类房源都已办理抵押手续，抵押给银行或者工程公司，不可直

接销售。如若购买需了解清楚解押手续，而不可听信私人中介或与工程方私下签订合同，因为只有开发商才有售楼资质，否则容易出现产权纠纷。

此前白云区江高片区某楼盘有部分房源以大幅度降价销售引发关

注，记者了解到这些房源就属于“工抵房”，且只有少量。业内人士表示，“工抵房”的出现证明了开发商在当时的资金压力较大，这些房源往往楼层和朝向一般，且数量较少，不排除其中还有营销噱头，想要捡“笋货”的买家要多一份谨慎。



促销楼盘现场咨询买家不少 陈玉霞 摄



策划/孙璇 刘云 统筹/刘云 陈玉霞 设计/杜卉

指导单位：广东省房地产业协会 智库支持单位：连接汇 广州创新社区治理发展研究院

十年里的天壤之别

十年，广州市常住人口增长了约597万人；十年，大坦沙岛从昔日旧厂旧村“小岛”，要变成高端健康生态“大岛”。

1995年学校建好时就在大坦沙工作和居住的李老师，聊起这里的变化，他说就用一个成语能概括——天壤之别。“我们走过来这里教书的时候，岛上只有一个车站，就在现在坦尾地铁站那里，所有人要去广州其他区，去佛山南海都只能在那里坐车。现在从地铁站出来的主干道，很早以前是一条泥路。从这条路走到我们双桥学校，也是一段泥路，一棵树都没有，一刮风全是泥沙……”李老师回忆起20多年前的日子，有些唏嘘，“那时候岛上有很多小工厂，没路灯，治安环境很差，女老师一般不敢单独出去。”

斗转星移，广州城市在变，大坦沙也在变。

有破才有立。为彻底改变大坦沙现状，荔湾区于2009年底启动大坦沙岛更新改造计划。2012年10月，广州市政府批准大坦沙岛更新改造方案，同意以荔湾区政府

作为责任主体、经济联社作为改造主体，采取整岛统一规划、统一土地整理储备、统一公共基础设施配套、统一城市管理的模式实施改造。大坦沙岛的目标，是要建设成为“集商旅、滨水休闲、教育、医疗为一体，以健康医疗领域为主体的国际健康生态岛”。

近十年的探索建设，为像李老师这样的岛民们带来了脸上的笑容和内心的安全感。已退休的李老师说，现在最喜欢的就是在岛内散步，或骑着共享单车到生态环境较好的公园、绿道等，听听蛙鸣赏赏花，“现在的环境和过去比真是天壤之别了。”



沙面小学大坦沙校区今年9月开学

荔湾大坦沙十年赋能蝶变——昔日大风舞狂沙 今朝高配国际化

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

整岛规划有优势也有难点

自定位为粤新合作的重大项目之日起，大坦沙岛更新改造就有了独特的气质，也饱含着多方更高的期待。作为广州市首个打破权属界限、探索连片集约改造的试点项目，连片的“三旧”改造有利于规划上对全岛进行统筹考虑，更合理布局各类设施，提高整岛的多重效益。尽管如此，这个大项目也存在难点——毕竟，一条村改造已不易，何况这岛上还有河沙、坦尾和西郊这三条村。

三条村改造，其难点和其他旧村改造类似。负责大坦沙岛全岛投资、开发和管理的凯德地产（中国）广州大坦沙项目公司，其总经理杨应时对羊城晚报记者坦言：“河沙村的征迁谈判漫长而艰巨；三旧连片改造项目的用地手续的报批程序也很复杂，我们突破传统思路，经过多方沟通后得以将多个地块整体打包报批，才有了现在全岛的顺利改造局面。”

杨应时介绍，至今年11月21日，河沙村村民已签约706人，占比90.5%。首期复建安置房#1024地块正在进行交付使用。首期复建集体物业#1029地块正在进行地质勘探、基坑支护地下连续墙施工；西郊村拆迁完成比例约56%；坦尾村拆迁工作也在有序推进。



大坦沙全岛更新在有序推进 受访者供图

一排核心大楼的产业秘密

现在走进大坦沙，很多人或会认为走进了大公园。升级后的绿道配置了灯光照明和健身广场等，成为岛民和游客好去处；昔日狭窄的河涌、管线密布的河岸，已“换装”为水清草美花香的河道。珠岛花园的冯阿姨说，现在环境那么好，她每天都会走到中轴线河涌绕一圈，再到河沙村里去买菜，一来一回才40分钟，适合锻炼身体。

让街坊们欣喜的还不只是环境的改善。在该项目更

新过程中，公建配套先行的模式也令当地医疗、教育、交通等落后局面渐渐扭转。在珠岛花园西边，崭新的沙面小学大坦沙校区已在今年开学。据悉，未来岛上将形成11家中小学和10家幼儿园的教育布局，8.7公里的江岸线设计了贯通的环岛路和景观绿化带……

就在沙面小学大坦沙校区一路之隔的地方，便是岛上“发动机”所在——广州医科大学附属第一医院国家呼吸医学中心。总用地面积

当

广州地铁5号线缓缓途经珠江驶向大坦沙岛的坦尾站，向北望，你会看到建设一新、开满了鲜花的主干道，周边是绿树成荫的开放式公园，开敞的空间，实现公园与城市空间有机相融的同时，也让街坊们与自然的对话更加亲密。再往前，立在绿地中的“中新合作标杆 花园城市典范”字样，似乎在讲述着这里的故事。很多人可能难以想象，高标准配置、渐显国际化气质的大坦沙，曾经是风舞狂沙、让人满脚泥巴的地方。

城更者说

杨应时：

城市更新的重要使命是优化改善和完善

在回答羊城晚报记者问题的过程中，凯德地产（中国）广州大坦沙项目公司总经理杨应时在坦言改造难点的同时，也体现了足够的信心。他说，大坦沙的更新改造，不仅是升级重塑珠江上的一座岛屿，更是打造一张“中新合作标杆，花园城市典范”的品牌名片。凭借雄厚资产、先进设计理念和开发技能以及丰富运营管理经验，凯德集团有信心打造一个宜居的国际花园岛屿。

羊城晚报记者：作为该岛更新的深度策划与实施者，凯德能为该岛带来哪些独特的价值？

杨应时：总部设在新加坡的凯德集团，将逐步为全岛引进新加坡在城市建设、社区管理、环境保护、健康医疗、商业运营等方面的先进理念和成熟经验。同时为医疗健康产业引入兼具特色、经验与实力的合作机构，建设一个集医、生、休、养、游全产业链的高端健康生态岛，为全岛经济持续发展提供长久动力。

羊城晚报记者：目前该岛的更新处于哪个阶段？下一步重点工作有哪些？

杨应时：大坦沙岛更新改造目前正处于赋能蝶变阶段。接下来，在旧村改造方面，我们会加快河沙村的拆迁工作，做好西郊村、河沙村复建物业和村民回迁房的建设，推动坦尾村的征迁工作；在公建配套设施方面，马上启动环岛路及环岛景观带、岛内主干道桥中西路、30个班的中学的建设；在产业规划方面，将为岛上注入更多高端新业态。

羊城晚报记者：城市更新项目要得以顺利推进，需要遵循哪些原则？有哪些经验可分享？

杨应时：城市更新的一个重要使命，就是要优化城市功能和空间布局、改善城市生态和自然环境、完善基础设施和公共配套设施。通过盘活低效存量建设用地资源，促进土地集约节约利用，实现存量增量增量的发展。大坦沙的连片更新改造，有利于规划上对全岛进行统筹考虑，更合理地布局各类设施。



河沙村里能见到的村民已经不多