

楼市风向·冲刺九月

文/羊城晚报记者 陈玉霞

18个新盘冲刺九月 广州楼市“金九”能来吗？

楼市里一年中最重头的营销季已经到来，按照以往惯例，9-10月份将会是开发商一年里收金最重要的时节，行情向好时，业内美其名曰“金九银十”。今年的“金九”还能不能来？

市场货量很重要。从专业机构中地行的统计数据看，广州9月预计26个项目有动作，其中18个全新项目有望开盘。这样的数字并不算多。在刚刚过去的8月份，广州28个项目有推新动作，其中全新楼盘高达17个。同时，8月29日-9月2日这一周内，广州新批准的预售货量为2196套，但在7月的最后一周，预售新货则有2551套。即是说，从记者发稿时的时间点上来看，9月首周开发商还没发力，要想出现“金九”行情，开发商的推货积极性还需再提升。

市场氛围也很重要。房子是大宗交易，购房者的信心能决定其入市的速度。这个信心，和政策环境、市场氛围相关。纵观成功的“金九银十”，其间都会有数个能带动市场氛围

的畅销盘出现，一个楼盘一举推出数百套，短时间内被销售一空，这样的积极氛围能加速购房者的入市决定。今年二季度，中海地产、越秀地产在海珠区的高端项目就是这样的角色。如果在接下来的时间里，广州楼市能出现刚需类的畅销大盘，对“金九”的出现预计会有较好的带动。

现阶段，首套房利率已经一降再降，整体水平为近十年低位，这对购房者无疑是友好的。趁着这股东风，明智的开发商会选择乘风而上，用实惠的售价将意向购房者努力转为实际购房者。9月首周，一些刚需定位的项目已开始陆续推促销活动吸引买家入市，这是开发商积极作为的体现。

买方话语权还比较大的市场中，今年要再现“金九”，开发商需要比平时更加积极作为，优质的产品、亲民的价格、细致的服务一样都不能少。市场“大金九”无法掌控，但起码，开发商自己的“小金九”还是可以冲刺，毕竟，“三道红线”规则下，现金流更加重要。



广州楼市要再现“金九”还需多方合力 陈秋明 摄

白云区：

北部两镇单价“2万”字头 会吸引刚需客吗？

文/羊城晚报记者 徐伟伦

楼市区域分化严重的广州市白云区，在9月份将推出3个相对“低价”的新盘，位于白云北部的太和镇、钟落潭镇，板块单价不到3万元，在广州中心区属于“价格洼地”。与此同时，白云新城、白云湖等热门板块在售项目较多，均价差别较大。



白云区楼市区域分化严重 徐伟伦 摄

区域分化严重，产品选择丰富

今年7月，白云新城板块热门项目粤海云港城首次开盘，在一个半月内签约了70套，成交总金额约10亿元，该项目主推建面约140-264平方米的大平层产品，单价近8.5万元起，这样的成绩在让业内看到信心的同时，也直接引起了业内对白云区的关注。

据广州中原研究发展部数据统计，截至今年8月末，广州市一手住宅消化周期为17个月，处于近一年的高位。白云区的消化周期与全市平均水平接近的16.1个月，同样存在压力，从全区来看，一手住宅价格普遍由人。

白云区成熟度较高的白云新城板块定位高端，主推建面约120-180平方米三至四房产品的富力富云山已开盘，均价约8万元/平方米；近年来概念较新的白云湖板块已聚集了多个楼盘，整个板块面积段丰富，小至约69平方米的三房、大至约141平方米的五房，可选择的产品较多，板块均价在4万元/平方米上下。

另外，白云西边的石井片区、金沙洲板块也有项目在售，价格为4.4万-5万元/平方米。白云北部距离主城区较远的人和、江高、太和、钟落潭四镇价格则在“2万”字头或“3万”字头，是白云区刚需买家考虑较多的板块。

北部两镇新盘推出在即，单价“2万”字头

8月底，太和板块的全新项目白云城投云麓花城开放售楼部，记者走访了解到，该项目位于朝亮北路和沙亭北路的交会处，建筑面积约60万平方米，东面为帽峰山脉，项目为“太和TOD”上盖，住宅小区未来将通过商业配套连通至广佛环线东段的太和站（在建），距离最近的地铁14号线太和镇约2.5公里；太和板块目前在售楼目较少，单价“2万”字头。

据中地行统计，钟落潭板块也有两个新盘开放售楼部，其中，珠云悦花语紧邻钟落潭地铁站A出口，具体产品目前待定；越秀白云星汇城前身为广龙路一期地块，项目占地面积约102万平方米，总体规划住宅近6000户，据悉，项目将打造广州首个近2万平方米飞盘公园，首推产品为77-116平方米户型。以周边在售楼盘价格来看，目前钟落潭板块一手楼价为2.4万-2.8万元/平方米。

中心片区：新货2000多套，荔湾区多刚需产品

文/羊城晚报记者 陈玉霞

中心片区里的天河、越秀、海珠和荔湾四区，冲刺9月的新货陆续出现。从供应来看，越秀区为零新增供应，天河区有一个新盘新亮相，海珠区同样也有一个新盘将推，而荔湾区则有逾

千套的新货可售，成为9月当之无愧的核心区供应王。从价格上看，地段相对较好的新货，售价普遍在6万元/平方米以上，地段稍差一些的，价格则在4.5万元/平方米左右。

荔湾刚需新品汇聚，300多万元买三房

9月的荔湾，是核心区里绝对的市场供应主力。该区域的供应有两个特点，值得买留意。

一是新货货量集中，从8月中下旬开始，万科金域曦府、广钢花城、广船滨江上都等楼盘就陆续申请预售证，货量均在300套以上，仅这三盘的新货量总计就超过1300套。加上还有旧盘推售的新货，荔湾一手住宅供应可谓相当充足。

二是供应结构丰富。高端新货方面，一线临江的广船滨江上都和星河江湾在近期市场关注度都不低，前者户型面积在110平方米以上，后者则全部是176-235平方米的四房大宅。刚需产

品方面，荔湾可谓“盘多力量大”，有较高的关注度。万科金域曦府、广钢花城新货都以紧凑户型为主，特别是后者，主力户型是67-84平方米的两变三房和四房，以其4.6万元/平方米的均价估算，320多万元就能安家荔湾。该区还有大坦沙岛上的凯德·双桥新作和芳村茶滘旧改而成的力诚榕湾两个新项目也将上市，目前两者都开放了样板房，都会有七八十平方米的户型。

自从广钢新城几乎断货后，荔湾区的一手楼市热度就相应下降，今年9月的这批新货供应，预计将能令荔湾楼市再度成为中心区焦点。

海珠仍有高端产品上新，总价两千万级别

和二季度新项目集中、且成交量较大的热闹行情相比，9月的海珠区相对安静一些。9月，该区预计只有中海映澜台一个全新项目将会推售。该项目定位也很高，产品均是180-240平方米的大平层，总货量只有约130套，吹风价10万元/平方米。项目关注点有两个，一是其为海珠区北向一线望江新货，二是中海地产开发，产品有看点。今年来，中海地产在海珠区已经有观云府、观澜府和江泰里等项目推出，市场反响不错。

除此之外，海珠区在售项目也会持续销售，包括海珠新城、中海江泰里、中旅宸府、保利湖光悦色等项目。二季度畅销盘，均价约10万元/平方米的品质华府，9月份有望开放新的样板房，为其新一期更大面积的新品蓄客。

黄埔区：四个新盘扎堆，区域新品偏向中高端定位

文/羊城晚报记者 梁栋贤

9月黄埔区市场整体较为红火，中地行的统计数据表示，预计该区9月有4个项目开盘，1个项目面市，另有1个项目开放样板房，一个项目预计10月开放，还有多个旧盘也有推新货的意向，其中中新广州知识城板块（以下简称“知识城板块”）新盘尤其集中。



知识城板块近期新货不少 梁栋贤 摄

知识城板块产品档次齐全

平方米，吹风价为6万多元/平方米。

知识城·悦辰壹号的产品则较为丰富，包括88-126平方米的高层洋房及155-170平方米的叠墅，首开开盘预计推出A8、A9栋洋房，吹风价2.6万-2.8万元/平方米，还有D9-D12栋的叠墅，有行

家说预估价格五六万元/平方米。

龙狮·璟苑则预计在9月份开放营销中心。该项目共规划有22栋高层和20栋小高层，产品包括90-108平方米的三房、四房和140-160平方米的大平层单位，价格待定。

长岭居、科学城均有新盘亮相

房。长岭·雅居远离主干道，交通相对不方便，但较为安静。项目主推142平方米、170平方米的大平层单位，其营销中心预计10月开放。

离市区更近的科学城板块也有两个新盘推出。振业天成位于黄陂广汕路以北，比较靠近天河，虽然离地铁站有一定的距离，但是生态环境和教育资源为其加分不少，周围不仅有大片山体，而

且还毗邻黄埔军校小学、黄埔军校中学、黄陂小学。项目将主推105-165平方米的板式四房，吹风价4.7万-5.3万元/平方米，预计近期正式开售。

星际云汇则位于科学城中心香雪地铁站上盖，项目集商业、写字楼、公寓为一体，预计9月开盘，首推45-150平方米的loft公寓，毛坯交付，吹风价2.3万元/平方米起。

增城区：库存充足，“1万”字头积极出货

文/羊城晚报记者 陈玉霞

和黄埔、南沙等热门区域因新货不断补充而产生的热度相比，增城今年9月的热度主要源自其价格。据了解，增城9月的纯新盘新货并不多，但其库存量却很充足，去化周期长达21个月。以价换量仍是增城楼市的主旋律，在部分项目的带动下，“1万”字头的可选产品持续增加。

刚需产品可选货量充裕

据专业机构中地行的统计，9月增城预计仅两个项目推售。二为新塘板块的香江天辰，主力户型为79-102平方米的三房至四房，吹风价约2万元/平方米；一为荔湖新城的保利明月湖光，首推84-121平方米的三房至四房，吹风价约1.8万元/平方米。尽管只有两个新项目现身，并不意味着增城可售货量很少。实际上，在9月首个周



增城楼市很多刚需产品都带有百变空间设计 陈玉霞 摄

末，朱村板块的保利水木芳华、中建凤榕台和新塘板块的金茂万科都会四季等楼盘，就已经开始加推，货量都分别有百套。阳光家缘数据显示，至8月底，增城的一手

住宅库存量已达约286万平方米，若按今年该区月度成交量计算，这样的库存量去化周期长达21个月。这对于购房者而言，意味着置业选择将非常丰富。

竞争加剧促使以价换量

近日，朱村板块凤岗地铁站附近一个楼盘的业主放盘，将其二手房报价调低至每平方米一万多元，和最高峰该楼盘售价相比，几近腰斩。这虽然是个别业主急于变现的极端情况，但现实中的增城一手楼市，确实也面临供应充足而导致的竞争加剧情况。

同质化严重的朱村板块，楼盘之间的竞争很大，这直接导致各盘的营销策略都聚焦在价格上。例如今年首次开盘就把价格调至比周边在售价还低的保利水木芳华，上周末加推67-99平方米的新货时，继续打出“总价115万元起”的招牌；旁边的中建凤榕台同步加推67-89平方米的三房至四房，单价约1.7万元/平方米，总价112万元起，和前者直接抢客。

朱村板块“1万”字头新货的陆续推出，也把新塘、中新、荔湖新城及永和等之置业板块卷入竞争阵营，令增城单价1万多元的产品货量增加。上述板块内，售价在1.5万-1.8万元/平方米的紧凑型实用型产品不少，总价100多万元可以安家，买家可以比较多挑选合适的房子。

南部片区：番禺“5万+”新货增多，南沙新盘不少

文/羊城晚报记者 梁栋贤

以往楼市最大的销售旺季“金九”已至，位于广州南部的番禺和南沙两个区域已经显示出火热的势头。上个周末，位于南沙的全新项目山海·合悦的营销中心开放，位于番禺的越秀瑞麓府也借助配套学校即将开学的时机亮相。中地行的统计数据表示，接下来番禺预计有5个项目开盘，南沙则预计4个项目有各种新动作。



山海合悦的主力户型以刚需三房、四房为主 梁栋贤 摄

番禺新盘不少，产品丰俭由人

“五一”开始，番禺就有不少新项目陆续亮相，不过因为种种原因，部分楼盘预计将推迟到“金九银十”开盘。

番禺北片如今的一手楼主力单价为5万-7万元。从目前的吹风价来看，新盘预计也将延续这样的价格走势。位于广州南站附近的广州城投·领南府主推89-143平方米的三房、四房，吹风价5万多元/平方米。往东走到长隆度假区西面，位于这里的越秀瑞麓府近期开始认购登记，首推产品为4.5两栋住宅，主力户型为140平方米左右的四房，吹风价6

万多元/平方米。再往东走到汉溪长隆地铁站旁，这里的耀世新世界主推88-140平方米的平层或复式三房至五房，吹风价7万多元/平方米。

番禺南片的价格则便宜许多。位于市桥南板块的卓越·晴翠府主推全南向89-130平方米的三房四房，吹风价4万-4.5万元/平方米。石基地铁站旁的天地源伴山溪谷将推5栋，主推86-103平方米的三房、四房，吹风价为3万多元/平方米。

这个阶段番禺的新盘、新货数量不少，档次也较为齐全，丰俭由人，具备了走红的基本条件。

南沙湾、横沥新盘较多

去年年底和今年年初的南沙的热点板块是灵山岛尖和横沥岛，今年灵山岛尖货量不多，而横沥岛仍继续走红。目前横沥岛上有8个项目在售，还有1个项目已开放营销中心，接下来又将有一个全新项目——星河江堤春晓亮相，该项目紧邻美的江上云启，北向有一线江景，该项目预计在9月开放营销中心，产品细节待公布。

近年来新货并不多的南沙湾板块则有两个全新项目浮出水面。公园海项目已开放样板房，预计9月入市，项目主推79、89、118平方米的三房、四房，吹风价为3万多元/平方米起；同一板块的山海合悦由央企信达开发，其前身为佳兆业悦伴湾，该项目就在中二天元学校对面，主推83-108平方米的三房和四房，该项目于9月3日开放了营销中心和样板房，价格待定。

位于金洲板块冲尾村的旧改项目被命名为升龙臻府，该项目预计9月开盘，主推124-143平方米的四房，吹风价约3.2万元/平方米。