



往年被视为全年楼市推售高峰的“黄金9月”，今年新增货量竟然不如8月。广州中地行的预测显示，9月广州一手住宅新增货量约4992套，环比8月的6334套减少了近1/4。

新货不多，今年“金九”会否因此而黄金成色不足？

### 全市新货不多，增城黄埔新货不少

虽然广州9月总体新增货量不多，但过半都集中于增城、黄埔、南沙三个成交大区，其中，增城和黄埔两区推新的项目最多，各有6个。

南沙区楼市8月经历了一轮供应冲峰后，9月新增货量有所回落，但也有3个全新楼盘将会亮相，为市场带来近千套新货。南沙区8月新增货量超过4000套，约占全市总体供应量的50%，刷新了南沙区供应纪录，目前仍有约2000套未售，加上存货，南沙区9月一手住宅可售货量约有1.6万套，买家仍有很多选择。

“金九”档期，花都、番禺两区各有2个楼盘推出新货。从化区仅有1个全新楼盘——时代印象有动作，该楼盘前期已经开放了样板房，或将在9月面市，首批产品为85-105平方米的四房。

### A 增城区 至少8个新盘 刚需产品竞争最大

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

8月底9月初，增城区楼市已经热闹起来了。羊城晚报记者粗略统计，除了全新项目御溪世家抢闸开盘外，增城区起码还有7个全新项目开始接受咨询登记或即将进入推售阶段。

从产品结构来看，刚需三房



目前，增城新盘多数只开放了售楼部，正接受咨询登记

#### 新货多点开花，刚需产品为主

和以往新货多聚集在一两个板块不同，今年“金九”，增城区新盘新货多点开花：除了以往较热的新塘、中中新板块外，荔城、永和等板块也将有较多新盘上市。

每个板块都有各自的特点，例如新塘、中中新板块，交通便利程度较高；荔城板块环境好，配套完善；永和板块虽然目前配套有待完善，但楼价相对“亲民”，单价2万元以下的房子还有不少。

从新货的供应结构来看，刚需产品依然是增城此次新增供应的主角，市场关注度很高。

8月29日开盘的御溪世家，首推产品为59-99平方米的两房至四房，售价为1.9万-2.3万元/平方米，该楼盘相关人士介绍，当

#### 外来房企扎堆，哪家更受欢迎？

今年“金九”，也是多家“过江龙”房企在广州市场验证自身竞争力的关键时期。

兰亭香麓，由京系房企北辰地产参与开发；岭南悦府里，合作开发商有鄂旅投；印江澜的开发商东原集团，在重庆起家、目前总部在上海；光大ONE，由东莞的广东光大集团开发；御溪世家，则由融创、华侨城、上海中建申拓三者共同开发，其中的上海中建申拓也是首次进入广州……

众多外来房企扎堆增城区，除了看好大湾区核心城市广州的发

#### 增城区9月部分新货概况

楼盘名	所在板块	主力户型(平方米)
新力海石洲悦	新塘	200-400 平层
合景臻湖誉园	荔城	120-200“墅级”产品
兰亭香麓	荔城	123-143
光大ONE	永和	88-111
珠江花屿花城	永和	97-117
中建鄂旅投岭南悦府	永和	79-109
东原印江澜	增江	65-108
御溪世家	中新	95-120
		59-99

(整理/陈玉霞 制表/丘淑斐)

# 今年“金九”

# 广州楼市

## 少新货 / 少优惠！

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤



白云区9月有3个新盘上市

### 爆盘可能不多，暗暗卖楼情况不少

为什么今年9月楼市新货那么少？只因今年的市场太特殊。往年暑假是外出旅游旺季，今年暑假却意外地成了看楼旺季。

开发商的心态也随之发生了变化。在8月28日万科举行的中期业绩推介会上，万科董秘朱旭明确表示，今年下半年，每天都是卖楼的好日子，万科实行

的是现金为王的策略。记者了解到，今年奉行同样策略的房企有不少。

市场的变化，很可能导致今年“金九”的行情发生变化。往年9月，成交量超过500套的楼盘并不少见，今年这样的楼盘可能不多。

“比如要卖100套单位，以前

### 热点有望持续，成交前三新货较多

从成交量来看，增城、南沙、黄埔三个成交大区6月至8月均保持较高的成交量，而这三个区的货量也较为充足，热销势头或将在“金九”延续。

“9月广州楼市的成交不会

差，但不会比8月好很多，预计月成交量会在1万套左右。”黄韬预测，“如果政策等大环境没有大变化，一直到年底，广州楼市的成交量可能都不会差，全年的成交量可能在8万套左右，下半年大致能追回上半年的损失。”

广州中地行同样认为，8月最后的周末广州楼市迎来了集中推货潮，中建·映花悦府、御溪世家、合景保利·香樾四季花园等项目抢步入市或开放，不少推新楼盘的热度有望延续到9月，加上开发商积极销售，今年“金九”总体成交量可期。

楼价方面，消费者可能难以获得优惠，毕竟广州楼市的库存周期已经连续四个月在缩短，成交量大幅增长，开发商暂时没有大幅降价的理由。

不过，与去年同期的报价相比，敢于涨价的楼盘也不多。“对于进入持续销售状态的楼盘，可能仅有10%左右会小幅涨价，大多数楼盘仍会维持与去年同期差不多的水平，毕竟一下子涨价太猛，可能会赶走买家。”黄韬认为，“新楼盘在定价方面则更容易一步到位，毕竟没有历史负担。”

### B 黄埔区 去化周期最短 预计新货较少优惠

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

8月略显平静、几乎没有新盘新货推出的黄埔区楼市，9月将迎来推货小高潮。

除了新盘富力南驰·富颐华庭、五矿招商·鹭山府外，已经两

年没有推出新货的广州知识城腾飞园二期住宅也预计在近期推出，这些新盘新货，将让黄埔区楼市库存告急的状况有望得到缓解。

#### 库存货量不多，优惠可能性小

网易房产监控的阳光家缘网签数据显示，最近一个月(7月30日-8月28日)，黄埔区共网签了1109套一手住宅，目前累计未售一手住宅7454套，按照最近一个月的消化速度，现有库存仅够卖6.7个月，消化周期在全市各区中是最短的。

由于库存量少，而且已经很久没有大规模集中推出住宅用地，黄埔区楼市9月新货较为分散，今

年“金九”在黄埔区买房或会面临这样一种状况：各个板块都有新货推出，但新货的选择都不算多。

黄埔区各楼盘之前普遍都卖得不错，存货不多，因此新货优惠的可能性不大。目前，新货较多的老黄埔和科学城板块的主流单价都是“4万出头”，而知识城板块的主流售价约为2.7万元/平方米，新盘新货的定价，估计会参照周边楼盘在售产品的价格。

#### 集中两个板块，老黄埔科学城

近期，位于黄埔区最南面的老黄埔板块新货较多，富力南驰·富颐华庭为茅岗村旧改项目，距离地铁5号线和13号线换乘站鱼珠站约2公里，北面约500米是广深城轨，再北是广园快速路，项目规模较大，总建筑面积约228万平方米，往南走约1.5公里，是只有446套货量的新盘——五矿招商·鹭山府，该楼盘距离鱼珠地铁站更近，已在内部销售，但价格尚未对外公布。同一板块的万科城市之光近期或将开放新一批样板房，产品细节尚待公布。

略往北走就是科学城板块，绿地杉禾晶舍位于越秀·岭南雅筑南面，与主干道开源大道有一段距离，西面距离地铁6号线香雪站约4公里，周边环境比较安静，适合自驾车买家，前期产品以

面积较大的叠墅为主，单位总价800万元起，门槛较高，近期推出的则是总价大大降低的平层单位。大壮名城预计9月加推A8栋洋房，全为三房产品，该楼盘就位于地铁7号线科丰路站旁，邻近萝岗万达广场、二中苏元等配套设施，不过单价较高，已达“5万+”。星樾·山畔是地铁车辆段TOD上盖项目，邻近地铁21号线水西路站，属于科学城北片区，新货以三房单位为主。

再往北走，位于中新知识城的凯德中新里是广州知识城腾飞园二期住宅，预计9月面市，该项目位于知识城板块最成熟的南部起步区、地铁14号线知识城支线之上，按照今年的招生政策，业主子女在“人户一致”的情况下，初中可直升二中会元学校。



不少旧盘加推的新货颇有看头

#### 黄埔区9月部分新货概况

楼盘名	所在板块	主力户型(平方米)
五矿招商·鹭山府	老黄埔	88-116 三房及四房
富力南驰·富颐华庭	老黄埔	76-120 两房至四房
大壮名城	科学城	93-105 三房
绿地杉禾晶舍	科学城	98-123 三房及四房
星樾·山畔	科学城	80-110 三房及四房
凯德中新里	知识城	75-140 两房至四房

(整理/梁栋贤 制表/丘淑斐)

### C 南沙区 “当红炸子鸡” 量价齐升或将延续

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

与深圳机场开通直达航班、深中通道出口动工，使南沙区成为近期广州楼市的“当

红炸子鸡”(指关注度高)，尤其是万顷沙板块，全新楼盘的开盘令南沙区的关注度大增。



南沙区多个楼盘8月成交不俗

#### 销量大幅增加，去化周期缩短

网易房产监控的阳光家缘网签数据显示，最近一个月(7月30日-8月28日)，南沙区共网签了2293套一手住宅，比不限购的冠军增城区仅少了149套，目前累计未售一手住宅16175套，按照最近一个月的消化速度，现有库存量仅够卖7.05个月，略高于黄埔区的6.7个月，但远低于全市12.1个月的平均水平。

七八月份，南沙区楼市曾迎来灵山岛尖和万顷沙板块一

轮集中式推盘，9月，南沙区的推新动作略缓，新增货量不及前两个月。

值得注意的是，今年4月以来，南沙区一手住宅价格处于缓慢回升中，目前不少楼盘的售价不但高于今年年初，而且比去年同期也有5%左右的涨幅，这在各区楼市中并不多见。

据行家预测，今年9月，南沙区楼市仍将延续前几个月的热销行情，量价齐升。

#### 热点相对集中，三个板块新盘

9月，南沙区预计有3个全新楼盘推出市场，分别位于蕉门、万顷沙和灵山岛尖板块，个个都有看头。

保利南沙天汇为亭角村旧改项目，预计9月开放营销中心。该项目所在地段较为成熟，东南方不远处是广州外国语学校，南面不远处是南沙少年宫、南沙体育馆等配套设施。西面邻近开盘不久的中国铁建海语熙岸，两个楼盘的主力户型都是三房及四房，新盘定价估计会参考海语熙岸2.8万元的单价。

近两年新盘新货最集中的灵山岛尖，9月将迎来新盘——美的华发·天珀，该楼盘没有江景，东临凤凰大道，部分产品或会受到噪声影响，地段不算出色，但美的的加盟带来的智能住宅会为项目增添看点。

#### 南沙区9月部分新货概况

楼盘名	所在板块	主力户型(平方米)
中国铁建海悦国际	万顷沙	85-125 平层三房及四房
保利南沙天汇	蕉门	80-89 复式三房及四房
美的华发·天珀	灵山岛尖	80-120 三房及四房
		87-122 三房及四房

(整理/梁栋贤 制表/丘淑斐)