

# 预计11万套新货上市

# 2022广州楼市供应将保持高位



文/羊城晚报记者 梁栋贤  
图/羊城晚报记者 梁栋贤

虽然经历了疫情、调控等情况，但2021年的广州楼市在稳定的总体氛围中完美收官，广州中原地产研究发展部及克而瑞统计的数据均显示，2021年全年广州市的一手住宅成交套数约在11万套左右。进入2022年，广州的一手住宅仍维持在高位，预计将推出11万套左右的一手住宅。

## 中心城区供应多 白云17新盘扎堆入市

2022年，中心城区全新盘为数不少。中地行预测，白云区2022年有17个项目入市，其中有些高端项目值得关注，如金沙洲高地价项目华润置地金沙瑞府、白云新城的新世界云耀、富力富云山及同和板块的芸裳峯尚、天岚等盘，吹风价都在6万元/平方米以上。

## 近80个项目上新 外围区域货量充足

虽然中心区域新盘增加，但今年一手住宅供应的主力仍是外围区域，其中增城一直以来就是供货大户，加上不限购，对于刚需群体较为友好。2022年预计有27个新盘推出，主要分布在新塘、地铁21号线沿线和荔湖新城等地。

## 中区或稳中略升 外围区域或稳中回调

从总量来讲，2022年的一手住宅供应套数和2021年相当，如果仍能供需平衡，那么，楼价预计又会有何变化？广州中原研究发展部预测，因为优质标杆项目的入市，越秀、海珠、天河区的楼价或将在均价方面有5%以上的涨幅，其中天河区的涨幅或将达到8%-10%。

## 今年新增供应 或与去年销售套数相当

广州中原地产研究发展部及克而瑞的监控数据均显示，2021年一手住宅的成交套数约为11万套。机构分析认为，2021年12月份出现大量一手住宅成交，促使年底广州一手楼市出现了翘尾行情。

## 广州市各区2021年一手住宅成交情况及2022年供应量预测

成交排名	区域	2021年成交(套)	预估2022年的供应量(套)
1	增城	27203	25000-26000
2	黄埔	17891	18000-20000
3	南沙	14917	12000-13000
4	番禺	13514	15000-16000
5	花都	10296	7500-8000
6	白云	8750	11000-12000
7	荔湾	6275	7000-8000
8	从化	5060	4500-5000
9	天河	2898	3000-3500
10	海珠	2526	3500-4000
11	越秀	577	500-600
\	全市合计	109906	107000-116100

文/梁栋贤 制图/伍岩龙 数据来源/广州中原研究发展部

## 2022年热门板块前瞻

## 中心四区：“豪门”底气再现 价格不低

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

2022年，天河、荔湾、海珠和越秀这四个中心区的新盘数量预计约15个，但主要集中在前三区内，区域的产品分化很明显。相对来说，天河区新货定位普遍较高，120平方米以上大户型较多；供应量较多的荔湾区，则相对亲民一些，有较多中等面积单位可选。但因2022年新盘的景观、位置等都相对较有优势，故新品售价预计不会低。

## 天河：再显豪门底气 大平层扎堆

近两年，因为有珠江花城、保利天汇、天河壹品等主推中小户型的项目上市，天河区楼市的“亲民”形象有所树立。但到2022年，该区将再显其“豪门”形象——高端项目将扎堆上市，豪宅客们可以认真关注了。

今年预计上市的高端项目如侨鑫保利汇景台、合景臻庭府、

合生漫云、臻溢名铸、珠江天力项目等，其“豪气”不仅体现在产品设计上，这些新品面积小则120多平方米，大则300多平方米，有些甚至是复式设计；更体现在新品售价上，从新品起步价约12万元/平方米的吹风价计算，这里入市门槛起码也得1500万元左右。当然，新品的自然资源也差别较大，除了臻溢名铸有稀缺江景外，上述其余新盘的自然资源并无优势。

## 荔湾海珠：江景盘不少 整体入市门槛比2021年高

2022年，一江两岸的荔湾和



2022年中心区多高端新货上市

海珠两区可选新盘新货也比较多，但整体上看，新品入市门槛比2021年要高一些。

一是因为新盘中有较多是江景项目，如荔湾区就有广州滨江上郡、幸福中心、星河金桥项目等一线江景盘，海珠区则有招商保利天珺等江景盘，这些项目因为具有江景资源而定位较高，产品面积普遍在100平方米以上，入市门槛起码要七八百万元。二是因为

2021年将有高价地项目上市，如海珠区越秀赤沙TOD项目，其扣除配建后楼面价约达3.6万元/平方米；同区的天斯地块，楼面地价也超4.4万元/平方米，预计新品楼价也不会低。

所幸，荔湾区还有一些定位相对“亲民”的新项目会陆续上市，如广钢234地块、越秀正荣天樾湾、珠江景园路地块等，会有90平方米以下户型上市。

## 白云区： 优质地块项目或入市 两大板块值得关注

文/图 羊城晚报记者 徐伟伦

2021年共成交了8750宗、同比增长106%的白云区，2022年预计将有17个新楼盘推出。白云湖板块、北部四镇片区新盘新货相对较集中，值得关注。

今年内该区新货主要看点有三类，一类是土拍市场中成交的优质地块项目，如去年在土拍市场上以102亿元总价被粤海置地拿下的白云新城云禧城地块项目有望在今年推出，拟打造成集住宅、商业、总部办公于一体的大型综合体。金沙洲被华润置地高价拿下的“皇冠”地块，也有望在一季度亮相；一类是大型城市更新项目，如陈田村城市更新项目富力富云山；一类是大型区的新组团，如新世界云耀等。

## 去年大热的白云湖板块将再上新

据广州中原研究发展部数据，白云区2021年成交量同比增长106%。该分析部门表示，该区成交量增长主要得益于白云湖、新市、人和、江高、钟落



2022年白云区预计将有17个新楼盘推出

潭、同和六大板块货量充足，加上区内通勤条件改善，买家比过去更加接受置业白云。

因广州地铁8号线北延段的开通以及白云数字科技城的规划利好，白云湖板块成为了白云区里的发展强概念区域，品实云湖花城、越秀天悦云湖、保利云湖壹号等盘一直保持着较高的推货量。据中地行预计，2022年白云湖板块还将推出3个新楼盘，分别为雍云邸、中建星光城、珠江实业夏茅客运站一期地块。

其中，雍云邸和中建星光城临近的地铁站是广州地铁8号线沿线的朱村、中新、永和、荔城和石滩等六个板块都会有较多新货上市，可谓遍地开花。广州中原研究发展部预计，今年增城可售新货将超过2.5万套，是全市十一区内供应最多的区域。

## 金沙洲高端新盘即将亮相

去年白云区金沙洲板块热度有所提升。首先是在去年的首轮集中供地中，俯瞰形似“皇冠”的金沙洲地块被华润置地以21.28亿元的总价竞得，成交楼面地价高达42122元/平方米；其次，该地块附近的越秀天悦金沙于2021年10月底开盘，金沙洲板块一手房地产市场断货六年后续迎上新。

目前，越秀天悦金沙主推95-141平方米三房至四房户型，单价4万元/平方米起，与该楼层主打高层产品不一样的，金沙洲“皇冠”地块规划最高的住宅楼为18层，大多数楼栋为4-6层的低楼层住宅区，据销售人员透露，该地块项目未来的产品与面向客群将与周边项目有明显的区分。

## 黄埔区： 知识城板块去年两摇号地上市

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

广州中原监控的数据显示，黄埔区去年成交了17891套一手住宅，而今年该区预计有1.8万-2万套新住宅上市，在充足的货量供应下，该区有望在今年实现1.8万套的成交。其中，去年新货不算多的中新广州知识城板块(下称“知识城板块”)有七个住宅项目推出新货，其中还不乏首次亮相的全新项目，将成为黄埔2022年一手货量最充足的板块。



知识城板块今年的新货较多

最为值得关注的是，时代德信知识城ZSCN-E2地块项目(下称“时代德信项目”)、越秀知识城ZSCN-E3地块项目(下称“越秀项目”)都是2021年首次集中供地时被争夺数十轮至最高限价和最高配建面积的摇号地块，两者的楼面地价都达到2.7万元/平方米以上，越秀项目更是以27217元/平方米的地价跻身黄埔区宅地成交楼面地价的第二，与第一名仅相差57元/平方米。

两个楼盘地价高，而且容积率都为1.2，建筑密度低，绿地率高，从目前公共的规划信息来看，目标都是做高端住宅。

除三栋政府统筹房源外，越秀项目由47栋一梯两户的7-9层小高层住宅组成，整个小区可销售的总货量只有七八百套，若以750

套来估算，套均面积140多平方米。结合该楼盘的容积率、建筑密度和绿地率来看，未来该楼盘将走高端路线。而除两栋摇号给政府的统筹房源外，时代德信项目由43栋5-7层的小高层住宅组成，也全部是一梯两户的板式住宅，这部分住宅货量约500套，项目定位同样很高。

知识城龙狮项目地块编号ZSCN-E1，容积率同样为1.2，不过这个项目的产品相对多元化一点，楼高8-22层，有一梯两户的产品，也有每层四户的单位。板块内的全新项目还有知识城·印象星城以及珠光锦龙东旧改项目，加上货量不小的凯德中新里和升龙学府上城，知识城板块今年货量充足，产品种类多元，值得关注。

## 番禺区： 南站板块四项目热闹上新

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

位于番禺的广州南站的供地一直以商业和商务用地为主，一手住宅供应量较少，而2021年年底开盘的越秀星寰TOD，再加上新鸿基南站TOD项目、广州城投南站项目两个全新一手楼盘，还有越秀星瀚TOD，四个住宅项目将带来广州南站板块久违的热潮。

值得一提的是，这四个项目离地铁站都不远。广州城投南站项目离地铁2号线和7号线换乘站石壁站只有两三百米距离，新鸿基南站TOD项目位于广州南站旁，可算是其上盖物业，越秀星瀚TOD则是地铁22号线陈头岗站上盖，越秀星寰TOD距离地铁7号线谢村站A出口约300米，公共交通较为方便。

四个楼盘规模也都不小，新鸿基南站TOD项目和越秀星瀚TOD项目的规模分别是86万和88万平方米，最小的广州城投南站项目也有近15万平方米，几个规模不小的项目将可以为未来两三年的广州南

站带来不少一手住宅。产品方面，越秀星寰TOD主力户型为90-130平方米的两房、三房、四房，在售产品单价3.8万元/平方米。越秀星瀚TOD则主推85-112平方米的两房到四房，单价3.6万元。而新鸿基南站TOD项目、广州城投南站项目因为项目规模不算小，容积率中等，从这些规划条件来看，产品当较为多元。



南站板块今年有一手住宅推出的几个项目都较近地铁站



2022年新塘板块多盘可售

增城被贴上的“刚需置业天堂”的标签在2022年依旧适用。一是因为该区在2022年的供应量一样很充足，二是因为这里的中小户型产品占比高。在广州地铁21号线、13号线将增城与广州市中心的通勤时间缩短之后，增城是2022年刚需群体安家的不错选择。

## 全区逾2.5万套新货供应 新塘新盘多

和前两年一手住宅新货集中在增城、朱村、中新等三四个板块情况有所不同，2022年内，增城的新塘、朱村、中新、永和、荔城和石滩等六个板块都会有较多新货上市，可谓遍地开花。广州中原研究发展部预计，今年增城可售新货将超过2.5万套，是全市十一区内供应最多的区域。

## 增城区： 新塘板块TOD优势明显 全区新盘数量不少

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

逾2.5万套的纯新货供应量只能说是增城的正常水平，加上已获得预售证的可售产品，增城供应量充足。毕竟，2021年内，增城一手住宅网签量也达约2.8万套。

增城的新产品依然以刚需群体为主，在地铁沿线的朱村、中新板块，云境风华、广铝四方天地、格林水岸、兰亭世家等项目都有较多90平方米以下的两房三房产品；围绕新塘TOD开发的新塘板块，2022年新盘数量会比2021年增加，也会有较多100平方米左右的两房三房可选。

## 配套优势明显 新塘整体价位最高

增城作为“刚需置业天堂”的理由之一，是楼价平稳。从克而瑞广州的统计数据看，该区2021年整体均价约2万元/平方米，且每个月的均价变

化不大，成交价最高的月份为2021年8月份，均价为21841元/平方米，最低的一个月在4月，为20248元/平方米。但细化到板块看，各板块的价差比较明显。据统计，2021年新塘板块的整体均价最高，为24892元/平方米，但石滩板块均价则是15974元/平方米。业内分析认为，新塘板块不论是生活配套还是发展规划方面，优势都较为明显，该板块的客源不仅有增城本地买家，更有不少广州市区买家，其中紧邻新塘南站的新世界广汇尊府，均价达35625元/平方米，依然成为畅销盘。

预计在2022年，增城整体均价仍将保持稳定，新塘板块的均价预计仍是区域内最高。可选项目包括有越秀星寰TOD、广州城投悦禧汇、晓风云著及路劲、远洋地产等在该板块的新建楼盘，主力户型从70-125平方米不等。