

# 广州楼市有所升温 专家呼吁勿轻言涨价

文/羊城晚报记者 陈玉霞

行情前瞻

涨价、疯抢、封盘……朋友圈内频密的楼盘促销信息，似乎都在说明广州楼市已经“满血复活”。结合近期的成交数据和近期羊城晚报记者的走访情况看，3月份广州楼市有望出现“小阳春”行情。但业内认为，越是对于这样的低位回温，市场越需要理性，切勿轻言涨价。

## 抢占早春先机，商家发力推货

促进房地产行业健康发展的政策暖风吹之下，广州楼市也在持续积极作为。早春这个阶段，开发商已经在发力推货，抢占市场先机。

在专业机构克而瑞的统计中，2023年的第八周，广州一手

住宅新增供应面积为23.85万平方米，已是连续4周增加，环比上升200%，成为今年以来的新高。新增供应产品线丰富，高端新货如天河的珠江天璜，一举申领了346套预售单位；刚需项目如黄

埔万科新城等项目，也纷纷获得了200套以上的新品预售资格。据了解，已有预售证的新盘新货，也选择在拿证后迅速推售，以最快速度将去年储蓄的客户转化为成交量；而尚未取得预售证的楼盘，则在快速开设临时售

售楼部和样板房，希望在春季尽可能售罄。

开发商的积极作为，足见他们对现阶段楼市回温行情的把握。有房企营销负责人表示，这个阶段楼盘最重要的就是出货回笼资金。

## 小阳春行情需要多方合力营造

从近期楼盘现场情况看，众多看楼者重新回到售楼部咨询和看楼，不少售楼部现场人气较旺；成交方面，也有不少楼盘一周成交逾20套，比去年低迷时的状态明显转好。于是，广州楼市出现了频频的涨价声，哪怕是外围区域的楼盘也不例外。

现阶段的行情确实回温了，但真的有如中介朋友圈里说的如

此火爆吗？第一，如果说成交量“激增”，需要看这个对比标准是什么，和去年低迷时相比有回升，但尚未恢复到近年来的高峰期。第二，现场人气虽然很旺，但也不是能轻易转化为购买力。以天河区一直以来的畅销盘为例，今年第八周，该盘统计的到访量是490组客人，但成交是35套；黄埔区某个靠近地铁站的项目，第八周到访量为595组，但成交是32套。也即是说，成交并非像销售人员口中说的那么容易，买家虽然有购房欲望，但也不会轻易出手。

业内认为，近期行情的回暖，和去年需求被压抑有关，这一批属于积压的“旧有需求”，但广州楼市更持久的生命力，关键还在



高端改善型产品是天河楼市近期供应主流

## 荔湾区：新品总价从300万至2000多万元

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

的刚需产品，到面向高端改善型需求的江景大宅，都有供应。在荔湾区，可以花300多万元购得紧凑四房，也可以花2000多万元购得阔绰四房。

### 改善型新品价差较大

荔湾区改善型新品覆盖面较广，从主打江景的平层大宅到主打成熟配套的舒适大户型都有。该区3月份有新项目亮相，即华润置地的白鹅潭悦府。白鹅潭江景是其一大卖点，产品定位较高，户型面积最小为130平方米，是今年荔湾区值得关注的重点项目之一，吹风价在7.5万元/平方米以上；近年来的成交大盘

万科金域曦府(现名万汇天地)将会推出新组团臻园，和早期主推中小户型的组团不同，该组团定位更高，将主推125-180平方米的大户型，从其6万元/平方米的吹风价看，新盘置业门槛为700多万元；同样的大型社区新世界凯粤湾也在持续推出新货，除了143平方米的南向江景单位外，也有80-114平方米的实用两房三房，总价400万元起，更值得一提的是，该盘正推出“春风送暖·好房秒杀”促销活动，首付为50万元起；茶滘旧改而成的力诚榕湾已于近期开盘，主推85-165平方米的三房至四房，单价约4.3-5.3万元/平方米。

### 刚需群体置业门槛约300万元

除了相对高端的大宅新货外，荔湾区还有刚需项目推售。想在中心区置业的刚需群体，可以考虑此区，这些项目产品的主流售价为4万-5万元/平方米。

荔湾区的紧凑户型可谓竞争激烈到了白热化程度，特别是和悦滨江和广钢花城两个盘，前者主推74-104平方米的三房和四房，后者则主打67平方米的三房和87平方米的四房两种户型。前者均价约4.5万元/平方米，后者则为4.5万-4.7万元/平方米。两盘的产品，最低总价为300万元左右。

## 天河区：总价千万元级别新品批量到货

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

3月份开始，天河区又将重启“高姿态”——随着多个高端新项目的陆续亮相及推售新货，该区整体上的置业门槛也在逐步走高，总价千万元级别的新货开始增多。

### 高端新项目陆续亮相或推售

从羊城晚报记者掌握的情况看，从2月底开始，天河区高端新货已齐齐有所动作。

2月最后一天，金融城板块的珠江天璜已悄然开售，该项目作为金融城板块内近年来极为少有的住宅新项目，地段优势明显，据介绍市场反应不错；五山板块的天河源著同样是全新项目，具有紧邻华

南理工大学等高校和科研机构的优势，预计3月份会正式亮相；在售项目汇景台，则在推售新货，和前两个项目相比，汇景台位于大型成熟社区汇景新城内，可共享其完善配套，且环境相对更安静。

正在动工的还有两个项目，一为与执信中学天河校区一路之隔的文津府，是湖北联投进军广州的首个项目；二为金融城板块内的广州鹏瑞1号，据称要超越深圳地标建筑群深圳湾1号，令市场对其期待感倍增。

### 10万元/m<sup>2</sup>或成改善型主流价位

天河区上述新项目都有各自

的竞争优势，从已经开盘或还处于蓄客阶段的项目看，均价多在10万元/平方米左右。新近开盘的珠江天璜，均价约9.7万元/平方米，120多平方米的单位总价1000万元起步；推售新货的汇景台，户型面积从123-300多平方米不等，报价12万元/平方米以上；还在接受咨询的天河源著，吹风价则为8万-9万元/平方米，该项目产品面积相对小一些，为90-135平方米。

现阶段，推售中等面积产品的项目主要是天河壹品、珠江花城和保利天汇三个项目，大部分售价为6.5万-8万元/平方米。大型社区珠江花城80多平方米的户型仍是备受刚需关注的产品，置业门槛不到500万元。

## 黄埔区：新货不多，有楼盘近期涨价

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

从2月开始，广州有不少楼盘喊出了涨价的口号，黄埔区楼盘也不例外。为何今年会有这么多楼盘齐刷刷地选择在这个节点涨价？一是因为今年3月份黄埔区的新货不多，二是因为今年春节后楼市的回暖比想象中要好一些，这让部分前期卖得还不错或者是去年定价比较实惠的楼盘有了涨价的动力和可能。

### 三月改善型产品增加

今年3月份，想在黄埔区买房的买家可能会失望，因为新盘的选择不会太多。

知识城南板块去年迎来了一轮

开盘高潮，目前多个楼盘均处于消化去年存货的阶段。其中，龙狮·瓌瓌府预计于3月4日开放C区的园林示范区和168平方米的实体样板房，这批产品为小高层板式洋房，此前曾经推出部分楼栋。

位于夏园地铁站附近的万科黄埔新城，即将推出中央公园新组团，首批推出其中4栋楼，为两梯六户以及三梯六户设计，主力户型为约75平方米的三房、88平方米的三房、105-125平方米的四房以及142平方米的4+1房。

位于文冲地铁站附近的万科城市之光，A地块还有整个项目最后一栋A8栋即将加推，户型为建筑面积约92-140平方米的三房、四房。

位于科学城板块的合生中央城准备推出全新的F区楼王单位。3月的新货当中，改善型的产品不少。

3月黄埔新货少的原因，主要是因为去年下半年受疫情因素的影响，部分开发商担心后市行情不佳，有点观望心态，施工不特别积极。而且目前的价格比去年上半年有

优惠，今年春节后的去化速度比计划中的好，因此存货不多。

### 多个热门楼盘取消优惠

因为新货少，二月底开始，黄埔区不少楼盘的价格有所提升。位于老黄埔板块的卓越招商臻珑府和中鼎珺合府，近期取消了2%-3%的优惠。位于知识城的时代印记则涨价约2%。

位于科学城的保利罗兰国际，在售108平方米和135平方米三房、四房的2栋价格上调4%-5%，目前的价格约4.2万-4.3万元/平方米，产品总价上调了15万-20万元。同在科学城的星越山畔TOD，则报出了5%的涨幅。

有新货的楼盘涨价则更明显。万科黄埔新城预计3月初开盘，吹风价约4万元/平方米，而该楼盘前期单位报价最低为“2万”字头，主流报价为3万多元/平方米。如果吹风价落实，等于涨价两三成。

万科城市之光目前在售的A区楼栋，南向单位售价约5.7万-6万元/平方米，北向单位均价约5.2万元/平方米，而即将推出的同A区的新产品，吹风价约6万-6.5万元/平方米。

合生中央城即将推出的楼王单位，吹风价比前期产品上涨约2000元/平方米。

3月黄埔区住宅新货不多，酝酿涨价的不少



3月南沙住宅楼盘新货较为多元

## 南部：番禺新货以改善型为主 南沙主打刚需多元产品

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

进入3月，番禺区的一手住宅新货多了起来，这批新货以改善型产品为主，基本都靠近南大干线两侧。

关注度最高的可能是位于广州南站附近全新项目的亮相，该项目由港资知名开发商新鸿基开发，项目总建筑面积86万平方米，分为商业和住宅两部分开发，商业部分命名为“广州环球贸易广场”，住宅命名为“峻玺”，目前正在东站峻林小区开放展厅。该楼盘预计首推北组团B1栋，产品包括95-124平方米的三房、四房，吹风价5万多元/平方米，最快3月中旬开盘。

同属广州南站板块的越秀·星寰TOD预计加推全新10栋92-115平方米的三房、四房，部

分产品面积和峻玺重叠，不过单价预计会低1万元。

位于南村万博板块的越秀·滨海花城主推75-97平方米的三房、四房，产品定位亲民，价格也不高，吹风价2万多元/平方米。此外，位于横沥岛的深业颐泽府2月底开放了样板房，首批推出约138-190㎡大排江景大平层产品，行家估计约4万元/平方米。

## 白云区：主城新盘齐亮相 刚需改善都有选

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

2月起，广州白云楼市就进入了整体回暖行情，有成交不俗的楼盘经理人于2月中下旬就预测“小阳春”将提前出现。3月，白云多个新盘亮相，有成熟片区的高端改善产品，也有一手紧缺板块的房源补充，还有购房门槛不算高的刚需楼盘。

### 白云新城再添新盘，单价6.6万元起

2月的最后一个周末，位于黄边地铁站旁的中海麓府开盘，白云楼市的关注度再次提升，该楼盘地块在拿地之时就受到多家房企争抢，皆因其位置优越，位于白云新城北，临近白云大道，且重点项目“广州设计之都”就在其旁，其中的大型商业体、部分写字楼都已经投入使用，项目主打改善产品，共有126平方米、143平方米以及170平方米三种四房户型，单价6.6万至7.7万元。

近两年，白云主城区之一的白云新城发展速度加快，板块内新盘渐渐多了起来，已有粤海云港城、富力富云山、西派云峰、新世界云耀等多个项目，单价6.5万至10万元不等。

白云区西部的同德围片区也有新盘入市，珠江嘉悦湾推出89平方米以及112平方米的四至五房产品，其所在的环市西板块一手住宅稀缺，且二手住宅市场活跃，因此业内认为珠江嘉悦湾的推出在该片区具备较强的竞争力。同德围是白云区的老城区，配套成熟，该项目与地铁鹅掌坦

### 刚需楼盘集中北部，总价200万起

若想找到白云区置业门槛较低的楼盘，可关注白云区的“北部四镇”(太和、江高、人和、钟落潭)，由于发展相对较慢，这几个板块置业总价仅200万元起。

其中，3月江高板块的绿城江府海棠有望重新开盘，该楼盘位于江高镇人民政府旁，前身是奥园云和公馆。据了解，因资金问题停工后，绿城代建接管盘活该项目，并更名为绿城江府海棠，该项目将推出88平方米至98平方米的三至四房产品。

钟落潭板块则有畅销大盘越秀白云星汇城，据项目统计2月共成交186套单位，目前主推78至116平方米的三至四房；板块内还有保利珑玥公馆、旭辉绿地铂云天境等在售楼盘，距离钟落潭地铁站都在1.5公里以内，单价2万至2.4万元。

太和板块目前主力在售楼盘为白云城投云麓花城，在售67至97平方米三至四房，单价约2.3万元。人和板块有时代云来、龙湖天著等楼盘在售，单价2.8万至3.3万元。



中海麓府主推改善型大户型单位