



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”



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

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盘所见，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，总价预算低于千万元的“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·阅泷，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的入市门槛了。

从核心板块出来，则是与白云新城

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
中铁置地阅泷	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。

“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云和墅、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企业和总部，招揽来大量高薪人才。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。无论是拼实力还是讲概念，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，未来要看白云区了。

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。

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。最老牌的江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。

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，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，

记者手记 非诚勿扰

在在广州的置业版图里，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

浦区，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达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

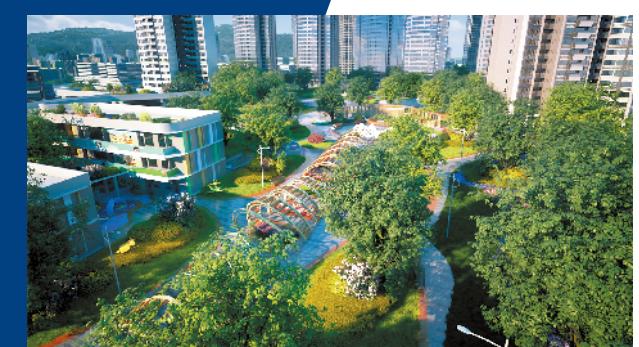
知还需要一段时间，而白云区众多的城中村、批发市场的改造与生机、城镇化的成长，也需要时间和耐心。但是，你不能否定白云区楼市可期的成长潜力和强劲的内在消费力。

白云区楼市就是这样一个你可能看不懂、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)



品实·云湖花城整体鸟瞰图



6万平方米精致园林

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，怎样才更靠谱？

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学校强强联合，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



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，该项目位于白云湖车辆段，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、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中心，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。

● 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小姐说，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向导，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