



# 看不懂的白云区楼价 是高出天际，还是高得在理？



白云区是住宅高价地的“批发地”

专题文 / 图 羊城晚报记者 詹青

作为5月广州楼市主城区供应量最大的区域，白云区楼市是一个神奇所在。作为广州人心目中“最熟悉的陌生人”，白云区给不少人的第一印象是遍地的小工厂、路上挤来挤去的“小五菱”，又或者是熙熙攘攘的批发市场。白云虽说是广州中心区，区域整体形象确实有点拖后腿，但是，如果你现在还嫌它土，你可能就大错特错了。

近日，羊城晚报记者到白云区楼盘时发现，白云区单价低于4万元的一手住宅已难觅踪影，“4万+”“5万+”是正常的“刚需价”。至于高端楼盘，更是价格惊人，早已已经飙上“10万+”。

不仅如此，白云区的楼价还很“刚”，基本保持坚挺，楼盘现场大多是常规促销，未见大范围大幅度降价。

让人看不懂的白云区楼价，是高出天际，还是高得在理？



“面粉”价格不低，“面包”越来越有品位，价格自然不菲



白云新城“10万+”的豪宅不少

## 看不懂之一

### 抢地大战！地价“4万+”越来越多

在广州主城区的购房地图里，白云区处于“鄙视链”末端。选择买天河区的房子——哟，有钱有范高大上；买越秀区的房子，理解理解，家有读书娃吧；买荔湾区的房子，蛮好蛮好，生活方便适合居家过日子……买白云区的房子？有点杂乱有点土啊。

你还在嫌弃白云区土？你可知道这里的土地价格有多高？

如果说珠江新城是广州商业高价地的集中地，那么，白云区则是住宅高价地的“批发地”。

2010年，白云新城便经历了一轮抢地大战，相继拍出广州两大单价最高的住宅地，最高楼面地价均突破2万元/平方米。这是一个什么概念？当时，荔湾区一手住宅单价也不过才“2万

出头”。

2013年，白云区再出高价地，同宝路地块拍出28344元/平方米，成为当时广州第二高的住宅地块；2016年，白云新城地块拍出45469元/平方米高价。

今年5月18日，白云区江夏村地块再次拍出高价，楼面地价高达43144元/平方米，是白云区地价第二高，“面粉”越来越贵。

业内人士认为，开发商敢于高价拿地，表明他们对白云区楼市潜力看高一线。事实上，白云区近十年楼价涨幅的确可观。克尔瑞广州的数据显示，从2009年至2019年，广州一手房价涨幅达297.01%；在十一区中，涨幅最猛的便是白云区，高达369.79%，跑赢大市。



高大上的售楼部，看房客不少

## 看不懂之二

### 楼价坚挺！单价4万元只是起步价

“面粉”贵，“面包”也不可能便宜。2019年，白云区一手住宅成交均价为48049元/平方米，套均总价533万元，置业门槛已然不低，羊城晚报记者近期巡查所见，白云区的楼价还很“刚”，降价促销幅度不大。

白云区楼价格局泾渭分明，以白云新城为核心，渐次呈阶梯下降趋势，如今白云区的一手住宅，单价“4万+”只是起步价，“10万+”的高端项目也有好几个，五一档期，首开龙湖·天奕推出少量7.9万元/平方米起的促销单位，基本已是白云新城板块的“地板价”。而且白云新城核心的楼盘基本以大户型产品为主，总价预算低于千万的“闲人”免入。

从核心板块出来，则是与白云新城

紧密连接的新市、棠溪、嘉禾望岗等板块，这些板块楼市供应量较大，产品丰富，主流售价在4.5万-5.5万元/平方米之间，单位总价为450万-650万元。记者在楼盘现场看到，目前白云区楼盘以常规促销为主，优惠幅度最大的是保利阅云台，全部折扣算下来也就是9.3折，低层单位楼价约4.3万元/平方米。

如果想找单价更低的，那要往白云北部走。白云北部具有发展潜力，如白云湖板块、人和板块等，虽然周边成熟度稍低且楼盘分散，但是也有一些大型楼盘配套给力，如品实·云湖花城、中铁诺德·阅珑，定价更偏向刚需买家，目前还有单价“3万元出头”的单位，意向购房者可以多加留意，这恐怕是白云区一手住宅最低入市门槛了。

## 白云区主要在售楼盘概况

楼盘名	产品(平方米)	价格(元/平方米)
保利阅云台	88-104 三房四房	4.2万-5.5万
龙湖招商·天钜	85-125	待定
品实·云湖花城	70-140 两房至五房	待定
天健云山府	75-144 三房四房	6.6万起
首开龙湖·天奕	185-245 三房四房	8万-11万
云山壹品	107-164 三房四房	6万-6.5万
建发·央玺	99-127 平层三房、109 四房五房复式	平层4.3万-5万、复式5.1万
万科未来森林	80-95 复式三房四房	5.6万-5.8万
金地仰云	125、136 复式四房	5.8万
新世界云逸	90-180 三房四房	5.5万
华润置地·润府	105-133 复式四房	4.7万
合景泰富朗云	97-124 复式四房	4.2万-5万
中铁置地阅珑	80-120 两房三房	3万-3.3万

(数据整理/詹青 制表/伍岩龙)

## “宝藏区域”

### 深爱的请深爱，不爱的请走开

#### 理由1 “土豪”老板很多 消费力有支撑

和费尽心思拉动力流消费、居住的区域不同，白云区最不缺的就是——人，这是白云区楼价最硬气的理由。

广州市统计局发布的最新数据显示，在广州市各区中，白云区常住人口最多，2019年末达到277.96万人，比第二名的番禺区多出近100万人。不仅如此，从增量来看，白云区常住人口增量也是全市最高的，2019年白云区常住人口增量是黄埔区的近三倍、南沙区的近两倍，说明白云区对人口的吸纳力一直很强。

不仅人多，有消费力的人也多。

白云区的民营企业数量是广州最多的，约占广州市的一半。白云区批发市场就有近200个，占广州中心区批发市场总量的三分之一。这里面有多少低调的“土豪”老板？虽然没有具体的统计数字，但是开发商案头的市场调研却颇有说服力。近几年在白云区拿下多块住宅用地的龙湖集团负责人对记者说：“白云区楼市的地缘特点非常明显，根本不需要往外寻找客源，白云区的人买就够了。”

有人，就有住房需求。无论哪个档次的楼盘，白云区楼市一直不缺购买力，这是白云区楼盘“躺赚”的最大原因。

#### 理由2 主城区范围内 该轮到白云了

地处主城区的白云区，离越秀区、天河区非常近，离机场也不远，交通通达性好，出行十分方便。

从城市房价半径规律来看，

在广州市的置业版图里，一直存在固有认知的梯队。第一置业梯队是天河区、越秀区；其次是海珠区、荔湾区；第三梯队是番禺区、白云区和黄埔区。

而在第三梯队里，不少新广州人会更倾向于选择有漂亮大社区的番禺区，而不会选择被城中村、批发市场包围着的白云区。还有部分购房者，倾向于选择发展势头劲、话题性更强的黄

平心而论，白云区的城镇化水平确实偏低。根据广州市统计局数据，2019年广州城镇化率为86.46%，而白云区仅有81.04%，低于平均值，不及黄埔区，甚至也不及番禺区。

白云区楼价到底凭什么如此坚挺？开发商为什么会抢购土地？因为开发商看到的是支撑白云区楼价背后的理由。而正是这些理由，让白云区楼市成为“宝藏区域”，具有深度挖潜的空间。

按照距离珠江新城10-15公里的层次递减，可以发现，在10-12公里半径范围内，能开发的区域已经越来越小。往西是近两年中心区楼市最火爆的广钢新城与白鹅潭板块，如今一手住宅单价也要“5万+”。而白云区众多热门板块都在这个半径范围内，这些板块半个小时可通达珠江新城，除了本身的消费力之外，也能承接核心区外溢的消费力。在主城区其他板块已经开发得差不多的情况下，白云区仍有可开发空间，自然而然会成为楼市布局的重点。

#### 理由3 稀缺山景资源 讲求宜居享受

云山珠水，向来是广州豪宅发展的脉络。广州的豪宅有两类：一是江景盘；一是山景盘，广州人对白云山的感情和热爱非常深厚。最老牌的山景豪宅是二沙岛别墅；同期就有老牌的山景豪宅与其相媲美——白云区南湖板块豪宅群。此后，珠江新城江景豪宅流光溢彩；同时，白云新城豪宅也毫不怯场同台叫板

## 记者手记 非诚勿扰

埔区，认为其升值潜力会更大。所以，就算是在第三梯队里，白云区也并不是最被看好的一个。但奇怪的是，白云区的一手住宅成交量一直不低，2019年白云区一手住宅网签面积近37.1万平方米，同比涨幅位居全市第二，去化周期为11个月，比天河、越秀、海珠三区都低。

必须承认的是，白云区楼市要改变公众对其杂乱的固有认

“10万+”。

目前，白云区豪宅以白云新城最为集中，目前在售的岭南公馆、首开龙湖·天奕最高售价为11万元/平方米，总价过亿元、依白云山脉而建的别墅有华远雲和墅、佳兆业天墅、新天半山。有人认为，买珠江新城豪宅，可能更多是为了身份认同；买白云山豪宅，则更多是为了宜居和享受。

#### 理由4 拼实力讲概念 白云皆有好牌

2211亿元，2019年白云区GDP总量进入广州前四。近几年，白云区可圈可点的实力项目有不少：广州设计之都、白云新城总部经济集聚区、白云湖数字科技城等重点产业项目纷纷出台，形成“三足鼎立”之势，承接和吸纳更多大型实力企业和总部，招揽来大量高新人才。广州14个TOD交通枢纽，白云区就占了3个，分别是白云站（棠溪）TOD、嘉禾望岗TOD、太和TOD。尤其是白云站（棠溪）TOD，预设7条地铁线路接入，总投资高达440亿元。无论是拼实力还是拼概念，虽然风头不及黄埔、增城、南沙，但白云楼市都有牌可打，而且都是实实在在的好牌。

另外不得不提的是，白云区还有最大的一张好牌——优质的土地资源。按照广州土地供应计划，2019-2020年，白云区是广州市可供应挂牌地块最多的区域，超过番禺、南沙、增城。这意味着，在主城区置业，未来要看白云区的。

白云区的储备用地大多通过城市更新、产业升级盘活释放出来，取得的成本、未来的开发门槛都不会低，事实上，近几年白云区楼盘档次越走越高，也是优质高价土地倒逼的结果。

白云区楼市就是这样一个人你可能看不懂、内里却在迅速成长的市场，不妨用一句话来形容——深爱的请深爱，不爱的请走开。

(詹青)

古有“孟母三迁，择邻而居”；今有“为子求学，择房而居”。对于购房者来说，一套好的房子不仅是安家的避风港，更是为家里的孩子提供一个良好的成长环境。

# 社区全龄教育资源+地铁大盘

## 广州白云区这个楼盘真的很火

### ●配套社区学位 孩子从小入读省级名校

广州市民肖女士说：“我姐花几百万元买的省级名校学区房，小孩却无法入读，感觉非常不靠谱。”

那么，怎样才能靠谱？业内人士指出，购房者应优先选择那些引进省级名校的楼盘，楼盘配建学校，业主子女通常能优先入读；而一些实力开发商与名校强强联合，在社区内就能享受省级教育资源，特别是在社区内完成从幼儿园到小学再到初中的一站式教育。

如此强大的教育资源配置，在

广州白云区品实·云湖花城这样的超级大盘就能实现。开发商介绍，该项目配备36班9年一贯制公立省级中小学，这在全市都非常少见。而且从幼儿园到小学再到中学，优质的12年全龄段教育都可以在社区内完成，无需高昂的学费与赞助费，让业主更省心。

同时，社区注重文化氛围的营造，引进广州图书馆分馆，浓厚的书香气息，为孩子成为学霸打下坚实基础。



幼儿园

### ●实力铸就品质 地铁人文大盘震撼来袭

据介绍，品实·云湖花城规划打造成一座建筑面积约78万平方米的“航母级”TOD生活大城，集地铁、学校、商场、医疗等全方位配套于一体。

从地理位置上看，该项目位于白云车辆段，距离地铁8号线北延段亭岗站约400米。广州地铁方面表示，8号线北延段（文化公园-白云湖）预计今年开通。地铁开通后，从项目出发，约20分钟到荔湾区，约30分钟到海珠区和天河区，

通勤大大提速。

78万平方米的多元配套生活大城是一个怎样的情景？据了解，该项目自带4600平方米花园式公交站，多条线路连接各主要城区；约1.5万平方米的花园式购物风情商业街，将引进星际影院，足不出社区，便可一站式吃喝玩乐购；6万平方米精致园林，五重奏园林景观，120米归家主轴景观，5公里mini马拉松慢跑径等。

品实·云湖花城整体鸟瞰图



6万平方米精致园林

### ●户型超级实用 精雕细琢体现多重价值

深耕广州40年，珠江实业被誉为“最懂白云区的开发商”。时至今日，珠江实业打造的体育花园，仍是白云区的高端住区之一，也是当年最受追捧的低密度项目。

品实·云湖花城在户型设计方面，尺度把握得当，建筑之间通透敞亮，空间多变实用。

比如市面上70平方米普遍只做两房，而品实·云湖花城却做到了三房，相当于“同等面积多得一间房”。户型设计方正紧凑，没有长过道造成空间浪费。卫生间干湿分离。次卧室旁的多功能房，可以随着家庭成员一起“成长”，二人世界时用作书房，三口之家时又可改造成儿童房，空间多变。

“众多优势体现多重价值。”在楼盘现场看房的张女士说，品实·云湖花城精雕细琢每个环节，每个空间都以居住者的需求为核心导向，让居住空间弥漫着“尊重与值得”的气息。

文/马灿 图/开发商提供