

端午节,上半年最后的营销节点——

# 广州楼市会否迎来“及时雨”?



文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

端午前后,广州房地产市场很热闹:土地拍卖频现热门摇号地块,区域房地产推荐会陆续开展,还有最新贷款市场报价利率(LPR)下调,均释放出刺激房地产市场的信号。

端午是上半年楼市收官阶段的最后一个营销节点,广州人一直以水为财,端午假期的“龙舟水”会否让楼市迎来“及时雨”?广州中原研究发展部认为,就5月来看,市场热度不及前几个月,尤其是在2月至3月的小阳春成交热潮后,新一波购房者比较“慢热”,观望情绪较浓。

另据克而瑞数据统计,今年1月至6月中旬,广州一手住宅网签成交37532套,比去年同期增多约526套;房价受成交结构影响,目前为36502元/平方米,比去年同期微跌2%。分析人士认为,整个上半年市场呈现“先扬后抑”的趋势,市场复苏的基础还要进一步夯实。

## ● 房贷利率下调,降低购房压力

房贷利率是影响楼市的重要因素,端午假期前,楼市迎来利率礼包。6月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率(LPR),其中1年期LPR为3.55%,5年期以上LPR为4.2%。据了解,这是自2022年8月以来LPR的首次下调,根据广州现行的首套房贷利率,此次调整后,广州首套房贷普遍的利率从4.3%下调至4.2%,二套房贷利率从4.9%下调至4.8%。



端午假期是楼市上半年最后的营销节点

“从实际降成本的角度看,假设贷款100万元30年,房贷利率下降10个基点,按等额本息还款,总利息支出减少约2.1万元。”中指研究院市场研究总监陈文静表示,“本次降息一方面有利于稳经济,有利于促进居民收入预期好转,进而为住房需求释放带来支撑;另一方面,也体现出监管部门对于楼市的托底力度加大,有利于提振房地产市场信心。”

“考虑到此前房贷利率已经处于历史低位水平,本次LPR小幅下调对于楼市的边际效用预计较为有限。”克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓认为,“对于广州这样的一线城市而言,如果下一步能够限购、限贷方面适当放宽限制,出台政策组合拳,将更有利释放潜在的购买力,助力楼市成交复苏回稳。”



广州楼市分化现象明显

## ● 市场内热外冷,分化日趋明显

土地市场则是影响楼市的另一个重要因素。自广州土地拍卖回归到分散出让模式以来,地块关注度更加集中,优质地块的争夺保持激烈。据统计,截至目前,今年广州已挂牌17宗涉居住用地,其中8宗封顶摇号,5宗地流拍或终止出让,其余以挂牌价成交,仅在6月,番禺区和天河区就一共出现了3宗摇号地块。

当然,这些摇号地块均是业界口中的“香饽饽”,这样的竞拍结果说明了广州土地市场对于开发商而言,仍具备相当高的投资价值,不过总体来看,广州的土地市场分化也依然严重。

不仅土地市场,分化现象还体现在住宅市场上。据相关统计,今年1月至6月中旬,海珠区、天河东圃板块等区域的网签均价同比上涨超过10%,荔湾区

均价同比降幅超10%。

白鹅潭项目网签均价超过8万元/平方米,白云新城的一手住宅价格已到了媲美海珠区部分项目的程度。但部分外围区域的楼市仍处于挣扎阶段,如南沙明珠湾板块1月至6月中旬网签均价32741元/平方米,较去年同期下跌了11%;增城各大板块房价较去年仍旧处于下滑的态势,相对火热的荔湖新城、新塘、永宁等板块降幅超10%。

据了解,本次推出供应的1800余套共有产权住房实际上已经是第二次进入市场。城隽雅苑的销售人员告诉记者,该小区分为南北两区,目前开放申购的均为北区住宅,在去年第一次开放申购时售出了500余套,本次推出的1877套实际上是去年开放申购时未售出的部分。

针对共有产权房满足刚需的特点,城隽雅苑的户型以60平方米以内为主,仅有两种户型的使用面积在80平方米以上,分别是一款124平方米的三房和一款82平方米的两房,且仅分布在19和20栋楼中,数量较少。而小户型有多达20余种选择,最小的是针对单身人士的40平方米一房。所有户型均为精装修交付。

据介绍,城隽雅苑项目总户数为4103户,车位3360个,车位比仅略高于1:0.8。梯户比方面,城隽雅苑也显得有些高,目前北区开放申购的12栋楼均为18层以上的高层住宅,其中有10栋为三梯十户,2栋为三梯七户,上下班高峰期时间段内电梯拥挤难以避免。

虽然价格诱人,公共交通也算便利,但作为平价刚需房,城隽雅苑也有不如人意之处。

据了解,城隽雅苑项目总户数为4103户,车位3360个,车位比仅略高于1:0.8。梯户比方面,城隽雅苑也显得有些高,目前北区开放申购的12栋楼均为18层以上的高层住宅,其中有10栋为三梯十户,2栋为三梯七户,上下班高峰期时间段内电梯拥挤难以避免。

此外,城隽雅苑住宅布局为围合式,中央为公共园林,除17、18两栋外,其余10栋均紧邻马路,尤其是东南侧和西南侧均为车流量较大的主干道。东南侧的13、19、20栋距离南大干线仅百米左右。记者在13栋16层沿路一侧的房间中能明显听到马路上传来的噪声,考虑到南大干线在该路段限速为每小时80-90公里,如果日后车流量增大,业主将有必要加装隔音玻璃。

## ● 区级平台搭建,房企让利促销

而营销手段,对楼市也有着不小的影响。作为上半年楼市收官阶段的最后一个营销节点,端午假期就成为了各区域房地产市场促销的重要时期。

6月14日,广州市花都区房地产高质量发展论坛举办,各职能部门分别对当地居住配套及发展空间进行全方位介绍,十余

家开发商登场推荐花都住宅项目,在“6·18”促销节及端午假期前向购房者进行了总动员。而在6月22日至24日,番禺区举行房地产博览会,有关部门、各商协会为房企与购房者搭建桥梁,十余个住宅项目共同亮相。

与此同时,各开发商也在端午前后举办一系列如专场优惠、

艺术文化、亲子互动等促销活动,给予成交折扣、物业费减免、积分累计等实实在在的福利。

可见,这个端午假期,无论是政策出台、市场反应还是房企让利,都释放出更多吸引购房者入场的信号,楼市“买房市场”的特征越来越明显,购房者可以有更多的选择。

总价100万元起的番禺一手共有产权住宅——城隽雅苑申购倒计时,你会买吗?



番禺共有产权房

羊城晚报记者 范晗越

北区项目销售均价为23800元/平方米,可上下浮动10%,若以规定均价来计算,最便宜的单位总价在100万元以内。

据介绍,城隽雅苑配建有一所18班幼儿园,周边还有新苗幼儿园、广东第二师范学院附属小学和广东第二师范学院番禺附属初中等学校,基本能满足业主孩子的教育需求。考虑到购买共有产权房可以正常办理房贷、落户,以目前项目所属国际创新城板块普遍“4万字头”的新盘单价来看,这一价格对于刚需购房者而言性价比不错。

交通方便但噪声影响不小

在交通方面,城隽雅苑距地铁4号线新造站仅七八百米,乘地铁前往珠江新城、琶洲、金融城、万博等商务区都在半个小时左右。小区东南两侧刚刚通车不久的南大干线和在建的金光东大道也将大大缩短前往大学城、万博CBD的时间。

虽然价格诱人,公共交通也算便利,但作为平价刚需房,城隽雅苑也有不如人意之处。

据介绍,城隽雅苑项目总户数为4103户,车位3360个,车位比仅略高于1:0.8。梯户比方面,城隽雅苑也显得有些高,目前北区开放申购的12栋楼均为18层以上的高层住宅,其中有10栋为三梯十户,2栋为三梯七户,上下班高峰期时间段内电梯拥挤难以避免。

此外,城隽雅苑住宅布局为围合式,中央为公共园林,除17、18两栋外,其余10栋均紧邻马路,尤其是东南侧和西南侧均为车流量较大的主干道。东南侧的13、19、20栋距离南大干线仅百米左右。记者在13栋16层沿路一侧的房间中能明显听到马路上传来的噪声,考虑到南大干线在该路段限速为每小时80-90公里,如果日后车流量增大,业主将有必要加装隔音玻璃。

## ● 单价约为周边商品房6折

据了解,本次推出供应的1800余套共有产权住房实际上已经是第二次进入市场。城隽雅苑的销售人员告诉记者,该小区分为南北两区,目前开放申购的均为北区住宅,在去年第一次开放申购时售出了500余套,本次推出的1877套实际上是去年开放申购时未售出的部分。

针对共有产权房满足刚需的特点,城隽雅苑的户型以60平方米以内为主,仅有两种户型的使用面积在80平方米以上,分别是一款124平方米的三房和一款82平方米的两房,且仅分布在19和20栋楼中,数量较少。而小户型有多达20余种选择,最小的是针对单身人士的40平方米一房。所有户型均为精装修交付。

据介绍,城隽雅苑项目总户数为4103户,车位3360个,车位比仅略高于1:0.8。梯户比方面,城隽雅苑也显得有些高,目前北区开放申购的12栋楼均为18层以上的高层住宅,其中有10栋为三梯十户,2栋为三梯七户,上下班高峰期时间段内电梯拥挤难以避免。

虽然价格诱人,公共交通也算便利,但作为平价刚需房,城隽雅苑也有不如人意之处。

据介绍,城隽雅苑项目总户数为4103户,车位3360个,车位比仅略高于1:0.8。梯户比方面,城隽雅苑也显得有些高,目前北区开放申购的12栋楼均为18层以上的高层住宅,其中有10栋为三梯十户,2栋为三梯七户,上下班高峰期时间段内电梯拥挤难以避免。

此外,城隽雅苑住宅布局为围合式,中央为公共园林,除17、18两栋外,其余10栋均紧邻马路,尤其是东南侧和西南侧均为车流量较大的主干道。东南侧的13、19、20栋距离南大干线仅百米左右。记者在13栋16层沿路一侧的房间中能明显听到马路上传来的噪声,考虑到南大干线在该路段限速为每小时80-90公里,如果日后车流量增大,业主将有必要加装隔音玻璃。

# 专题 A7

# 新世界云耀定调高质量生活交付体系

一城一世一生,收获广州至具烟火气的云山生活



经过20年发展的岭南新世界已是全方位配套居住大城

## A 理想的交付,是收获一步到位的高质量生活体系

2023年6月20日,新世界云耀迎来第一批收楼的业主。

“宏图大展兴隆宅,华堂映日耀新居。”在多名陪同验收入住的黄先生的见证下,黄先生摇响了三声寓意吉祥的福气铃铛,随即一家人打开新居大门,步入了有云山相伴的大宅,这也意味着黄先生一家即将开启全新的精彩生活。

拖着小宝站在全景的玻璃窗面前,黄先生目之所及及有几间学校,他说以后小宝的教育问题就可以直接在小区里解决了,将来小宝的外婆要接送孩子上学放学,也会比较方便。

一些业主说,这些高品质的交付都在他们的预料之中,他们对新世界中国这个品牌很信任。

黄先生甚至表示,当初付款前他们都还没有看过自己所购买的160多平方米的户型,此次收楼也很顺利。

实际上,让业主们安心的,不仅是云耀匠心的交付,更多的是业主们眼见为实甚至早已体验过的社区完善配套。在追求高质量居住的今天,理想的收楼,不仅仅是喜提一套新房,更应该是收获一步到位的全体系高品质生活。从这一点上说,港资房企新世界中国可谓做出了“教科书

级”的示范。

早在20年前,新世界中国就已在提前规划解决业主们如何在社区里生活的问题,他们的构想是,希望业主们的生活能在社区里得到一站式满足。20年时间的沉淀,从云门NEW PARK、云里沉浸式广场、云集等时尚商业体,到白云区华新学校、华师附中实验小学、华附第三实验幼儿园等教育配套,到公交、地铁等出行配套,再到云悦文体中心、云禧餐饮中心、新世界酒店等,岭南新世界实打实地为业主构建出家门口一步到位的完善生活体系。

“诗意图地居”,简要精练地从哲学和精神维度对人类美好生活进行了阐释。对于繁忙的都市人而言,有房子并不等于有“诗意”,只有当房子里的人从精神或心理上感到轻松愉悦,他们才有诗意的可能。

一套房子如此,一个社区同样如此。理想的社区,有个根本的衡量标准,即居民的幸福感。很多人怀念以往大院里街坊邻居见面打招呼、有事互助的时光,那是一种极为简单而又珍贵的生活温度。现在高楼林立的社区,能否复刻或提升这份邻里间的珍贵,将是这个社区最独特的价值所在。

在岭南新世界,有不少在此工作了十年甚至十多年的销售人员,与接待过的看楼者或业主都相处出“家人感”。一名销售人员说,暑假的时候,一些销售同事的孩子有时会到售楼部写作业,身为父母的销售同事忙不过来,就会有业主朋友过去帮忙照顾小孩,“这是多年来双方形成的信任感。”喜欢跳广场舞的林阿姨说,

在新世界云耀的楼下,有一条由云悦、云集两个商业体组成的沉浸式商业中轴街区,这里融合人文、时尚、商业、园林等多重城市元素,给业主和周边居民带

## B 幸福的入住,应该有全龄互爱的社区生活温度

自己介绍了很多朋友购买这里的房子,平时自己若有事走不开,都会有朋友帮忙接孩子放学并带到她们家里照看,完全不用担心。

而对于正在拼事业的很多业主来说,家庭后方的安稳顺心,无疑是他们能够专心奋斗的保障,而这,也是不少企业主、医护人员、设计师等选择安家岭南新世界的主要原因之一。“社区里有学校和相关教学机构,孩子的教育问题不用我操心;老人在社区里也有很多伙伴且活动很多,在家门口接送孩子和购物都不用担心安全问题;社区的文化活动比较丰富,邻居们交流互动比较多,我们自己的社交圈子也会扩大,在社区里发现新的合作伙伴也常见。”在岭南新世界已经居住了三年、刚刚又购置了一套大四房的业主许先生说。

在新世界云耀的楼下,有一条由云悦、云集两个商业体组成的沉浸式商业中轴街区,这里融合人文、时尚、商业、园林等多重城市元素,给业主和周边居民带

来多元生活方式体验。2022年的中秋假期举办的“云里夜市”在广州商业界成功出圈,不少业主带着孩子参加,惊叹感叹这里的“夜都市”体验,业主张老师说,社区为业主们营造了非常好的文化氛围,这对孩子成长非常重要。

幸福感,来自一点一滴温暖感受的汇聚,烈日下物业人员为老人的一次次撑伞,邻里间的一句“好久没见到你们,孩子没事了吧”问候等,都在一步步成就“幸福岭南人”的美好生活。

## C 高品质兑现,持续实现业主多元居住需求

经历二十载春秋,且至今仍在不断超越自身的云耀,在广州屈指可数。岭南新世界的存在,是广州房地产史册中不可或缺的一笔。这与新世界中国长期以来的稳健经营分不开。2022年财年,该公司内地整体物业合同销售额达到171亿元,超过年度设定目标。亲身经历楼市深度调整期的购房者深知,房企资金和人才的稳健,意味着自身资产的安全,也意味着自己所选择的社区,将获得优越的兑现支撑力,自身所需的多元居住价值,也将稳步实现。

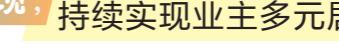
互联网博主黄先生说,近年来他一直在体验着岭南新世界发展的红利,收楼后对他未来的发发展一样非常期待,“社区的配套都在有效兑现,最新的新世界酒店听说年底也即将开业了,这对

我们来说很重要,未来我们在酒店里谈生意相信会事半功倍。”

社区为市场持续提供丰富产品体系。目前最新在售组团新世界云耀内,100-143平方米的四房、五房极受市场热捧,项目开创的“多房体系”,令约100平方米户型能实现四房格局,120平方米

户型就可“升级”为五房,在提高产品实用率的同时,为二孩、三孩家庭提供了高成长型空间。

目前,新世界云耀的瑰丽园林已全面开放,全新一批产品,远可望白云山,近可观园景,在岭南新世界这座一站式全配套的大城中,购置一套房产,开启全能精彩生活。



云耀样板房实景图