

结构性影响

5月上半月广州一手住宅均价上涨

文/羊城晚报记者 徐炜伦

回顾包含了“五一”营销档期的5月上半月，广州一手住宅均价有所上涨。据克而瑞广佛区域数据统计，5月上半月广州一手住宅均价达到41251元/平方米，刷新该机构监测以来广州一手住宅均价历史记录。

据统计，广州均价上涨的核心区包括单价8万至10万元的天河、越秀和海珠三个中心区域，三者成交均价环比上涨32%-39%，同时也有黄埔、增城、花都、南沙等区域出现均价3%-7%的环比下降。因此，5月上半月广州一手住宅均价上涨的一部分原因包括了中心区带动的结构性影响。

事实上，从4月起，全国一线城市商品住宅销售价格就有所上涨，据国家统计局发布的最新数据，4月份一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.9%和2.4%。广州方面，4月份新建商品住宅销售价格环比止跌回涨，增长0.1%，二手住宅销售价格环比上涨0.5%。

不过，克而瑞广佛区域分析认为，今年广州一二手住宅成交量还是处于低位运行的水平，截至4月末广州一手住宅库存和去化周期仍处于高位。尽管从房价统计来看广州有所企稳，但购房者预期和置业信心仍有待进一步修复。

展望6月，在房贷利率下调及多个城市出台楼市松绑政策的背景下，市场信心有望提振。据中行不完全统计，6月广州预计共有36个楼盘项目有营销动作，包括刚需产品、高端改善型产品等类型。

白云：5月上半月均价4.87万元/平方米，三项目将推新

据克而瑞广佛区域数据统计，5月上半月广州市白云区一手住宅成交均价为48687元/平方米，环比上涨约5%。

若以今年4月完整月来看，白云区均价排首位的板块是白云新城，达到约8.16万元/平方米，其次是在今年广州首轮集中供地中以27.2亿元封顶价+9%住宅自持比例成功出让的白云区空港大道中东侧地块所在板块——白云大道北板块，4月份一手住宅均价约6.18万元/平方米。

白云新城板块成为主力楼盘有首开龙湖天奕、天健云山府和云山锦绣家园，该板块为白云区配套最为成熟的板块，因此价



竞争激烈的白云湖板块紧凑型产品不少

格较高。6月，白云新城核心位置将有“巨无霸”项目面市，由粤海置地在去年以102亿元夺下白云新城云港城地块打造的粤海云港城项目已于其周边的凯德广场云尚及广州天河城开放临时展厅，该项目紧邻广州地铁2号线白云公园站，其主推140-270平方米的大平层产品，吹风价12万-15万元/平方米。

另外，“内卷”激烈的白云湖板块将迎来双国企项目公交珠实花城云著，该楼盘已于“五一”期间开放售楼部，主打紧凑型产品，将推出最小67平方米的三房户型，目前，该板块共有6个楼盘在售或开放售楼部，在售楼盘单价在4万元上下。

(文/图 徐炜伦)