

各板块“内卷”激烈的白云区 楼价丰俭由人

文/羊城晚报记者 徐炜伦

一个突破300万人口的区域,大幅领先其他区域。

土地充裕加上人口数量大,白云区的住宅供应是否满足购买需求?据广州中原研究发展部数据统计,截至今年4月底,白云区一手住宅库存量约99.4万平方米,去化周期约14.3个月,这样的库存量排在全市各区域第五,远高于中心四区,可见白云区一手住宅供应较为充足。同时,作为2022年广州市首轮集中供地土地挂牌数量最多的区域,白云区未来住宅产品的货量还将得到持续供应。

各板块竞争激烈,楼价分化明显

今年广州首轮集中供地白云区挂牌的6宗地块,分布在白云新城、石井、钟落潭等板块,若从周边楼盘的均价来看,可以发现白云区各板块间楼价分化明显。

例如,空港大道中侧地块所在的白云新城板块,以总部经济集聚区为目标打造,已成为白云区发展最成熟的板块,该板块在售的一手住宅较少,有主推大平层的西派云峰,单价约8万元,这个价格与其周边的富力富云山吹风价差不多,而在近日,粤海以约102亿元在去年土拍市场上拿下的白云新城商住混合体地块所打造的项目开设了临时展厅,工作人员透露的吹风价比上述项目还要高。

今年广州首轮集中供地中,钟落潭板块两宗地块出让成功,该板块定位美丽健康产业城,已有保利珑玥公馆、旭辉绿地铂云天境、正荣新城云溪润宸等项目同场竞技,但作为离市中心较远的“北部四镇”之一,该板块在单价仅“2万”字头。

出让成功的广海路地块一(石井水泥厂西地块)周边在售项目有均价约4.9万元/平方米的“五矿招商江天际以及均价约4.5万元-4.8万元/平方米的建发央玺。

定位为白云湖数字科技城的白云湖板块可谓是白云区楼盘间竞争最激烈的板块,据记者统计,该板块内已有6个楼盘在售或开放营销中心,分别是品质云湖花城、越秀天悦云湖、中建星光城、首开保利云湖壹号、雍云熙以及近期开放营销中心的公珠实花城云著,这些楼盘在售楼价相近,单价都在4万元上下,大多数只需“3万”字头。

为了在多个楼盘中脱颖而出,白云湖板块的楼盘在产品的打造上都花费了不少心思,如中建星光城最小69平方米的产品为“2+1”房设计,公珠实花城云著也将推出67平方米的三房户型,都是市面上难得的小户型刚需产品。这些楼盘其中体量较大的品质云湖花城,则涵盖了建面约70-141平方米的三房至五房产品,为不同需求的购房者提供选择。

白云区市场认可度有待再提升

文/羊城晚报记者 徐炜伦

配套也尚需改善。例如,三元里的城中村有待改造;白云湖板块目前产业园区较多,路面交通状况一般;“北部四镇”现有的地铁线路还远远不够等。在楼价上,克而瑞数据统计,白云区一手住宅在2017年至2021年五年间只上涨了26%,排在全市最末。

不过,随着核心规划的不断出炉,白云区的市场印象正在不断改善。从“1358”发展思路,到打造“6+6”现代产业体系,白云区的规划方向日渐明晰,区域价值在全市的比重不断上升。从近两年开发商的拿地表现来看,白云区的房地产市场未来将有一定的想象空间,发展势头良好。克而瑞数据统计,白云区一手住宅成交面积在全市占有率

已从2017年的1.5%上升至2021年的7.8%,成交套数实现四年连涨,2021年8102套的成交套数更是同比增长了101%。

虽然不足万套的成交水平与增城、黄埔、南沙相比并不惊艳,但随着多个重点项目的稳步推进,属于白云区的高光时刻即将到来。只是从现阶段来看,白云区的市场认可度仍有待再次提升。

5月5日,在2022年广州市首轮集中供地上,白云区空港大道中侧AB2904003地块经过25轮报价,由中海地产以成交总价约27.2亿元+住宅自持比例9%竞得,成为此轮供地中最热门的地块。关于白云区楼市价值的讨论也因此再次被关注和讨论。

人口数量多,住宅供应充足

根据广州市统计局最新的统计年鉴数据,白云区区域面积达795.79平方公里,仅次于增城区、从化区和花都区,而在2020年年末常住人口的统计上,白云区以375.91万人的数据位列全市行政区域第一,同时也是唯一

记者观察

尽管白云区人口数量多,供应充足,但在广州整个房地产市场,白云区的表现不算抢眼。据广州中原研究发展部统计,截至今年4月底,白云区一手住宅库存量约99.4万平方米,去化周期约14.3个月,与黄埔区的约86.9万平方米库存量及5.4个月的去化周期相比,白云区去化速度较慢,今年5月2日至5月8日(包括“五一”假期),白云区一手住宅只成交了57宗,在全市仅高于越秀、天河和海珠。这些数据都反映出白云区当下市场并不活跃。

客源单一或许是原因之一,以“北部四镇”的钟落潭镇为例,项目经表示购房者多数为本地或从化买家,白云湖板块原本也是本地买家居多,但地铁8号线的开通稍微改善了这种情况。配套搭建缓慢亦可能是“症结”所在,白云区目前的现状是,除了作为门面担当的白云新城以及靠近天河的京溪同和板块以外,其他板块给购房者留下的“板块印象”仍比较“质朴”,出行

5月初的广州今年首轮集中供地,白云区挂牌6宗地块与海珠区挂牌的2宗地块全部出让成功,其中白云区地块成交总价约87.53亿元,海珠区地块成交总价约115.61亿元,两者占全市地块成交总价的约59.5%。

土地市场的供应和成交热区,它们的楼市情况如何?会否成为你置业的候选区域?一起来看——

土拍成交的热区 会是你置业的首选吗?

名企重点布局的海珠 楼价已逾7万元/平方米

文/羊城晚报记者 陈玉霞

地块虽底价成交,周边新房依旧抢手

今年首轮供地海珠区推出两宗用地,分别是赤沙车辆段AH031422、AH031419地块和石榴岗南侧台涌AH032318地块。两宗地除了规模优势外,都具有相对优越的地理位置,两者的成交楼面地价分别是22538元/平方米和37571元/平方米。但如果扣除公服配建面积,石榴岗地块的楼面地价就达到了46300元/平方米。

两宗地虽然都是底价成交,但地块周边楼盘的新货仍比较抢手。例如赤沙车辆段地块旁边的品越华府这个日前全新推出的新项目,不少意向购房者称“一房难求”。相关人士介绍,该项目首批房源售价从9万多元-12万元/平方米不等。而石榴岗上述地块附近的保利湖光悦色目前正

在紧张施工,从销售人员手中资料来看,该项目走高端路线,单位面积都在127平方米以上,目前关注者不少。

海珠楼价十年涨幅近200%

海珠地块能顺利成交,除了地块自身素质较高之外,区域楼市价值稳步提高也是一个支撑。广州中原研究发展部数据显示,2021年,海珠区一手住宅成交量为2526套,同比增加了约69%,在全市十一区同类型同比增幅中位居第二,可谓增量可观。在房价方面,克而瑞广佛区域统计数据显示,2021年海珠区新房成交均价达70616元/平方米,同比上涨20.4%。量价齐升的背后,有区域供应量增加的影响,也有高端物业成交量大带来的结构性价格影响。例如2021年中海观澜府单盘成交过千宗,楼价

约7万元/平方米。

若将时间拉长一些,则更能看出海珠区楼价平稳上升之势。从克而瑞广佛区域统计数据看,2012年该区整体一手住宅均价为23807元/平方米,而到2021年时已逾7万元/平方米,十年涨幅达196.62%。

随着近两年出让土地的陆续开发建设,海珠区今年还将迎来供应高峰。东部有保利招商天珺、品越华府;中部则有保利湖光悦色、珠江海珠新城;往西则有中海观澜府、中海观澜府、中海江泰里和中海天宸府等。这些在售或全新将售的楼盘,除了一些创新设计;多数项目定位较高,120平方米以上的单位售价多在9万元/平方米以上,而部分八九十平方米的三房产品吹风价则在7万元/平方米左右,部分在售特价单位为约6.3万元/平方米。

文/羊城晚报记者 陈玉霞

记者观察 楼市重新进入海珠时间

从去年12月底至今,海珠区几个项目未推先热,怎么个热法?按照楼盘营销人士的说法,即还没正式推售已经被预订得差不多了。这样的表现,让想在中心区购房的人对这个区域再度聚焦。

改造,但它们的供应时间并未重叠,市场没有形成整体气势。但在今年,新项目遍地开花,且均属实力房企开发项目,保利、中海、越秀和中海等同台竞技,让该区楼市看点十足。

二是海珠区土地价值越来越受认可。羊城晚报记者统计至目前为止,广州市楼面地价前十的地块里,海珠区占了六宗。比如2017年的石岗路地块,地价为55437元/平方米;2020年的新港东塔地块,地价为51462元/平方米;2021年江泰路地块,地价则是45176元/平方米……房企愿意用这样的价格从竞争者手中竞得这些地块,可见它们对海珠区、对这里土地前景的信心。



滨江东高端社区一条街至今仍是广州楼市名片

市活力有多高,和这个区域的产业活力紧密相关。从这方面看,海珠区楼市具有丰富的想象空间。楼市重返海珠时间,是必然。

羊城晚报 专题

东塔、西塔、广州塔三大缔造者同聚广州东部中心——

广汇新世界金融中心、新世界广汇尊府领衔 共推广州东部中心“价值蝶变”

文/梁栋贤

跟随着只会承接利好,领导者则能催化利好,并让更多利好叠加产生能级的跃升——新世界中国无疑是城市建设领域的领导者。

因看好广州东核心区,新世界中国五度落子,重点打造广州东,但它绝不仅被动承接利好。4月28日,新世界中国与增城开发区投资促进局在周大福金融中心(即东塔)签订共同招商协议;5月10日的2022年广州东部城市价值高峰论坛上,新世界中国在增城区政府大力扶持下,与越秀、城投齐聚,东塔、西塔、广州塔三大缔造者共推广州东发展。

政企联合,政府扶持 广州东部枢纽中央商务区价值版图爆发

广州东部是广州东进战略重要一环。增城区“十四五”纲要中重点提出“加快广州东部CBD建设,未来的广州东部中心,将是聚集CBD+ TOD功能的划时代现代城市中心。广州东部CBD也被纳入“5+2+4”国际知名商圈体系,打造枢纽型国际特色商圈。

继珠江新城东塔、西塔、广州塔后 三大巨头齐聚广州东部中心再造地标

广州东部中心高度浓缩广州珠江新城、琶洲会展中心、广州南站价值,将发挥市场和体制双重优势,提升广州产业链供应链韧性。华南理工大学建筑学院院长、粤港澳大湾区规划创新研究中心主任、中国城市规划学会理事王世福说:“品牌产业

州东部CBD发展的蓝图。增城区相关负责人说:“广州东部中心大有可为,要全面提升广州东部中心枢纽能级,抢抓‘双区建设’‘双城联动’和《前海横琴两个合作区发展》机遇,围绕广州东部枢纽功能定位,打造区位优势的核心枢纽型城区,活力迸发的新型城区、产业丰富的实力城区、宜居宜业的品质城区,全方位彰显广州东部城市的新价值、新魅力、新风采。”

三大巨头齐聚广州东部中心再造地标

进驻广州东部中心使得广州东部信息技术、科研创造和大金融产业聚集并连通起来,广州东部主轴效应已然显露,在轨道交通、科创时代助力广州连通全国、融入湾区。广州东部中心总部经济区有8座超过200米的写字楼在建,2座规划待落

地,是除珠江新城外广州近200米写字楼密度最高的区域。珠江新城东塔、西塔、广州塔的建设者——新世界中国、越秀、城投齐聚广州东部中心,融便捷交通、品质居所、商务交流、国际消费于一体的广州东部中心正在呈现。

广州东部中心建设加速形成 新世界中国推动区域高效发展

多重优势叠加,让富于远见的新世界中国看到了广州东的发展潜力,积极投入其建设。TA与增城开发区投资促进局签署共同招商战略合作协议,深化产城共融,发挥新世界中国的行业引领作用,推动广州东部人才引进、产业导入、消费升级,为区域活力焕新和高质量跨越式发展贡献力量。

高配版物业全面开花 以最高诚意致敬广州东部中心

作为东部中心内第一个实现整体封顶、住宅交付入住、商业开业运营、酒店进驻、写字楼招商全面开花的高品质项目,新世界中国以旗帜鲜明的地标形象,示范引领广州东部中心金融、产业融合,助力广州东部中心生活格局提升。



增城区政府、新世界中国、越秀地产、广州城投等领导共同点亮广州东部中心仪式现场 采访对象供图