

# 2018年

## 广州二手楼市还看这三区

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

2017年，广州楼市以二手住宅成交量远超一手的行情收官；2018年，广州二手楼市行情将会如何？

日前，各大中介陆续发布的最新研究报告认为，2018年广州二手住宅成交量将与2017年持平或者有所下降；在以刚性需求为主的二手楼市里，楼价将保持平稳；随着轨道交通越来越往外延伸，预计番禺、增城、花都等外围区域仍将承接一手楼市外溢的购买力，成为二手成交最热的大区。

新地铁线路的开通，是外区二手楼市活跃的主要原因之一



外围区域二手房源以价格、环境等优势吸引刚需买家

### 展望1 成交量或稳中有降

中原地产的统计数据表示，2017年广州全市二手住宅交易登记宗数为133175宗，基本与2016年持平；而一手住宅成交88462宗，比二手少了三成多。这主要因为：一、“3·30”调控对刚性需求影响较小，刚需买家在2017年表现依然活跃；二、一手

楼市供应缩减，不少买家转移到二手市场置业。

对于新一年的二手行情，广州链家研究院院长周峰认为：“2018年广州二手住宅成交量恐难以比得上2017年。今年楼市调控不会放松，二手住宅交易量恐比去年减少20%左右，毕竟去年第

一季度的成交量冲得太厉害，如果没有新的刺激，今年很难重现这种旺势。”

中原地产分析认为，2018年楼市调控仍将维持收紧状态，信贷政策难以放松，市场购买力无法继续放量，预计今年广州二手住宅成交量或与去年持平。

### 展望2 成交价将保持稳定

成交价将保持稳定，是业内对2018年广州二手楼市的整体预判，因为市场的主流购买力是刚需群体。

合富研究院高级分析师梁燕明介绍，在持续调控下，广州二手楼市的购买力转向以刚需为主，特别是首次置业的刚需买家，2017年占比达到六成左右。

2018年二手楼市仍将受到限购、限贷及限售政策的影响，购房门槛相对较高，买卖双方的博弈仍将持续，为了促进成交，楼价平稳是关键因素。预计今年中心区的二手楼价仍处于高位，稳中有升，促使部分购买力继续往外围区域扩散。

中原地产认为，2018年二手

楼市的购买力仍将以刚性需求为主，这是楼价保持平稳的重要支撑。同时，去年出台的租购同权政策，知名开发商进军长租市场的产品去年已经陆续上市，今年还将有不少租赁住房供应补充，随着人们住房观念逐渐改变，租赁市场将会分流部分购房需求，使得二手买卖价格保持稳定。

### 展望3 番禺增城花都继续领跑

2017年，较高的中心区房价，让不少原本打算在中心区置业的买家转而选择到外围区域置业。

在中原地产的统计中，番禺、增城和花都分别以2.3万套、1.57万套和1.3万套的成交量位列全市各区成交前三名，三区的成交量占全市总成交量的近四成。其中，花都2017年的二手住宅成交量比2016年暴增了94%，成为同比增长最大的区，也是市场最大的黑马。

业内预计，2018年这三个区域仍将继续领跑。“特别是花都和增城的二手楼市，有望继续快速发展，这和轨道交通建设以及二手楼价相对实惠有很大的关系。”周峰认为。

去年底，广州地铁13号线正式开通，增城与中心区的通勤时间大为缩短，加上增城二手楼价相对低洼，自然成为“香饽饽”。据介绍，增城有不少大型二手楼盘，社区环境好、楼龄短、产品素质高，加上2万元/平方米左右的售价，成交畅旺。比如成交活跃的碧桂园凤凰城和翡翠绿洲，二手均价分别为2万元/平方米和1.8万元/平方米左右，不仅吸引了很多广州户籍的年轻刚需买家，还吸引了众多非广州户籍的买家置业。

中原地产数据显示，花都2017年二手住宅成交量同比大增94%，成交均价为1.33万元/平方米，套均总价为137万元。成交

一直不温不火的花都区，去年之所以有如此大的涨幅，中原地产认为这与地铁9号线的开通有密切关系。地铁9号线的开通，大大缩短了花都与中心区的距离，将花都区政府商务区、空港商务区和广州北站商务区三大规划区串联起来，大大提升了区域整体价值。此外，花都核心板块一手在售楼盘不多，致使部分买家转战二手市场。

梁燕明预计，2018年中心城区一手楼市供应量的可能性不大，加上楼价较高，将会进一步带动刚需购房需求外溢到外围受轨道交通利好的区域，比如花都、增城等区域二手房市场的发展有望提速。

### 阳光家缘数据分析

| 一周住宅新货 |          |         |        |
|--------|----------|---------|--------|
| 区域     | 预售证号     | 项目名称    | 预售量(套) |
| 增城     | 20171008 | 江山时代花园  | 136    |
|        | 20180006 | 金地香山湖花园 | 16     |
| 南沙     | 20170798 | 南沙星河山海湾 | 30     |

(文/冯茵 制表/蔡红  
统计时间:2018年1月2日-1月9日)

### 一周商用新货

| 区域 | 预售证号     | 项目名称 | 预售量(平方米)  |
|----|----------|------|-----------|
| 番禺 | 20180001 | 四海城  | 59858(办公) |
|    | 20180002 | 商业广场 | 15047(商业) |

(文/冯茵 制表/蔡红  
统计时间:2018年1月2日-1月9日)

### 大缩水！只有百余套住宅新货



住宅新货户型走两头

继前两周共录得超8000套一手住宅新货后，本周新增量大幅缩水——只有可怜的182套。

统计期内，全市只有增城、南沙两区三个楼盘获批一手住宅新货。增城区凭152套新货便轻轻松松夺回区域销量冠军宝座；挑大梁的江山时代花园，区区136套已成本周销量王。

新货户型走两头：金地香山湖花园为地上3层建筑，获批的16套单位总面积为2783.44平方米，套均面积约174平方米；南沙星河山海湾为八九层楼宇，每层两户，以约143平方米的三房和约168平方米的四房为主；江山时代花园为24层、每层6户的中小户型设计，包括约41平方米的一房、70-74平方米的两房和约88平方米的三房。

2018年第一、第二个预售证号发给了番禺区商用项目——四海城商业广场，共录得近6万平方米办公新货和约1.5万平方米商业新货。

(文/图 羊城晚报记者 冯茵)

### 市场快讯



### 凯德集团携手维也纳百年乐团贺新年

近日，凯德集团(下简称“凯德”)携手维也纳施特劳斯管弦乐团，在星海音乐厅举办了一场新年音乐会(见上图，开发商供图)。在音乐会上，近200名历史的维也纳施特劳斯管弦乐团演奏了多首世界经典交响名曲。

据介绍，新年音乐会启幕，标志着“献礼新时代，粤筑美好生活——2018凯德集团树建宇新年音乐会”系列活动进入高潮。在音乐会举行前，凯德集团旗下凯德·山海连城、凯德广场·云尚及雅诗阁服务公寓举行“亲子音乐赏析会”，为广州家庭量身定制交响乐课堂，打开“00后”、“10后”通往交响乐世界的大门。

凯德中国华南区域总经理陈明璨表示：“高雅、精妙的交响乐，随着经济发展在广州这座文化名城扎根，成为不少人美好生活中的重要组成部分。为满足人们对高尚艺术的追求，凯

德不仅关注大众在居住及商业活动方面的品质，更持之以恒地通过开展艺术文化活动，从艺术层面构筑美好生活。”

新年音乐会既是一场文化盛宴，也是辞旧迎新的高雅仪式。作为老约翰·施特劳斯1825年亲手建立的乐团，维也纳施特劳斯管弦乐团被称为“活化石”乐团，以高超的水平演奏施特劳斯和莫扎特作品而闻名。演出当晚，乐团的首席小提琴艾德温·马顿使用价值400多万美元的斯特拉迪瓦里小提琴为观众演奏，曲目包括莫扎特的《小夜曲》、《费加罗的婚礼》、《魔笛》以及小约翰·施特劳斯的《蝙蝠》、《闲聊波尔卡》、《蓝色多瑙河圆舞曲》等世界知名古典交响乐曲。

作为亚洲知名的大型房地产集团，凯德进入中国23年来一直致力促进本地文化发展。2011年，凯德发

起“全民撑大戏——2011凯德中国支持粤剧传承系列活动”，助力粤剧艺术传承；2014年，“凯德育才”艺术基金”项目在落地，在全国各地的凯德希望小学发掘具有艺术天赋的儿童，为他们提供专业的艺术教育机会和资助；2015年，凯德中国希望基金在广州建立三所音乐教室，鼓励学生通过学习多样乐器，培养兴趣。

秉承“树人建宇”的企业理念，凯德在发展业务的同时努力回报社会，非常重视对本地文化的尊重和融入。长期以来，以企业之力弘扬和发展中国传统文化艺术，促进中国和新加坡的文化交流。2011年，凯德集团在中国成立“凯德艺术家专项基金”，赞助多种形式的文艺演出，为艺术家交流搭建平台。

(杨广 梁栋贤)

### 美林湖 2018“唱响美好生活”

本月13日，美林湖2018唱响美好生活巨星演唱会将在广州海心沙亚运公园举办。

据介绍，本次演唱会表演阵容强大，当晚在海心沙，香港乐坛歌王李克勤、乐坛天后容祖儿、音乐精灵徐佳莹、情歌王子洪卓立、实力唱将叶炫清、青春少女组合GNZ48，都将倾情开唱，开启2018年美好生活的新乐章。

据了解，这台演唱会是百强国企珠江实业集团携手美林湖集团为业主朋友们精心准备的一份新年礼物，也是美林湖第一季美好生活的完美收官，预示着第二季美好生活的开启，代表着美林湖“筑国际名城，创美好生活典范”的信心。

美林湖是一座国际、健康、生态的宜居新城，依托3万亩山林、8000亩湖泊的生态环境，风景优美，环境宜人，区域内的生活配套在逐渐完善中。如

今，21万平方米的美林湖商业街区已经开业，广博社区医院于去年12月29日正式开业，九年制公立学校将于2019年9月1日开学。目前该项目每天约有70趟巴士往返广清两地，区内有穿梭巴士覆盖。据开发商介绍，广清轻轨预计2018年开通，4站直达广州；清远磁悬浮也已动工，首期预计2019年开通，美林湖邻近其中的两个站点，3站内可达清远长隆和广清产业园。中国十大最佳温泉酒店之一落户美林湖，一城内便可实现商业、教育、医疗、度假等配套设施的全面覆盖。

据悉，美林湖现正推出楼单位，包括62-146平方米的精装湖山洋房、288-345平方米的风情水上别墅。在这里居住，可享受6公里长的湖景风光水岸，俯瞰8000亩的一线大湖景观，近望20公里绵延的王子山脉、四季花海园林景观。(杨广 梁栋贤)

### 玛格定制家居发布2018年新品

日前，玛格定制家居(下简称“玛格”)2018年加盟商峰会在佛山举行。会上，该公司2018年新品首度发布。

玛格董事长唐斌介绍，现代简约产品将是玛格2018年重点新推的风格产品，它打破了该公司原有以欧美风格为主的产品体系，为消费者提供更多选择。这些产品以现代、时尚为设计切入点，将复合实木与玻璃相结合，打破了实木原有的刻板形象，令定制产品变得更有个性和质感。

同时，玛格升级了“柜内乾坤收纳系统”，不仅用料更加丰富、更具玛格标志，还配套了灯光体系。“以后大家装柜子不用再另外单独装灯，因为产品出厂时，我们已经将其嵌入柜体里，方便使用。”唐斌说。(陈玉霞)

图说 我们的价值观

# 耕作辛苦 耕作乐

友善 敬业 爱国 守法 公平 自由 和谐 文明 富强

陕西户县 郑乃娟作

羊城晚报 中宣部宣教局 中国网络电视台 人民日报 漫画周刊