

新房供应“断档四年”的白云新城，近日重回市场聚光灯下。上个月，该板块内地块历经31轮激烈竞价，以17.8%的溢价率成功出让；与此同时，46.5万 $m^2$ 的金铂商业总部项目正式奠基，广州首家绿建三星山姆会员店也已实现主体结构封顶。业内人士指出，该板块长期处于“求大于供”状态，随着新盘陆续入市，预计2026年市场成交将温和回升。

■新快报记者 何璐诗 文/图

■白云新城大型商业配套的落地有望形成良性循环，带动整个板块热度回升。

# 白云新城“断档四年”后补仓 板块热度回升

## 白云新城宅地遭疯抢，溢价近18%刷新纪录

新房供应稀缺，白云新城因此成为房企抢滩之地，上个月出让的白云新城AB2911018地块，引发保利发展与越秀地产31轮激烈竞价，最终保利发展以19.83亿元竞得，溢价率达17.8%，成交楼面价为3.77万元/ $m^2$ 。这一价格不仅刷新该板块近年纪录，更是广州2025年内少有的溢价地块。

“近三年广州市白云区供求比均低于1，处于典型求大于供状态，2025年是白云新城时隔4年重启宅地供应，这是该

地块高溢价成交的核心原因。”有业内人士指出。

广州世联研究院副院长崔登科告诉新快报记者：“白云新城是传统的高端住宅板块，超过20年前，体育花园已是豪宅产品。以该地块的低价和仅2.3的容积率、限高60米，且阳台占比可提至20%，叠加白云山景观资源，很可能打造为低密望山小高层产品。”

此外，白云新城的宅地储备正在系统性释放。2025年，《白云区白云站-白

云新城地区GZBY2802、GZBY2903单元详细规划》正式获批，涉宅用地总建面高达632.32万 $m^2$ ，相当于9个猎德村旧改规模。其中，仅2025年9月公示的控规就明确规划34宗宅地，主要由萧岗、棠涌等旧村改造转化而来。

“虽然开发周期普遍需5年至10年，短期难形成供应规模，但长远来看，白云新城已彻底告别‘无地可用’的尴尬。未来随着旧改提速，这里将成为广州主城区大规模住宅供应源。”有业内人士如是说。

## 新地块容积率仅2.3，稀缺户型争夺高端客

历经4年供应“空窗期”，白云新城正迎来新盘入市潮。由于此前一直供应稀缺，该板块新房市场“少而精”。克而瑞数据显示，2025年1月至12月15日，板块商品住宅成交2.22万 $m^2$ ，成交均价高达72774元/ $m^2$ ；而距离AB2911018地块较近的粤海云港城，2025年前11月网签均价达82815元/ $m^2$ ，目前已进入清盘尾声。

市场的空白正被陆续登场的新品填补。高端商业大平层项目“粤海·云上”近日推出，主推建面213 $m^2$ 至571 $m^2$ 的云端大平层。“好房子不是表面的奢华，更应该是有生命力的生态系统。”项目负责人表示。建筑设计师方浩补充道：“我们希望打造能穿越周期的精神居所，融合居住、工作与艺术生活，重构塔尖人群的生活范式。”

与此同时，同样于2025年出让的齐

富路地块也准备入市，该地块由绿城于去年10月以13.33亿元、楼面价约3.32万元/ $m^2$ 竞得，由绿城中国与国贸地产联手打造。项目主打100 $m^2$ 至139 $m^2$ 的四房户型，是白云新城首个执行新规划标准的项目，3栋住宅均为32层，容积率为3.0。

对比可见，该地块与保利发展地块相距约3公里，而后者容积率仅为2.3，显然低于前者。该片区此前出让地块容积率普遍为3.0以上。同时，保利地块须按广州市“好房子”建设的相关规定和标准执行，还要按照装配式建筑进行设计建造。

根据《广州市推进“好房子”建设的工作指引(试行)》，住宅标准层层高不低于3米，装中央空调或新风系统不宜低于3.1米；起居室短边净宽≥3.1米、主卧开间≥2.8米；还要求绿色建材使用比例不

低于20%等20条建设标准，产品品质要求更高。

崔登科称：“容积率差异将直接导向不同的产品定位与客群。白云新城以地缘客户为主，包括专业市场经营者、产业园区高薪人群等，他们普遍注重居住舒适度与产品实用性，低密产品在该板块内具有稀缺性，若再搭配高于周边二手房的使用率，有望获得市场积极反馈。例如周边二手房源只有85%的使用率，但此处新房做到110%，很有优势。”

此外，停滞多年的陈田村旧改项目亦重焕生机。项目A区正式命名为“云山境”，由富力集团、华发建管与兴业银行三方联合开发，形成“本土经验+国企品质+银行监管”的新模式，并获得超百亿元增量融资支持，为片区未来发展注入确定性。

## 金铂总部+山姆店加持，核心商圈将带动住宅成交

长期供求失衡的格局，成为白云新城楼市价值支撑的核心逻辑。克而瑞数据监测显示，2025年1月至12月15日，白云区商品住宅供应49.09万 $m^2$ ，成交67.52万 $m^2$ ，供求比为0.73；白云新城板块成交2.22万 $m^2$ ，成交均价72774元/ $m^2$ ，地块周边两公里内近一年商品住宅成交面积仅3.5万 $m^2$ ，成交均价70901元/ $m^2$ 。

新房断档倒逼二手市场成为需求承接主力，2025年白云区二手住宅网签11096套，同比上升6.7%，在全市整体调整背景下实现逆势增长。克而瑞广佛的数据显示，白云新城新成交地块周边两公里内二手房成交面积6.66万 $m^2$ ，潜在置换需求明显。板块内二手房呈现梯度

分化，20年楼龄的老旧小区均价多在4万元至5万元/ $m^2$ ，次新房价格相对较高，贝壳找房数据显示，云山壹品均价为6.6万元/ $m^2$ ，万科峯境均价为4万元至5万元/ $m^2$ ，天健云山府四房均价约5.8万元/ $m^2$ 。

除了住宅供应终于开始补货，商业配套全面升级也为白云新城带来不少关注。2025年末，白云新城商业版图连出重磅利好。46.5万 $m^2$ 的金铂商业总部签约落地，将打造旗下广州首个高端商业项目。这一大型商业综合体相当于9个山姆店的规模，总投资13.5亿元，包括购物中心、公园式街区、国际知名仓储式会员超市、星级酒店、甲级写字楼等多元业态，计划于2028年底建成。与此同时，

广州首家绿建三星山姆会员店已实现主体结构封顶，预计于今年年底在白云区开业。

“优质商业配套的落地，将显著提升白云新城的居住价值和区域吸引力。”崔登科指出，“参考白鹅潭、长隆万博等板块的发展路径，核心商圈一旦成型，对周边住宅成交往往有明显带动作用。”他进一步表示，白云新城兼具白云山生态资源、大型商业配套以及即将入市的低密新品，“若定价策略契合当前市场预期，有望形成良性循环，带动整个板块热度回升”。广州中原研究发展部亦预计，2026年白云的新盘项目重点回归主城区白云新城，预计市场成交将略有回升。

## 中介协会发布 防范房票转让风险警示

近日，广州市房地产中介协会和黄埔区城中村改造房票核发单位相继发出风险提示，针对网络平台出现的“低价购房房票”“转售房票名额”等信息，提醒市民严格遵守政策规定，警惕房票违规转让可能带来的风险。中介协会同时向各会员单位发出行业提示，在遇到使用房票购房的客户时，应主动提醒其充分了解政策与流程，拒绝为疑似违规转让房票的交易提供中介服务。此外，不制作、不转发未经核实的房票政策信息及可能涉及违规转让的相关内容。

## 广州天建新增 约5000万元债务逾期 子公司股权被冻结

1月7日，广州市天建房地产开发有限公司公告，截至1月5日，其合并范围内子公司新增未能清偿到期债务5075.5万元，涉及融资租赁及银行借款逾期。此外，子公司上海高鼎晟企业管理有限公司3.758亿元股权被司法冻结，冻结期限自2025年12月10日至2028年12月9日。该公司表示，上述事项将对发行人产生负面影响，正与相关机构沟通解决，并将持续履行信息披露义务。

## 绿城去年销售2519亿元 同比下滑约9%

1月7日，绿城中国发布未经审核营运数据。2025年1月至12月，绿城集团自投项目取得合同销售面积约466万 $m^2$ ，合同销售额约1534亿元；绿城集团代建项目累计取得销售面积约742万 $m^2$ ，销售额约为985亿元。截至2025年12月31日，绿城集团全年累计取得总合同销售面积约1208万 $m^2$ ，总合同销售额约2519亿元。绿城集团2024年总合同销售额2768亿元，2025年较上一年同期下降约9%。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解  
广州楼市最前沿动态