

# 结构性影响

# 5月上半月广州一手住宅均价上涨

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域包括单价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，今年广州一二手房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。据中地行不完全统计，6月广州预计共有36个楼盘项目有营销动作，包括有刚需产品、高端改善型产品等类型。

注：

此专题数据均出自克而瑞广佛区域数据

## 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部地块所在板块——白云大道北板块，4月份一手住宅均价约6.18万元/平方米。

白云新城板块成交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

格较高。6月，白云新城核心位置将有“巨无霸”项目入市，由粤海置地在去年以102亿元夺得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。



竞争激烈的白云湖板块紧凑型产品不少

金沙洲“地王”项目华润置地金沙瑞府背靠得峰山、临湖而建，地块楼面地价约4.2万元/平方米，该价格已接近周边在售的一手楼盘单价，其143平方米的叠墅产品有望6月开售。（文/图 徐炜伦）



在持续宽松的政策气氛下，市场信心有望提振 徐炜伦 摄

## 海珠：一手均价逾10万，高端新盘集中成交所致

统计数据显示，5月上半月，海珠区一手住宅均价为104324元/平方米，环比上涨39.8%，是统计期内全市十一区涨幅最大的区域。

从数据上看，这个涨幅不小，但细心分析可以发现，这样的涨幅是结构性成交所致。据了解，该区琶洲板块4月份一手住宅均价为87542元/平方米，其主要成交来源为海珠天珺。而随着5月上旬琶洲片区品越华府首推产品的集中签约，也直接拉动该区整体均价上涨，从现场报价可知，品越华府售价为9万-12万元/平方米。

值得一提的是，虽然此次属于结构性上涨，实际上今年以来海珠区房价已经开启了上升通道，这其中也有地价支撑、区域价值被看好等因素，也有产品供应品质不断提升的拉动影响。从去年

年底的海珠天珺，到今年上半年的中海观澜府、中海观云府以及最新推售的品越华府等项目，每个项目定位都比较高，通过在户型设计和装修标准上的持续提升优化，以支撑项目价值。

6月份开始，海珠区的全新项目还将陆续亮相，比较热门的有中海江泰里、中旅天宸府、保利湖光悦色（即天斯地块项目）及珠光琶洲村旧改的海珠新城等。从各自的地段、装修配置和为市场打造的全新概念等方面看，新品的售价预计都会在6万元/平方米以上，部分产品吹风价已超过10万元/平方米。可以预计，随着中高端新货的持续上市，海珠区整体均价仍会稳中向上，但如果个别项目集中签约，依然会出现楼价的结构性变化。（文/陈玉霞）

## 荔湾：5月区域均价有望稳中有升

荔湾区在5月上半月的一手住宅成交均价为57670元/平方米，环比4月份微降了1.4%，属于基本持平水平。自4月开始，荔湾区的主力成交项目为万科金域曦府，现场报价约5.5万元/平方米。5月上半月以前，该区的供应主流为刚需型产品，且主要集中在花地湾板块，其中又以金域曦府的供应为主，因此该项目的成交量在整个区域中占比较大。

不过5月下旬开始，荔湾区一手住宅供应种类会相对更丰富。一方面，刚需项目新品陆续有来，例如龙溪板块的越秀天瀛，首批产品以87-125平方米的单价为主，市场报价为4万-4.4万元/平方米；另外一方面，高端新

货也在持续上市，例如主打大平层的广州幸福湾、广船滨江上都等，及广钢新城的新项目中海保利朗阅，这些项目报价低则为6.4万元/平方米，高则超过12万元/平方米。

区域后市价格会呈现何种走势，这与签约单位的价格和数量有较大关系。据了解，中海保利朗阅一盘在5月中旬首次推售时当晚去化率超过五成，价格在6.4万-7.5万元/平方米，预计该盘会成为区域5月成交热盘。与此同时，单价“4万”的越秀天瀛，首次推售和成交量不及中海保利朗阅，再加上广州幸福湾等高价产品陆续签约，荔湾区整体均价有望被拉升。（文/陈玉霞）



广州5月上半月楼价出现结构性上涨 陈玉霞 摄

## 天河：5月上半月均价已被海珠赶超

5月上半月，天河区一手住宅成交均价为92929元/平方米，环比上涨32.66%。一直作为楼价王者的天河区，短时期内整体均价已被同期均价超10万元的海珠区超越。

从整体上看，天河区高端项目不少，四、五月份在售的有汇景台、合景臻颐府等盘，对外报价都达9万-12万元/平方米，一旦有成交，就会拉升天河区整体均价，例如4月份网签的多套汇景台项目，令五山板块的均价就达到近12.8万元/平方米。但同时，天河

区也有一些相对面向刚需群体的项目，如珠江花城、保利天汇等，四、五月期间两盘都曾推售新货，主流价格5.5万元-7万元/平方米不等。多盘综合网签之下，天河区5月上半月的均价还能停留在10万元/平方米以下。

被视为天河楼市最强劲对手的海珠区，目前主流供应产品都为中高端产品、且定价都刷新了所在板块历史记录，故它们的集中网签就会直接大幅拉升区域均价，短时期内楼价高度略高天河一筹。（文/陈玉霞）

站位更高，能领略更佳的人生风景；于更高平台，人生自然也有了更多可能。位居白云新城CBD之上的TOD核心区，在区域产城融合迎来价值爆发的背景下，岭南新世界的巅峰之作的新世界云耀，正成为矗立在天际之上的广阔平台，为精英人群开启事业人生的“新视界”，助力其实现人生的无限可能。

这也是践行新世界中国新一代掌舵人郑志刚先生的承诺：新世界在新时代有着新使命——给所在的城市带来新融合、新思维和新未来。作为新世界在南中国的代表作之一，与广州共同发展20年的岭南新世界，正以这样的理念，不断给城市、片区与当地居民的生活以“新”赋能。



新世界云耀 千米云山轴景观实景图

# 白云新城商务枢纽区能级爆发，宜居宜业宜游典范创无限可能 新世界云耀 冠耀广州封面人居 开启人生“新视界”

文/梁栋贤 图/受访者提供

## 新融合——互联网+双“都”引领

### 白云新城世界级枢纽迎来“产城融合”能级爆发

新世界云耀紧邻嘉禾望岗TOD，这个白云新城内的世界级枢纽正迎来“产城融合”的能级爆发，与其深度融合的新世界云耀也迎来价值飙升期。4月20日，《嘉禾望岗周边片区控制性详细规划》在广州市规划和自然资源局网站公示，让人对嘉禾望岗商务核心区充满期待。

嘉禾望岗三条地铁汇聚，日均客流量约40万，被网友戏称为“宇宙中心”。但它绝不仅是TOD这么简单：去年底，该片区的重点项目广州移动互联网产业园迎来首个项目开工；明年，嘉禾望岗地铁站周边全部招商项目将落地。

按白云区投资促进局的计划，嘉禾望岗地铁站周边区域将以移动互联网产业园为抓手，大力发展云计算、大数据、人工智能等新一代信息技术产业，吸纳一批具备潜质的

新兴科技企业，集聚发展白云综合城市中心的中央商务区。此外，大批企业已抢先登陆白云智慧城，这里将是集总部经济、科技研发、产业集聚、高端商业商务等功能为一体的区域城市中心。

这里还是广州设计之都与时尚之都——双“都”汇聚之地。广州设计之都一期基础设施综合开发项目施工进度近80%，21栋建筑封顶，9栋即将交付，5栋投产运营，广东省交研院、香港思城（梁黄顾事务所）、欧派家居设计院、洪兴实业等优质设计类企业抢滩登陆，何镜堂、俞孔坚、计文波等大师工作室纷纷入驻。预计今年底广州设计之都项目一期将全面投入运营，待三期全部投产后，广州设计之都的年产值将达300亿-500亿元，粤港澳大湾区设计产业国际品牌集聚

地呼之欲出。2020年出台的《广州市打造时尚之都三年行动方案（2020-2022年）》则提出，要在广州白云站西片区打造广州时尚之都产业园，打造面向国际的时尚总部基地、潮流发布中心、消费体验中心、产业交流平台和创新创业基地。

如今的广州设计之都聚集工业、建筑、芯片设计，广州时尚之都囊括时尚设计，双“都”先后崛起，撑起粤港澳大湾区国际设计服务新高地，勾勒出这个千亿级设计产业集群的形态。互联网+设计+时尚，使区域产业势能迎来蝶变，新世界云耀及其背后以岭南新世界为引领的超级综合体，正与片区深度融合，让身在片区核心的新世界云耀有了更大的价值想象空间。

## 新思维——反哺社区，提供共享价值

### 创造一线城市宜居宜业宜游典范

实际上，新世界云耀不是被动接受周边百亿产业园区对其价值的拉动，而是以全新的思维成为产城融合中“城”的重要一环，新世界云耀及其背后的岭南新世界，正以超越生活大城的姿态，以优质的生活平台、高档次的配套设施反哺片区，大大提升片区对高精尖设计、创意、互联网人才的吸引力，并成就所在片区成为一线城市中“宜居宜业宜游”的典范。

精英人群最关注下一代的教育问题，岭南新世界社区内提供3-16岁“优质、全龄教育配套设施”：步行可达的培英中学是百年名校，亦是国家级示范性高中；小区内的华附附中实验小学及白云区华新学校更是很多人梦寐以求的名校。新世界云耀紧邻上述两所名校，步行五分钟就能到达，站在自家阳台就能目送孩

子上学，这让职场精英在前方可尽情搏杀，毫无孩子教育的后顾之忧。

精研周边未来工作人群后不难发现，新世界云耀将引来大批对生活有高品质要求、希望能在生活、生活、自我、家庭间轻松切换的“高精尖人士”；基于新世界超前的规划理念，整个社区已超越绝妙的天桥、隧道、绿植景观将社区内的商场、酒店、公园、户外广场、公共艺术雕塑有机串联起来，精雕细琢的“超级生态圈”完美贴合高精尖人士需求。作为社区最核心的组团，云悦康体文化中心、云里下沉式广场、10万平方米的云门NEW PARK综合体、萃里酒店等都在云耀200米直线范围内，组团内还有长者康养设施，集齐购物、休闲、运动、教培、酒店、养老等不同业态，无论周末吃饭遛娃，抑

或健身运动，还是上兴趣班，都在步行五分钟范围内。住在云耀，“没时间”不再是享受生活的理由，因为满足全家需求的多元化配套设施均触手可及。

这个生态圈不但是10万高知业主为之骄傲的家园，更发挥其魅力，吸引更多人才进驻，从而产生更强烈的化学反应——在产城高度融合的圈子里，工作圈可能也是生活圈、朋友圈，甚至运动圈、兴趣圈都可无缝交融，并在未来孵化出更多可能。楼下球场上，你的队友或许是你的生意伙伴；慈善夜市里，你的孩子与你朋友的孩子可能在某次楼下的艺术展示上也成了好友；越来越多的入，受益于社区所营造的空间文化，更多圈层交互，催生了“美善互助、文明有爱、智慧共享”等更深层次精神文化的发酵与传承。

## 新未来——选择一处居所

### 增加“让自己的人生充满无限可能”的机会

在白云新城商务枢纽核心区这片传奇的土地上，更多奇迹也在诞生。克而瑞的统计数据 displays，今年1月，新世界云耀首开开盘便迅速登顶，成为广州销冠，1-5月，新世界云耀始终稳居白云一手住宅销售头位。有业主因需“卖一买一”腾出购房资格，仅几天工夫，最心仪的单位就被邻居“抢走”。

说到成为新世界云耀业主的原因，有业主反映，一是岭南大社区配套齐全，无论是社区规模还是配套设施的档次和完备程度，旁人都难以超越，因此换房也不愿离开这里。二是领先的多房系统，完美地满足了不同家庭的灵活需求，让人一见倾心，灵活的多功能设计，让住宅可以与业主共同成长，孕育出无限可能。

“本来只是听说这边有新房卖，过来看看热闹，谁知看完样板房，全家人就现场一致拍板，要马上换房。”有现场买家表示，自己原本的房子是120多平方米的四房，带着一儿一女与祖辈同住，算是刚刚好，不过孩子要上网课，两夫妇也不时居家办公，没有独立的办公空间让两个人都深感不便。在新世界云耀，121平方米的单位能做4+1房，139平方米的单位是5+1房，并另设独立衣帽间，更神奇的是，这些单位都带主套和双阳台，功能配套齐全，交楼标准还是按新世界20载豪宅经验打造最高配置，细致地考虑了所有收纳空间，“简直就是全家的dreamhouse”。

5月，新世界云耀全新天际艺术示范区将盛大开放，天际艺术示范区南望璀璨的千米中轴画卷，东望连绵万里白云山景，北望曼妙瑰丽的园林秘境，让整个广州都为之震撼的天幕视野三重景观将带来环幕电影般的“新视界”。

更难能的是，新推出的还有105平方米的3+1房，满足更多小家庭不小的居住需求。据悉，新示范单位的预约参观已启动，已有大量预约咨询。