



部分一手楼盘近期发力明显



近期不少楼盘的人气都不错

刚需买家请注意! 下半年或将是 最友好的置业时机

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

上半年成交同比下降三四成

今年上半年，广州一手住宅成交出现较大幅度的下滑。网易房产监控的网签数据显示，今年1月1日至6月27日，广州市共网签了32179套、3472996平方米的一手住宅，比去年同期的66182套、6959925平方米下降了大约一半。

广州中原地产项目部总经理黄韬和世联行高级分析师崔登科均认为，实际成交降幅并没有一半那么多。

“6月在往年是淡季，但今年不少楼盘录得不错的成交，明显优于去年同期，如果考虑网签数据滞后的因素，实际成交降幅大约是四成，毕竟今年3月中旬之前，只有少量网签或者名义上的网



下半年广州楼市新增供应量很大



下半年刚需产品新货不少

签。”黄韬说。

崔登科认为，实际降幅仅有三成左右，“属于正常现象”，广州楼市从2019年下半年开始下行，目前下行趋势尚未结束，疫情只是加速了市场的下行。

上半年降幅下半年有望追回

崔登科认为，从今年第二季度的情况来看，广州楼市确实呈现出回暖迹象，楼市平稳发展也符合大势，但最终这种回暖趋势能否在下半年得到延续，还要看开发商的第一个“扣子”有没有扣好。

“之前有一些房企以涨价来试探市场，虽然仅仅涨到三个百分点，结果成交都并不理想。对于现在就涨价的现象，我觉得开发商还是太急切了。目前广州楼市非常大，明年也特别大，因此市场不具备总体涨价的条件，除了部分不急于回笼资金的开发商。”崔登科说。

黄韬认为，经过6、7、8三个月之后，只有10%~20%的楼盘有机会略微涨价，大部分楼盘的价格会稳定，还有少量楼盘的价格可能继续下探。“今年总体房价涨不起来，最近八成楼盘的销售业绩未达到预期，有些楼盘的定价其实不算贪心，成交也很一般，这样的市场情况，相信就算卖得好的楼盘也不敢轻易涨价。”

黄韬同时强调，即使可能会涨价的楼盘，也只是在今年年初较低的价格基础上的涨价，2019年楼价下跌，即使部分楼盘价格略微上涨，放在近几年的平均线来看，价格还是比较划算的。但期待楼价再进一步大幅下跌的可能性也不大，毕竟未来虽然供应量大，但是新增供应量的成本都不低。以旧改项目为例，未来虽然会有很多旧改项目入市，但是其中大约有一半要返还给村民，而且供应量是分年分批推出，不会一下子全部入市对市场造成冲击，这类型项目建设周期长，返还面积多，实际成本并不低。

货量充足，价格又处于近几年的低位，而且楼价继续大幅下跌的可能性不大，因此黄韬认为，对于刚需买家而言，今年下半年确实是友好的置业时机。

黄韬表示，与第一季度相比，第二季度反弹明显，虽然还比不上往年的销售高峰，但能感觉到开发商更加积极主动。

“疫情打乱了市场常规节奏，以前6、7、8

三个月的市场销售比较差，但现在开发商不能再按照过去的节奏走，而是‘能卖就卖’。买家置业的决定因素也变了，特别是改善型人群，以前更多的是看产品好不好、价格算不算，现在很多买家手上住宅的放盘时间长了，买家什么时候出

4 盘全新开盘,4 盘开放营销中心,4 盘开放样板房, 9 盘加推新货—— 广州楼市“暑期档”好戏连台

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤



番禺东部近期将有多个楼盘推出新货

A 改善型买家 白云推新盘 大户型不少

看点：单价同为5.5万元 白云新城双盘对垒

对于希望改善生活品质的买家而言，7月除了可以继续关注天河、越秀、荔湾等核心区外，还可以特别留意一下白云区。

重点楼盘

房及四房

●售价：约5.5万元/平方米
新世界云逸同样位于白云新城，是一个已经开发多年的成熟大盘，位于地铁2、3、4号线换乘站嘉禾望岗站旁，近期推出新一期产品，户型丰富，社区内有华师附幼、附小及附属齐全的教育体系。

万科金域悦府

距离广州火车站约2公里

●所在板块：同德围
●主要户型：85~140平方米三房及四房
●售价：待定

万科金域悦府预计7月开放样板房，距离建设中的地铁8号线北延线鹅掌坦地铁站约600米，靠近广州火车站商圈，周边没有竞争楼盘。

目前暂未定价，现场销售人员称“单价至少要‘5万字头’”。项目内规划有幼儿园、小学和约6万平方米的商业配套。

时代龙湖云来

外地户籍买家易置业

●所在板块：人和
●主要户型：约152平方米三层叠墅、94~139平方米洋房

●售价：待定
人和镇是白云楼市“松限”的四个镇之一，符合条件的大专学历以上人群，在试行的一年内可在该镇购买房产。时代龙湖云来与地铁3号线人和站直线距离约2公里，可通过公交车换乘，周边有一些镇级的生活配套设施，小区内规划有底层商业设施。

B 刚需刚改型买家 番禺新货多 东部价钱平

看点：多盘合力掀行情 番禺东部受关注

重点楼盘

智联·汽车小镇

迎合刚需买家

●所在板块：石楼
●主要户型：71~94平方米三房及四房
●售价：待定

全新楼盘智联·汽车小镇位于金山大道东龙丰路段，预计7月中旬开放样板房。距离东面在售的凯德·山海连城只有几百米，主推产品适合刚需买家。凯德·山海连城目前主推85~136平方米的两房至四房，均价约2.4万元/平方米(部分单位可望江)。

亚运城

新推江景组团

●所在板块：亚运
●主要户型：88~141平方米三房及四房
●售价：前期产品约2.9万元/平方米

亚运城近期将推出两个全新组团“天骄”和“天逸”。“天骄”位于项目东部，地处三水交汇处，北面紧邻丽江，南面临裕丰河，东面眺望海鸥岛和400米宽的珠江江面，是目前该盘江面最宽的一个组团。“天逸”组团也有不错的江景，行家预计新组团报

价应为3万元/平方米以上。

思科智慧城·12光年

清一色大户型

●所在板块：新造
●主要户型：125~143平方米四房两厅三卫
●售价：前期产品约4万元/平方米

思科智慧城·12光年距离地铁4号线新造站只有约300米，预计7月加推，新货为清一色的大户型设计。项目附近有不少高科技产业园区，有大批就业人口，与大学城地铁站只有一个站的距离。



C 投资自用型买家 五新盘上线 南沙有看头

看点：万顷沙强势登场 灵山岛添江景盘

重点楼盘

恒大阳光半岛

东北向望江

●所在板块：万顷沙
●主要户型：72~115平方米两房至四房
●售价：待定

恒大阳光半岛首批单位已于7月8日拿到预售证，计划7月底开放营销中心，该盘与万顷沙站直线距离约3公里，是恒大汽车城的配套住宅，社区内配套有30班小学、18班幼儿园。东北向望江，与对岸的龙穴岛距离约1公里，视野开阔。

绿城美的·晓风印月

北望蕉门水道

●所在板块：灵山岛尖

●主要户型：98~173平方米三房及四房
●售价：待定

全新楼盘绿城美的·晓风印月预计于7月中下旬开放营销中心和样板房，项目北望500米宽的蕉门水道，规划有住宅及部分商用类别墅，产品丰富。

佳兆业悦江府

容积率1.99

●所在板块：灵山岛尖

7月，此前没什么知名楼盘的万顷沙板块将迎来恒大、中铁建两家大型房企的新盘入市，万顷沙是地铁18号线和22号线的起点，待明年18号线开通后，从万顷沙出发至珠江新城的时间将缩短至半个小时。

近两年一直位于南沙C位的灵山岛尖将新增两个江景盘，金洲的旧改巨无霸项目也来了……无论是自住型买家，还是看好南沙前景的投资型买家，这里都有合适的产品，7月的南沙楼市非常有看头。

恒大阳光半岛位于万顷沙镇中心，配套设施较为齐全，其由12栋高层住宅组成，单位面积比恒大阳光半岛的产品略大。绿城美的·晓风印月北望蕉门水道，规划有住宅及部分商用类别墅，产品丰富。

方圆·星宇月岛

旧改巨无霸

●所在板块：金洲
●主要户型：75~115平方米三房及四房
●售价：待定

方圆·星宇月岛位于南沙老城区金洲板块，为东瓜宇村旧改项目，周边配套设施较为齐全，项目建筑面积达102万平方米，紧邻进港大道，与金洲地铁站直线距离约2公里，预计7月开放营销中心。

招商高利泽
源自欧洲 品质养老



专属大礼欢迎您 仅需
豪华单间舒心护理 350 元/天

020-31166626 广州番禺国际康复颐养中心
东艺路139号 金山谷养老社区

*【豪华单间350元/天】特惠活动截至2020年7月31日。

CHINA MERCHANTS-COLISEE
招商高利泽

广告