



海珠区 成交均价近10万元/平方米

成交均价同比涨幅14%、全市上半年唯一成交金额破百亿元的项目琶洲上品诞生,9个项目网签超10万元/平方米……今年上半年,海珠以96005元/平方米的成交均价力压天河,其中,琶洲上品(又称琶洲南TOD)所在的赤岗板块今年上半年的成交价更是达到了117073元/平方米。成交量方面,据克而瑞数据,海珠上半年新房成交共1489套。

近年来,海珠区在集中供地中屡屡成为焦点,琶洲CBD区域多次拍出高价地,未来一段时间豪宅将成海珠区新房供应的主力。今年上半年,位于赤岗板块的琶洲南TOD以9.9万平方米的成交面积和113.07亿元的成交额双双位居全市首位,该项目包含127-325平方米的三房至五房,均价约11万元/平方米,但却成了上半年全市唯一成交金额破百亿元的项目。

荔湾区 均价近6万元/平方米,芳村板块成交多

中心四区中,荔湾区楼市近年来相对低调,不过,该区今年上半年共成交了2749套一手住宅,均价为59914元/平方米,同比微涨4%,中心四区中成交量最高。该区可售产品结构相对稳定,整体均价涨幅较小。

芳村板块是该区的供应和成交主力。这里产品供应丰富,价格分化明显。刚需项目有万汇天地曦府,新世界凯粤湾、和悦滨江、广钢花城等,部分小三房产品入市门槛约300万元,成交量最大的万汇天地曦府一盘,上半年均价为55541元/平方米,同比微涨3%。高端项目也有不少,广船滨江上都、白鹅潭悦府等,均价约8万元/平方米。广钢新城近两年可售货量屈指可数,比较热门的仅有中海保利朗阅和广钢花城,前者均价较高,约为6.8万元/平方米,后者为4万多元/平方米,是区域内“上车”难度最小的一个盘。

上半年内顺利出让的紫兰苑、惠兰苑、羊城食品厂地块等,均有望在下

越秀区 网签17套,均价约10万元/平方米

近年来越秀区可售货量屈指可数,这与该区宅地连续多年零新增供应有关。该区每月录得零星的成交量,或来自历史存货,或来自淘金板块的半山豪庭。克而瑞跟踪网签后发现,今年上半年属于正常房源的网签集中在淘金板块,共网签17套,均价

天河区 上半年均价同比上涨15%

备受关注的天河区,上半年一手住宅整体成交均价为80237元/平方米,同比涨幅为15%。其中金融城板块均价为115535元/平方米,同比上涨28%,主要成交的楼盘为臻泓名铸和珠江天酺,其中臻泓名铸的成交均价达191289元/平方米,为片区内最高。五山板块成交均价92428元/平方米,板块内的保利天瑞一盘今年上半年网签2.75万平方米,成交均价82608元/平方米。而天河壹品、珠江花城和保利天汇“成交三巨头”所在板



▲天河区下半年还将有新货陆续推售
►天河区高端项目网签恐将拉升区域均价

黄埔区 热点盘主导,均价约4万元/平方米

黄埔区上半年新盘供应不算多,据合富研究院统计,黄埔区上半年新增供应67万平方米,同比减少9%,并且主要集中在万科黄埔新城和知识城悦辰壹号这两个“低总价”的大盘,占总供应四成。另外,黄埔区上半年网签62万平方米,同比下降8%,成交规模和推新去化率均显著下滑。

合富研究院认为,第二季度二手房放盘激增,万科城市之光、富颐华庭等热点项目缺货使得价格上涨等原因,都导致购房者观望情绪加重,成交下滑。另外,保利翔龙天汇、保利罗兰国际、时代天韵等配套齐全的次新房项目供应充足,分流了部分客源。

另据广州中原研究发展部统计,上半年黄埔区成交均价同比下降4%至40008元/平方米,老黄埔板块供应乏力,均价3万-4万元/平方米的大盘万科黄埔新城供应充足,使得成交均价整体下滑。

克而瑞数据则统计,虽成交下滑,但黄埔区上半年成交6016套,仍位列

项目。

海珠区西侧的工业大道板块上半年成交均价也有同比14%的涨幅,均价81216万元/平方米,海珠区为数不多的较新的刚需盘中中海江泰里便位于该板块。网签数据显示,中海江泰里去年6月开盘,截至目前,517套住宅还有394套未网签,去化率不足25%。目前,中海江泰里成交均价为7.2万元/平方米,有75、85及105平方米三种户型,以75平方米的三房户型为例,总价540万元。作为刚需盘,与周边二手房相比,总价尴尬。目前工业大道板块可供选择的二手房房并不少,距江泰里较近的便有海富花园、铂涛雅苑等楼龄15年以内的电梯楼小区,均价都是“5万”字头,在同等预算下购房者完全可以选择更宽敞的四房。

(文/羊城晚报记者 范哈越)

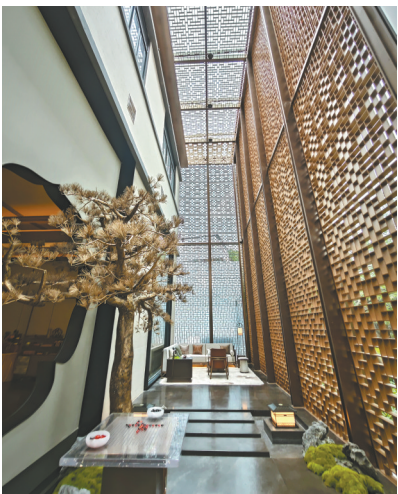


荔湾区刚需产品选择较为丰富,价格相对稳定
半年亮相,预计又将为荔湾新增一批售价约6万元/平方米的产品。
(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)

为98280元/平方米。

该区今年会有新项目推售,备受关注的越秀南地块已变身东园公馆,其1栋和3栋已经获得了预售证,主推其91-140平方米的户型,销售人员介绍售价逾12万元/平方米。

(文/羊城晚报记者 陈玉霞)



▲天河区下半年还将有新货陆续推售
►天河区高端项目网签恐将拉升区域均价



黄埔区内有多个配套相对齐全的大型楼盘
全市第二,成交均价40478元/平方米,同比微跌3%。其中科学城板块以2450成交套数领跑全区,成交均价41247元/平方米。另外,老黄埔板块以52391元/平方米的均价领跑全区,知识城板块均价26164元/平方米,长岭居板块均价50257元/平方米。
(文/图 羊城晚报记者 徐伟伦)

2023上半年广州一手楼市：起伏行情后，这个区已是这个价



今年上半年,广州楼市有起伏行情,楼价则有升有降

增城区 成交量居首,均价下降6.5%

增城区仍是广州一手楼市供应粮仓和成交大户。数据显示,今年上半年,该区以9709套的成交套数成为全市冠军,但整体成交均价降至17838元/平方米,同比下降6.5%。

供应量的集中、同质化竞争严重,使增城众多项目都走上促销之路。监测数据显示,增城各大板块房价较去年仍旧处于下滑的态势,市场相对

番禺区 成交全市第三,均价42265元/平方米

得益于靠近市区、供应众多、配套完善等优势条件,近年来番禺区楼市成交量在广州11区中名列前茅。据克而瑞统计,番禺区今年上半年共成交4720套,全市第三,成交均价42265元/平方米。

在番禺各板块中,长隆万博板块的产业、商业正形成聚集效应。今年1-6月长隆万博板块成交1043套,是番禺区成交套数最多的板块,成交均价59227元/平方米。中指研究院数据显示,万博CBD的越秀·和樾府以564套的成交套数名列前茅。同样位于长隆万博板块的越秀麓麓府及耀世新世界广场耀胜尊府,因承载天河、海珠等广州中心区住户的改善型住房需求,也是番禺区的成交主力。

洛溪大石板块也表现亮眼,目前该板块房价已超过6万元/平方米。值得关注的是,在今年上半年的8宗拍卖价

文/羊城晚报记者 范哈越
图/羊城晚报记者 陈秋明

今年上半年的广州楼市行情如何?在经历了开年短暂的“小阳春”以后,广州楼市并未如市场所期待的一般快速复苏,反而是整体呈现了起伏行情。

据研究机构克而瑞的数据,今年上半年,广州全市供应商品住宅33092套,成交41144套,同比上涨11%,成交均价37181元/平方米,同比下降0.8%。尽管从成交量来看,今年要略高于2022年同期,但根据各月的分布情况来看,这部分增长的成交量主要源自今年1月至3月的回暖。今年第一季度三个月,全市新房成交数分别为3638套、6819套、10368套,每月均有较大幅度上涨,但进入4月后,成交量又下跌至7030套,随后趋于稳定。值得一提的是,在价格方面,成交均价却是在2、3月下探至谷底,2月成交均价几乎跌破33000元/平方米,但随后逐步回升,至6月已基本接近开年时水平,在43000元/平方米左右。

在区域分布上,11区楼市也存在明显的分化现象,势头最为强劲的海珠区上半年新房成交1489套,均价高达96005元/平方米,均价同比上涨14%,据克而瑞数据,今年上半年海珠区共有9个项目网签价超10万元/平方米,是去年的三倍。不过,除海珠、天河以外的9个区均价都有不同幅度的下跌,除去供应量小的越秀区、黄埔、南沙、增城等刚需热门均有较大幅度下跌,部分板块跌幅超过10%。

除了中心四区以外,白云区是广州上半年成交均价最高的区域,为4.3万-4.5万元/平方米。但由于白云区面积较大,区域内各板块之间,因地理位置、发展规划等原因,成交均价也有明显差别。

据克而瑞数据,上半年,白云区成交均价最高的板块是白云新城,这是白云区南部最靠近天河的板块,也是配套最成熟的板块,有多个千万元级高端住宅楼盘,均价达87319元/平方米,基本上已可媲美海珠部分项目。其次,同和板块同样靠近天河,虽然新盘不多,但成交均价也达到了79832元/平方米。新盘相对集中的白云湖板块,成交均价38966元/平方米;钟落潭镇板块,成交均价21112元/平方米。另外,均价2万-4万元/平方米的板块还包括人和镇、太和镇、江高镇、金沙洲。

数据还显示,上半年,白云区成交均价同比下降4%至45140元/平方

活跃的荔湖新城、新塘、永宁等板块房价降幅也都超10%。

目前,依托地铁红利发展的新塘板块和增城核心地段的荔湖新城房价约为2万元/平方米,其余绝大多数板块均价为“1万”字头。热门的朱村、中新和永宁板块,均价分别为16867元/平方米、16583元/平方米和15270元/平方米。(文/羊城晚报记者 陈玉霞)



长隆万博商圈日益成熟
格触顶需摇号的地块之中,有5宗位于番禺区。不少业内人士表示,随着华润置地长隆万博悦府等新晋楼盘的推出及广州南站、国际创新城等板块的热度提升,番禺区楼市在今年下半年有望迎来多点开花的新格局。
(文/图 羊城晚报记者 贵士)

南沙区 去化周期长,成交均价显著下降

在经历了2020年的火爆后,南沙楼市2022年开始均价一路下行至今。据克而瑞数据,今年上半年,南沙区新房成交量为4231套,位居增城、黄埔、花都、番禺之后,目前南沙区的去化周期约25.8个月,而全市平均水平为18.7个月。

南沙一手住宅的分布并不算集中,包括明珠湾板块、黄阁板块等,但上半年成交量主力却是在售项目并不多的金洲板块,该板块内的保利时光印象项目上半年靠约2万元/平方米的单价和最低130万元的总价成为南沙上半年成交量最高的项目。

坐拥横沥岛、灵山岛两大区域的明珠湾板块优缺点均较明显,粤港澳大湾区国际金融岛的身份使得商业、医疗、教育、景观等配套设施规划十分齐全,且已有部分医院、学校已经投入使用,未来发展潜力极大;但有

白云区 均价同比下降,仍超4万元/平方米



白云新城已有多个千万元级高端住宅项目入市

除了中心四区以外,白云区是广州上半年成交均价最高的区域,为4.3万-4.5万元/平方米。但由于白云区面积较大,区域内各板块之间,因地理位置、发展规划等原因,成交均价也有明显差别。

据克而瑞数据,上半年,白云区成交均价最高的板块是白云新城,这是白云区南部最靠近天河的板块,也是配套最成熟的板块,有多个千万元级高端住宅楼盘,均价达87319元/平方米,基本上已可媲美海珠部分项目。其次,同和板块同样靠近天河,虽然新盘不多,但成交均价也达到了79832元/平方米。新盘相对集中的白云湖板块,成交均价38966元/平方米;钟落潭镇板块,成交均价21112元/平方米。另外,均价2万-4万元/平方米的板块还包括人和镇、太和镇、江高镇、金沙洲。

数据还显示,上半年,白云区成交均价同比下降4%至45140元/平方

花都区 均价2万元/平方米,区府板块突出

花都区一手住宅市场上半年仍处于“阶段回暖”的状态,总体成交优于2022年,但比2021年仍有不小差距。

据广州中原研究发展部统计,花都区上半年成交均价下滑6%至20715元/平方米,价格变化主要是受到多数项目“以价换量”的影响。

另据合富研究院统计,今年上半年花都区一手住宅供应相比2021年减少四成,成交量减少两成,上半年成交主要集中在2月至3月,项目通过“多样营销”加速去化,变现尚好,但3月以后,项目则以消化余货为主,去化率走弱。

克而瑞数据显示,花都区目前均



花都区府板块配套成熟,均价最高

从化区 均价“1万”字头

从化区是广州最北部,也是最远离广州主城区的区域,受限于交通、发展、配套等因素,该区域价格常年以来都是广州市最低,成交均价普遍在“1万”字头。克而瑞数据显示,上半年从化区成交均价最高的是太平镇板块(14050元/平方米),该板块最接近白云区和黄埔区知识城,同时有广州地铁14号线经过,因此会吸引这两个区域的购房者,目前该板块主力在售的楼盘有时代印象、珠江壹城等,因有山水资源作卖点,该板块还有几个别墅楼盘在售。

另外,从化区主城区的街口板块均价13711元/平方米,温泉镇和鳌头镇一手均价仅需8000元/平方米左右,是广州全市为数不多低于1万元/平方米的板块。

(文/图 羊城晚报记者 徐伟伦)

限的自然条件又使得板块内项目具有一定的先天缺陷。以横沥岛为例,岛上并无较大的住宅地块,较为零散。另横沥岛目前的道路建设也尚待完善。

价格方面,明珠湾板块仍是南沙的高地,不过上半年接近3.3万元/平方米的成交均价实际上已较去年同期跌13%。加上明珠湾板块部分地块楼面成交价达1.6万元/平方米,该板块单价并无太大的下跌空间。目前,明珠湾板块最具代表性的项目为湾区金融城,该项目与横沥岛地标IFP国际金融论坛永久会址项目建设方均为中能建集团,项目距地铁18号线横沥站仅100米左右,是横沥岛最大的住宅项目,目前主推70-142平方米的多种户型,均价在3.3万元/平方米左右。

(文/羊城晚报记者 范哈越)

米;而据广州中原研究发展部数据,上半年白云区成交均价同比下降11%至43593元/平方米,该机构表示,白云区成交均价下滑是因为受到钟落潭板块“低价”项目成交占比大的影响,导致整体均价下降。据统计,坐落于该区域的越秀白云星汇城、保利珑玥公馆分别成交594套、224套位列白云区成交套数第一、第二名。

合富研究院的数据显示,上半年白云区新货供应规模约1200套,近八成来源于石井及钟落潭镇板块,供应热点向“低总价”板块转移,同时成交表现突出,这些板块内的部分项目自身配套完善,且交通连接主城便利,市场需求认可度较高。

另据广州中原研究发展部统计,今年上半年,广州千万元级高端住宅占比上升,成交2291宗,除了海珠、天河两大高端住宅供应区以外,白云区成交占比14%,排在广州第三位。

(文/图 羊城晚报记者 徐伟伦)

价最高的是区府板块,达到了25942元/平方米,该板块为花都区政文中心,周边配套成熟。另外还有两个板块均价超过2万元/平方米,分别是配套不差、发展势头良好的CBD中轴线板块(20766元/平方米),具备优异景观资源的花都湖板块(25930元/平方米)。花都区板块之间分化依旧严重,狮岭板块均价13780元/平方米,广花路板块19164元/平方米,赤坭板块11200元/平方米,汽车城板块17555元/平方米,花山镇和花东镇板块仅约1万元/平方米。

(文/图 羊城晚报记者 徐伟伦)



从化区太平镇板块是该区均价最高的板块