

发力冲刺

产品选择多，入门总价从百万元至千万元不等

年底“海量”新盘 新货候驾

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

公寓市场：

上月成交创年内新高 12月持续让利促销

近期，广州一手住宅市场有了回暖的迹象，公寓市场亦紧随其后。据合富研究院统计数据，11月广州公寓成交量为13.1万㎡，同比去年同期上升3%，环比10月上升43%，成交量创年内新高。

目前，广州一手公寓市场在售项目较多。羊城晚报记者近日走访市内多个热门公寓项目了解到，近期公寓持续让利销售，即便在工作日，各营销中心内的咨询者依然不少。

公寓供应量大 望江产品受宠

上月成交量之高基于广州公寓市场供应量大。据第三方机构克而瑞广州区域数据，截至10月底，广州一手公寓库存面积为155.1万㎡，去化周期18.6个月，其中天河、荔湾、南沙、增城四区去化周期均超过25个月。

而在11月份，越秀天荟江湾、广州国际创新驱动中心、保利锦绣公馆和誉山国际等盘也分别有不少新品上市。供应的充足，带来了更多多元的产品。据业内人士介绍，除了一直以来较受青睐的小面积产品以外，大平层公寓在成交表现上也较突出。目前市面上常见的复式loft产品也涵盖了较全面的面积段。

项目自带的优势使其能在激烈的市场竞争中脱颖而出。例如位于海珠区主打地铁上盖和高端商业综合体的华新方圆333，在记者走访当天有不少中介带领买家看房，当天即有成交。同在海珠区、主打南向一线江景的越秀天荟江湾，记者工作日走访时，其6个实体样板房均有一组以上看房者现场咨询，广州中原研究发展部数据显示，该楼盘11月共推出775套单位吸引买家。

促销力度不减 遇“双合同”要谨慎

年底促销季，记者走访的多个公寓楼盘都在持续促销，少量热门产品价格相对坚挺。以越秀天荟江湾为例，其在售产品价格普遍为2.3万元-3万元/㎡，但现场销售人员表示：“少量一口价单位价格为2.1万元/㎡，一些望江产品则要3万元/㎡以上。”在华新方圆333营销中心，销售人员则为记者计算了一笔“12月购买”的账，除了“双12立减5万元”以外，一连串的“9.8折”“折上折”信息都被其称为年底让利。

值得一提的是，有看楼者反映某楼盘销售人员称购买其产品还需另外签订一份金额为十多万元的“装修合同”，用于精装

修交付。业内人士提醒，若买家遇到类似上述的情况，需充分考虑其是否合规，评估自身的首付和贷款能力，谨防利益受损。



设计新颖及一线望江的样板间吸引看房者

冲刺业绩成为众多行业12月的主题词，房地产行业更是如此。

羊城晚报记者从中地行、中原地产、合富辉煌等专业机构获悉，12月房企冲刺业绩的需求强烈，具体表现为积极推货并继续以价换量。记者统计阳光家缘官方数据可见，仅12月首周(11月29日-12月6日)广州楼市新增一手住宅预售量就超过18万平方米。外围区域的楼盘为走量而愿将促销政策延续，甚至加大促销力度。据了解，年底楼市的入市门槛低则总价百万元，高则上千万元，新品可选性很广。



同个板块内多盘竞争，亲民定价很重要

逾25个新盘要来 中心新品入市门槛300多万元

12月首个周末，荔湾区海龙围科创园片区的越秀正荣天樾湾对外开放了营销中心和样板房，在实体楼宇还没有建成、又想趁年底市场氛围活跃的情况下先蓄客，该盘只能将样板房设在了营销中心里；同个周末，南沙新盘铂玥明珠ONE举办区域论坛积极造势吸客……在近期的楼市中，类似这样“赶时间”的楼盘并不少。

在广州中原研究发展部的统计中，11月广州新增一手住

宅供应量逾130万平方米、近1.2万套，处于月均供应万套的高位。这批新货有不少将在12月内推售。阳光家缘数据也显示，仅在11月29日-12月6日这12月的首周内，广州就有逾18万平方米的新增一手住宅供应量获批，属于“充足”等级。在中地行、合富辉煌等专业机构跟踪的数据中，12月广州将有超过25个全新楼盘要推售或亮相，房企回款的心思“跃然楼上”。

这一轮的年底冲刺，新盘新货全城覆盖。据统计，在25个全新楼盘中，天河、海珠、荔湾和白云等中心区内就有11个新盘陆续推售(详见附表)。值得一提的是天河区，该区定位高端的项目一来就是三个，分别是侨鑫保利汇景台、合景臻溢名铸和合景臻颐府；同时该区域内的珠江花城、保利天汇和天河壹品三个热盘也将有新货发售，5.8万元/平方米起的价格，在各区之中相对门槛较高。荔湾区

因为有四个新盘亮相也值得关注，有一线江景高端新盘广州滨江上都，也有主打刚需置业的珠江西湾里。西湾里一叠产品面积62-89平方米可选，总价330万元起，是中心区近期难得的低总价住宅新品。从整体上看，全市十一区置业门槛相对较低的区域为增城，100万元左右的总价能在该区置业；在热门的黄埔区，400万元左右入市门槛的新品也有较多可选。

相关链接 年底中心区新盘概况

区域	项目名称	户型面积(㎡)
天河	侨鑫保利汇景台	123-352
天河	合景臻溢名铸	267-280
天河	合景臻颐府	197-350
海珠	中海观澜府	88-124
海珠	保利招商海珠天珺	138-262
荔湾	广州滨江上都一期	108-251
荔湾	保利越秀天启	89-121
荔湾	珠江西湾里	62-89
荔湾	越秀正荣天樾湾	89-127
白云	华润置地金沙瑞府	143
白云	嘉业云裳峯尚	76-128

(综合中地行、中原地产数据整理)

竞争持续 亲民价格仍最有吸引力

供应量意味着楼盘间的竞争相对就大，特别是新品扎堆的“内卷”就会加剧。这点上，在新货较多的增城、南沙和黄埔等区域会更加明显。

以增城的朱村板块为例，该盘目前有货可售的新盘及旧盘不下十个。日前，山田地铁站旁边

的广铝四方天地开放营销中心，新品主推89-126平方米的三房四房，吹风价为1.8万元-1.9万元/平方米。就在该盘马路对面，时代名著也正在大力推售77-121平方米的三房四房，最大吸睛点在于其售价从曾经的约2.2万元/平方米，逐步调整到现在的1.8万元-1.9万元/平方米，吸引

了不少购房者关注。除此之外，该板块还有大东郡、香江悦府、明日公元、叠溪花园等盘，同样主推两房至四房单位。众盘中距离地铁站相对最远的叠溪花园，虽然规模大，但在同质竞争下，该盘只能不断加大促销力度，从成交最活跃时的约2万元/平方米，调整到了现在“毛坯房内部价约1.3

万元/平方米”。年底回笼资金压力加上市场竞争激烈，令楼盘营销人士不得不想方设法促销。大规模开盘一二手联动是主要方式之一。在东部一个地铁沿线楼盘内，记者看到八个中介的牌子在接待处一字排开，这些公司的中介经纪一部分积极带客人看楼，部分则在



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

A 番禺首个旧城改造项目来了

为什么永大社区的旧城改造如此受关注？一是番禺区虽然不乏旧村改造项目，但旧城改造项目却不多。今年广州市公布了旧城改造十年规划，位于南村镇的永大社区成为了番禺区首个旧城改造试点项目。

为什么会找永大社区当试点？这个社区原本靠番禺的本土企业——永大集团，是其生活区，社区分为北丽园、东丽园和西丽园三部分，大概有60多栋六层左右的住宅，最旧的住宅已经有大约60年历史。

羊城晚报记者在走访时发现，社区内比较大的配套设施是小学和居委会，另外社区主干道旁有几个篮球场，还有快速道静

B 永大社区背靠广州“智核”

更为重要的是，如今的永大社区位于广州国际创新城的规划范围内，整个创新城包括北翼的生物岛、核心的大学城和南翼的南岸起步区、南村地区、化龙地区、国际展览城，而永大社区北望大学城，南望华南理工大学国际校区和暨南大学番禺校区，是两地连接的重要桥梁。

拥有12所高校和20万人才优势的片区，广州大学城在广州“十四五”规划纲要中是人工智能和数字经济经济示范区的重要成员，更被赋予大湾区“最强大脑”、科技新重要策源地、高端产业要素集聚区和世界一流大学城等高端定位。

当前，广州大学城片区依托高校的科研力量，搭建了众多科研创新平台，在人工智能与数字

经济领域发展基础资源雄厚，现已拥有117家重点实验室、149家工程技术研究中心、8家新型研究机构。其中，广州国家IC基地累计孵化企业/项目140余家/项，培育新三板上市企业2家、国家高新技术企业15家，创新人才生态圈持续不断优化。

表决同意率超95%，更新即将启动

按照规定，意见征询若达到业主总数的90%以上，整个社区的改造才会启动，而记者在现场公示的文件看到，该社区有843个人产权和26个单位产权，最终投票反对票的仅有3个人产权，扣除未投票及瑕疵投票后，同意改造的业主达到了95.05%，也就是说，这一社区的旧改推进工作基本上已经是板上钉钉的事情了。

虽然改造工作未全面启动，仅是初步投票通过旧城改造工作启动，但当地已经有楼盘悄然上调了放盘价。当地放盘量甚少，唯一一套75.7平方米的两房单位，放盘价为212万元，单价约为2.8万元，而这套房源8月份时的放盘价为210万元。别小看这2万元的上调，要知道下半年广州楼市的整体报价是稳中微调，业主敢逆市上调放盘价，必然是对当地的发展前景充满信心。

番禺永大社区：大学城旁“两个世界”正在实现同一梦想

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤(另署名除外)



广袤的番禺大地将通过城市更新实现更佳居住梦想 图/羊城晚报记者 陈秋明

今年6月30日，南大干线市新路至新造路段正式通车，而这条双向八车道的城市快速路，预计在2022年底全线通车，未来将成为东西贯穿番禺中部的通衢大道。若是你驱车从这段快速路通过，会发现南面紧邻的是华南理工大学国际校区和暨南大学番禺校区，北面隔江相望约一公里外的则是广州大学城，两片建筑鳞次栉比，校园鸟语花香。

若是将远眺大学城的目光靠近一点，却又看见一个始建于上个世纪50年代的大型社区近在眼前，与崭新的大学校园仿佛处于“两个世界”。不过，随着“番禺永大社区”被纳入广州市旧城改造十年规划，这差别巨大的“两个世界”正在实现奔向美好未来的统一梦想。

更新者语

居民：希望早日更新 实现社区升级

下午五点半，踩着点下班的陈颖(化名)把停在单位门卫附近的电动车推出来，急匆匆地跨了上去直奔南村镇附近的菜市场。“要赶在六点半前买好菜回家做饭。”陈颖说。陈颖家住番禺永大社区，这里是父母分得的房改房，她从小在这里长大，结婚后曾搬到新买的商品房，后来孩子出生，她又搬回了父母家中，直到如今。

一般人而言，也就是多走五分钟。不过，“我母亲腿脚本来就不好，去新站点要走过一座高高的天桥，虽然她坚持说自己还能去买菜，不过我实在是不放心。”陈颖说。

原本家里买菜做饭的工作由陈颖的母亲负责，不过，这个情况最近发生了改变。今年6月30日，南大干线市新路至新造路段这一段正式通车，而这一段通衢大道，就在永大社区活动大约两三百米处。

最关键的问题还是交通。陈颖说，社区通往南大干线最近的一条路只有大概四米宽，两旁都是基本已废弃的仓库和商铺，灯光昏暗时，自己一个人走着都有点心慌慌。“因为房子旧、交通也不算方便，附近的房租一直都不高，两房单位1000元/月左右就能租到，三房单位大致能租1500元/月，比南村有的城中村握手楼还低。”

对于自驾车出行的永大社区居民来说，这方便了不少，不过，对于一些必须靠公交车出行的人来说，却出现了新的麻烦。

她告诉记者，对于即将推动的旧城改造，大多数居民都非常支持，大家都希望住上更新的房子，能有更多的园林和空间，可以引入名校，让社区的教育条件能够更上层楼，还希望社区内的公共交通得到改善，“如果能将公交车引进社区就更好了。”

10月20日，为了配合南大干线的开通，原本设在社区门口的公交车站搬走了，之前在这里设站的番51路和番53路，是陈颖母亲此前往南村镇附近买菜乘坐的公交车。

但是陈颖强调说，未来如果真要启动改造，希望至少能建好部分安置房后再拆迁，因为这里还有很多舍不得搬离的独居老人。



从社区入口附近可以远眺马路对面的越秀·星汇文玺