

密集利好政策出台 自住买家的出手窗口期将现?

羊城晚报记者 范晗越



近期广州多个一手楼盘均见人气回升 羊城晚报记者 黄士 摄

越秀 三房三成首付约300万元

越秀区一手住宅今年前8个月网签量不多,有网签数据的热门项目东园公馆,网签均价139986元/平方米。9月开始,该区还将有多个项目陆续入市,虽然多为单体楼,但售价也不低。如白云路邮政综合楼地块上的云

瀚府,北京路商圈内的港汇台、君熙府,东濠涌东侧的臻樾府等,目前吹风价都为10万元/平方米左右。以较普遍的100平方米三房产品估算,越秀区三房新品的三成首付约为300万元。

(羊城晚报记者 陈玉霞)

天河 热盘三成首付门槛约150万元

天河区一手住宅网签均价为80387元/平方米,同比上涨13%。“8万+”均价的形成,和两类项目有关。

一类是该区的成交主力,即定位相对刚需的项目,以珠江花城、天河壹品、保利天河等项目为代表,其主流价位在6万-8万元/平方米之间。近期珠江花城推出限量特价单位,80多平方米的“3+1”房总价400多万元。预计在9月份推售的全新项目中建天河精诚壹号,单位面积在78-140平方米之间,总价预计最低不到500万元。大致上看,该批楼盘三房的三成首付门槛约为150万元。为了促销,部分楼盘还推出首付分期服务。

另外一类为该区的高端改善型项目,以越秀天河和樾府、天河源著、保利天瑞、珠江天廊、



定位相对刚需的项目成为该区成交主力

汇景台等为代表,项目均价8万-13万元/平方米,因产品面积相对较大,故其三房总价基本在1000万元以上,三成首付需300多万元。预计在9月推售的全新楼盘联投文津府,将主推108-165平方米的三房至五房,起步总价据称会控制在千万元以下。

(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)

海珠 套均总价超1400万首付最低近140万

今年前8个月,海珠区一手住宅量价齐升,海珠区网签均价95940元/平方米,套均总价则达1431万元。这一数据和上半年琶洲、赤岗板块均价均有单单价超10万元的项目有很大关系,其中赤岗板块的琶洲南TOD在1月至8月网签572套,直接将板块均价抬升到117069元/平方米。

在此背景下,海珠适合刚需购房客的项目并不多。不过上半年独领楼市风骚的海珠分为两大梯队,虽然赤岗、琶洲或许有些令人“望价兴叹”,工业大道板块还是有部分一手项目可以考虑上车,位于地铁宝岗大道站附近的中旅天宸府是目前板块内门槛最低的一手项目,约82平方米的户型总价在450万元左右,首付接近140万元。此外,中海旗下观云府、观澜府、江泰里以及新入市的越秀珠江城发江湾和樾最低总价均突破了500万元,首付门槛超过150万元。



海珠区三房三成首付门槛约150万元 羊城晚报记者 陈玉霞 摄

除工业大道外,南洲板块是海珠区另一个均价较低的热门板块,成交均价为76170元/平方米,该板块内,有保利湖光悦色及中铁建西派粤府等主打改善的项目,目前均价在7万-10万元/平方米之间,门槛不低。本周成交的总价百亿元的地块——上涌果树公园北侧地块也在该区域内,该地块配套条件极佳,入市后或将进一步抬高南洲板块整体门槛。

(羊城晚报记者 范晗越)

荔湾 区域均价6万多三成首付百万元起

作为传统中心区之一,荔湾区近两年内的供应结构变得多元,除了有满足刚性需求的大型项目外,也有高端改善型项目。今年1月-8月中,该区一手住宅网签均价为60337元/平方米,同比升幅为3%。

刚需型产品是荔湾区楼市成交主力,据统计,该批单位占荔湾区一手住宅总成交量约六成。这些成交主要来自天河、海珠、越秀等区,均价在6万-8万元/平方米的单位,总价在100万元左右,三成首付需300万元左右。



荔湾区刚需项目首付门槛约100万元

临江大型项目,主打珠江景观,可选择单位面积多在130平方米以上,均价8万-8.5万元/平方米,总价千万元级别的物业,三成首付需300万元左右。

(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)

黄埔 黄埔南部三成首付起步约100万元

黄埔区有着靠近中心城区、具备发展潜力、旧改体量庞大、教育配套逐步提升等优势,因此诞生了不少热门楼盘,并在近两年持续向市场推出新产品。目前,黄埔南部价格较高的楼盘集中在靠近天河金融城一带的文冲和鱼珠片区,成交单价已突破“5万”字头,主力楼盘包括万科城市之光、富力南驰·富颐华庭、中鼎君和名城等,产品涵盖86-138平方米的三房至五房,单价4.9万-6万元,按总价三成计算,购置这些住宅首付门槛130万元至160万元不等。

黄埔东南部区域的楼盘“上车”门槛相对低,目前庙头片区有两个紧邻的楼盘:越秀滨江星航TOD、卓越招商·臻珑府,均十分接近在建的地铁五号线东延段庙头站,前者在售98-137平方米三房至五房,最低总价不

到400万元,后者在售78-115平方米三房、四房的尾货,部分低楼层房源总价335万元左右,三成首付约100万元。据销售人员介绍,越秀滨江星航TOD配建的一所24班小学同时接收卓越招商·臻珑府的户主一致的业主子女就读,不过,初中则“需要等待庙头旧改项目建设的60班中学。”

黄埔区东南部的万科黄埔新城在售75-125平方米的三房、四房,总价280万元起,首付起步价七八十万元。作为大型旧改项目,该项目引入广铁一中教育集团办学,各类生活配套规划相对完善。

其他板块方面,黄埔区一手

均价第二高的板块为高端住宅集中的长岭居板块,为50356元/平方米,其次的科学城板块41094元/平方米,成交主力楼

期是否正在眼前?以今年1月至8月中的市场行情为例,据克而瑞数据,截至8月,增城区、从化区、花都区和南沙区的一手住宅套均总价分别约为176万元、132万元、228万元和309万元,按照目前仍在执行的首套房三成首付计算,首付均可控制在百万元以内,其中最低的从化区首套住宅的平均首付已经不到40万元,约为

39.6万元。

中心区域方面,1月至8月中,广州市平均套均总价最高的是海珠区。据克而瑞数据,截至8月底,海珠区一手住宅的套均总价为1431万元,三成首付为429.3万元,这也是目前唯一一个三成首付突破400万元的区,这一数据与上半年该区的高端住宅楼盘琶洲南TOD的高成交

量有较大关系。

房贷政策的变化加上利率的调整,使贷款购房者有望以更低的月供满足自己的居住需求。如今广州各区一手住宅的上车门槛几何?请看本版的详细分析(如无特殊说明,本版各板块均价数据均来自克而瑞,统计时间为2023年1月-8月中)。

白云 价差大,首付40多万至330万元不等



白云房价最高的白云新城今年也有全新盘推出

万元起,三成首付80多万-90多万元。

目前,区内均价最高的白云新城已突破“8万”字头,该板块主打高端住宅,以热门楼盘粤海云港城为例,主推140-270平方米的大户型,总价1100万元起,三成首付不到50万元,为板块内热门楼盘,其余楼盘有70多平方米的特价单位,总价120万-140万元不等。

均价38804元/平方米的白云湖板块也相对活跃,板块内两大热门楼盘实云湖花城和越秀天悦云湖均主打“近地铁、读名校”,前者主推70-141平方米三房至五房,总价约280万元起,后者主推76-128平方米三房、四房,总价约310万元。

花都区一手住宅产品类型丰富,既有热门的高端住宅产品,也有“上车”门槛较低的畅销刚需产品。该区占地面积大,不同片区与核心商务区的距离有显著差别,城市发展进度不同,配套水平也有一定差距,因此房价差异较大。

钟落潭板块集中了珠江新城花语、越秀白云星汇城、保利珑悦公馆等楼盘,今年1月到8月中,其成交1003套居全区之首,是白云区一手房价最低的板块,仅2020元/平方米。

以白云星汇城为例,主推74-116平方米三房、四房,总价约155万元起,三成首付不到50万元,为板块内热门楼盘,其余楼盘有70多平方米的特价单位,总价120万-140万元不等。

均价38804元/平方米的白云湖板块也相对活跃,板块内两大热门楼盘实云湖花城和越秀天悦云湖均主打“近地铁、读名校”,前者主推70-141平方米三房至五房,总价约280万元起,后者主推76-128平方米三房、四房,总价约310万元。

均价38804元/平方米的白云湖板块也相对活跃,板块内两大热门楼盘实云湖花城和越秀天悦云湖均主打“近地铁、读名校”,前者主推70-141平方米三房至五房,总价约280万元起,后者主推76-128平方米三房、四房,总价约310万元。

广州北部的花都区房价在全市范围内不算高,今年1月至8月中旬,花都区各板块一手均价都不超过3万元/平方米,其中靠近花都区人民政府的区府板块配套较成熟,均价29951元/平方米。以该板块改善型项目电建都汇府为例,主推120-140平方米三房,均价约3.6万元/平方米,三成首付需120万-150万元。花都湖周边的一手楼盘均价为区内第二,约2.6万元/平方米。

近两年,不少花都楼盘以广州北站为卖点,推出刚需产品。其中,距离区府板块和北站10多分钟车程的准现楼项目中诚璟汇湾在售86-134三房、四房,均价约1.7万元/平方米,总价三成首付大概40万-60多万元。距离广州北站约3公里的中建映花悦府在售62-99平方米的两房到四房,总价约125万元起。

广花公路连接花都与市区,其周边楼盘能够吸引外区购房者,例如中旅名门府在售80-116平方米三四房,单价1.9万-2.3万元,三成首付约50万元起。另外,花都区CBD中轴线板块一手楼盘也较多,均价约2.1万元/平方米。

(文/图 羊城晚报记者 徐炜伦)

增城 三成首付20多万元可选产品多

作为广州楼市“粮仓”的增城区,供应量大、同质化竞争激烈是该区楼价稳中有降的根本原因。今年1月-8月中,该区一手住宅网签均价整体为18719元/平方米。均价能保持在2万元/平方米以上的板块只有两个,分别是新塘板块和荔湖新城板块,均价分别为21812元/平方米和20331元/平方米,同比降幅逾11%。同样热门的永宁板块和朱村板块,均价则分别是15213元/平方米和16900元/平方米,三成首付二三十万元会有较多选择。

(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)



增城刚需项目同质化竞争激烈

番禺 长隆万博三成首付门槛超150万元

告诉记者,“针对广州首套房、二套房无贷款或已结清的客户,落实三成首付的相关政策,200万元可首付‘上车’。”此外,8月中旬开始对外开放的新盘龙湖御湖境,主推115平方米和125平方米户型,均价为47万-48万元/平方米,按照三成首付计算,首付为160万-180万元。

值得一提的是,同样热门的板块大学城成交均价为42991元/平方米。记者在越秀大学星汇锦城获悉,目前在售的98平方米户型总价为360万元左右,三成首付约100万元,性价比比较高。

(文/图 羊城晚报记者 黄士)



长隆万博一手房成交均价近6万元/平方米

南沙 首付80万上车横沥岛,金洲首付50万起

小户型为主,降低交楼标准后,均价稳定在3万元/平方米左右,若选特价单位,三成首付约80万元。

南沙另一个一手楼盘较密集的板块是配套较齐全的金洲-蕉门板块,这里在售楼盘的价格不高。至8月,该板块一手成交均价23884元/平方米,相较上半年略有上涨。

板块价格的回升与上半年部分项目推特价单位而如今特价单位数量减少有一定关系。上半年该板块的保利时光印象以最低130万元的总价和平均2万元的单价挤进了广州一手项目成交套数前十。该楼盘首付门槛50多万元,不过目前已经接近清盘。由于地铁、商业和区位等原因,金洲-蕉门板块的项目之间存在一定价

差,价格较高的中铁建海语熙岸、星河东悦湾均价都在3万元/平方米左右,上车门槛与横沥岛较为接近,近期星河东悦湾加推的三期,部分小户型总价在250万-270万元之间,首付约80万元。

(文/图 羊城晚报记者 范晗越)

南沙不少一手楼盘的单价比此前已有优惠

从化 地铁旁楼盘三成首付40多万元起

从化区被业内称为广州楼市的“小透明”,位置远离市中心,城市发展缓慢都是外界对它的刻板印象。不过,因不限购且房价较低,从化成为部分刚需购房者定居广州的选择之一。

目前,从化区有地铁十四号线贯通,该线路连接地铁二、三号线换乘站嘉禾望岗站,缩短了从化前往市区的时空距离,因此,十四号线途经站点周边的楼盘是从化区为数不多相对热门的楼盘。其中太和地铁站所在片区是从化区房价最高的区域,以紧邻该站的一个楼盘为例,其在售88-99平方米的三房户型,均价约1.7万元/平方米,三成首付大概40多万元起。

另外,十四号线神岗地铁站周边的大体量项目珠江壹城在售两个住宅组团,产品面积80多平方米到120平方米以上,各产品均价1.6万-1.8万元/平方米不等。

数据显示,从化区成交均价在“一万”字头,但该区北部一些板块均价仍不到1万元/平方米。例如,温泉镇和鳌头镇两个片区一手住宅均价仅需8000元/平方米左右。

(文/图 羊城晚报记者 徐炜伦)