



部分一手楼盘近期发力明显



近期不少楼盘的人气都不错

货量多、价钱笋，说不定还可以和开发商谈点小条件，听起来是否很美？没错！2020年下半年，对刚需买家而言，或将是最好的置业时机。

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

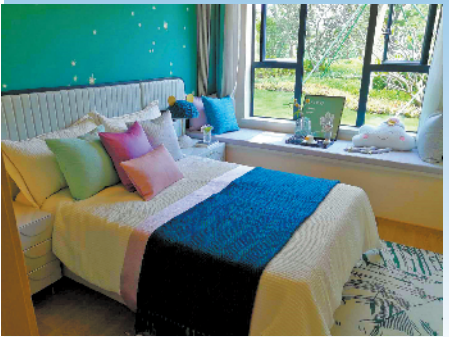
今年上半年，广州一手住宅成交出现较大幅度的下滑。网房房产监控的网签数据显示，今年1月1日至6月27日，广州市共网签了32179套、3472996平方米的一手住宅，比去年同期的66182套、6959925平方米下降了大约一半。

广州中原地产项目部总经理黄韬和世联行高级分析研究员崔登科均认为，实际的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，实际降幅仅三成左右，“属于正常现象”，广州楼市从2019年年中开始下行，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，虽然仅仅涨三到五个百分点，结果成交都不理想。对于现在就涨价的现象，我觉得开发商还是太急切了。目前广州楼市还是买方市场，今年供应量非常大，开发商还是需要走以价换量的路子，如果以价换量还是市场主流的话，下半年广州楼市继续回暖的概率会比较高。”

“下半年广州楼市的发展会受经济大环境的影响，总体并不轻松，但在扣除今年第一季度开发商基本没有开门营业的因素后，上半年成交下降三四成并不算离谱，第二季度部分区域市场出现加快脚步追回来的迹象，特别是增城、黄埔、花都、南沙这些价格和都相对比较刚需的地区，市场恢复明显。当然，目前还很难准确判断第二季度的反弹，是否仅因为之前积压的购买力所导致、未来是否还有后续的购买力补充。我个人觉得，上半年欠下的销售额，有机会在下半年或者明年追回来。”黄韬说。

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

手买新房，主要的决定因素是手上那套房子什么时候能卖出去。因此，往年淡季的6、7、8三个月今年可能不淡，或许可以扳回一点业绩。”

下半年楼价对刚需买家友好

对于下半年的楼价，黄韬和崔登科均认为广州楼价上涨的可能性比较小。

“就总体价格来说，怎么可能上涨？就核心区域而言，部分楼盘如果卖得好、库存量不多的话，价格可能会涨一点，但最多也就是涨回到2019年的水平，楼价总体上涨我觉得不具备条件。从目前的情况来看，今年广州一手住宅供应量非常大，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。“今年总体楼价涨不起来，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，不会一下子全部面市对市场造成冲击，这类项目建设周期长、返还原面积多，实际成本并不低。

黄韬表示，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，今年下半年确实是最友好的置业时机。

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

7月，广州楼市“暑期档”开演。往年，由于天气炎热、家长带孩子出外旅游等原因，暑假并非传统意义上的楼市销售旺季，开发商往往避开这个时间推货；今年情况却不同，一是上半年的销售节奏被疫情打乱，开发商只能不按常规方式推货，而是选择“能卖就卖”的策略；二是家长的出游计划同样也被打乱，暑假可能有更多时间看楼。

据不完全统计，7月广州全市共有21个项目有动作，其中4个全新项目开盘，4个楼盘开放营销中心，4个楼盘开放样板房，9个楼盘加推新货，合计新增约3340套货量。与去年同期11个楼盘有推新动作相比，今年7月开发商无疑更加积极主动。

这个“暑期档”，哪些区域和板块会比较热？不同类型的买家可以关注哪些区域和板块？下面一起来看看——



番禺东部近期将有多楼盘推出新货

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 白云新城双盘对决

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、14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、附小及附中齐全的教育体系。

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号线北延线岗顶站约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，符合条件的大专以上学历以上人群，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。

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龙丰路段，预计7月中下旬开放样板房。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，北面紧邻砺江，南面临裕丰河，东面眺望海韵岛和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平方米四房两厅两卫、约195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。



南沙灵山岛尖两个全新项目都是江景盘

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

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。

而近两年一直处于南沙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。

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。

中国铁建海悦国际

邻近镇中心

● 所在板块：万顷沙

● 主要户型：85-130平方米三层三房及四房、80-89平方米复式三房及四房

● 售价：待定

中国铁建海悦国际预计在7月开放营销中心，与万顷沙站直线距离约4公里，邻近万顷沙镇中心，配套设施较为齐全，共由11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

● 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

● 主要户型：95-140平方米四房

● 售价：待定

佳兆业悦江府7月初开放样板房，东面是绿城美的·晓风印月，同样北望一线江景，江景面较宽。该盘容积率为1.99，舒适度较高，包括66套叠墅、18栋11-17层的小高层洋房。

方圆·星月岛

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。



CHINA MERCHANTS-COLISEE
招商高利泽

招商高利泽
源自欧洲 品质养老

专属大礼欢迎您
豪华单间舒心护理

仅需 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。

广告