

海珠区

今年上半年，海珠区楼市凭借中海大境和保利燕语堂悦两大新盘的热销，持续领跑广州各区楼市。而随着首开后续热销户型的逐渐消化，燕语堂悦的去化节奏相对有所放缓，不过就在9月，同处工业大道沿线，距燕语堂悦仅约1公里的中建天钰便有量入市。

中建天钰所处地块为2023年底出让的石溪水厂地块，建设用地面积约1.3万平方米，容积率约4.0。据目前已公布信息，该项目共规划3栋住宅和1所幼儿园，住宅供应量为460套左右，体量约为燕语堂悦项目的一半。

据建筑工程设计方案公示，中建天钰的三栋楼均为两梯五户设计，共31至32

海珠区全新项目入市在即

文/羊城晚报记者 范晗越

层，包括建筑面积约89、99、118、130平方米的四种户型，均为南向。项目所处的区位紧邻城市主干道且地铁线路密布，交通便利。该项目距地铁石溪站（广佛线、在建10号线的换乘站）约800米，距地铁燕岗站（广佛线、在建11号线换乘站）约900米。此外，海珠西作为海珠区十分成熟的居住板块，周边配套齐全，教育配套方面红棉小学、海珠外国语实验中学附属学校、南燕小学等均在1公里范围内。医疗配套方面则有广州医科大学附属第三医院（西院区）等两所三甲医院。商业配套除距离较近的江泰路万科里外，地铁两站以外的乐峰广场入驻品牌丰富，足以满足休闲娱乐餐饮

等大多数消费需求。

因区位、配套、面积段乃至地块折合楼面地价等方面的诸多相似之处，中建天钰很难摆脱与上半年热销的保利燕语堂悦之间的比较。今年上半年入市时，折合楼面地价约4万元/平方米的燕语堂悦开盘均价约为5.5万元/平方米。相比燕语堂悦，中建天钰所在地块约3.7万元/平方米的折合楼面地价有一定价格优势，但由于项目相对更远离海珠西核心商圈和学校，未来对口的学校仍待相关部门公布，能否复制上半年燕语堂悦的开盘盛况，还需开发商持续关注，用更好的产品设计、更具吸引力的服务和价格招揽客户。

荔湾区

荔湾区楼市因为近期一个全新项目的开盘热销而成为金秋楼市的焦点之一。在广州多个中心区里，荔湾区的楼市产品供应两极分化明显，从面对首次置业刚需群体的紧凑单位，到面向高端改善需求的江景大宅，都有供应。

众多刚需项目之间的竞争现阶段仍比较激烈，多个楼盘推出了以“金九购房”为主题的促销活动。金秋期间，该区刚需产品的最低入市总价为200多万元，而高端新品售价也比周边同类在售产品价格更具优势，不少江景新品报价约6万元/平方米。

江景新货“5万+”起售，刚需产品门槛200多万元

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞



荔湾新添江景新盘受关注

三和四房。据销售人员介绍，新品售价48万-5.3万元/平方米不等，总价550万-750万元，还推出了多重优惠。同为“5万+”的新品，臻园虽没有江景，但以完善的生活配套为主力卖点，地铁、名校和医疗配套就在旁边。

此外，荔湾的高端产品还有广州幸福湾、广船滨江上都、白鹅潭悦府等主打一线江景的大宅，户型面积多在130平方米以上，主流售价6万-8万元/平方米不等。

刚需新品竞争不减，两三百万可安家荔湾

金秋档期，荔湾区刚需产品供应充足。正因如此，多个刚需项目都在持续进行促销，部分地铁旁的项目，总价300万元左右即可购入，这样的价位对于想在中心区安家的置业群体而言非常不错。

在刚需产品中，计算促

销优惠后，目前入市门槛相对较低的是广钢新城南区的广钢花城，主推67-114平方米的单位，最低总价据报为240万元，若手持300万元，可以购入该盘的67-87平方米带有百变空间的单位。在花地湾板块，具有名校、地铁和医疗等配套的理想花地·朗庭、中海花里及保利和颂三项目，均主推紧凑型三房和四房，均价4万元/平方米左右，最低总价约300万元。其中朗庭项目推出“金九购房节”限时立享额外9.5折等多重优惠，并预计在9月中旬开放实体样板房。同样紧邻地铁的项目还有新世界·天傲，70多平方米的户型总价最低不到300万元。

值得一提的是，广钢新城内被保利地产拿下的鹤洞工业修厂地块，目前正在有序施工，据介绍将主要推出68-108平方米的三房四房产品。按照保利开盘以价换量的策略，该盘是否会开出“4万+”的价格，值得关注。

持续销售为主，单价“4万+”的楼盘现身

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞



天河已有总价400万元以下的产品可选

刚需新品持续推售，门槛降至350多万元

对于刚需购房者来说，天河也并非“高不可攀”。随着近年供地的增多，天河部分项目也带有中等面积的产品供应，主要集中在珠江新城、天河润府、天河壹品、保利天汇、中建天河精禧壹号、能建麓誉府等项目，主流售价5万-7万元/平方米之间，购房预算若在600万元左右，在天河区有较多选择。

作为近两年最受刚需群体青睐的热销大盘之一，奥体板块的珠江花城，供应近八十平方米带百变空间设计的户型，总价控制在400万元左右，对首次购房者而言负担相对轻一些，9月内购买指定户型还能获得家装家电大礼包。另外，一个相对总价较低的项目，是位于广汕二路、新近上市的中建麓誉府，主推80-125平方米单位，售价4.5万-5.5万元/平方米之间，最低总价约360万元。

广州楼市推新节奏加快，传统营销旺季将至



金秋传统销售旺季已至，黄浦区一度成为广州楼市焦点。一是其供应量较大，且不断有项目开盘或开放；二是《广州海珠新城规划》深化成果获批后的首个全新楼盘开盘即取得不错的销售回报，在9月伊始为市场注入了信心。

克而瑞数据显示，8月前半月，黄浦区以770套、全市30%的供应占比，排名11区榜首。据统计，9月，黄浦区多个楼盘有望开盘，包括科学城板块的星河·盛世禧悦，主推建筑面积约88-108平方米的三房、四房；还有知识城板块的科城·新世代，该项目为近年来广州市规模最大的旧改项目之一——黄浦区何棠下旧改项目，计划推出建筑面积约67-121平方米的两房至四房。

备受市场关注的广州海珠新城迎来了一批项目入市。其中，双沙旧改项目——中

黄浦区

建·海珠城于8月31日首次开盘，现场推出336套房，吸引约360组买家到场，去化200多套房，据报称销售额超过10.8亿元。该项目首推的6号地块岗山组团距离双沙地铁站仅50米，包含建筑面积约78-117平方米的三房、四房及“4+1”房户型，开盘价3.5万-4.3万元/平方米。

此外，广州海珠城片区内的文冲东旧改项目也于近期加快了营销节奏，案名为中建玖合·未来洲，计划本周末正式开放营销中心，推出79-142平方米的三房、四房户型。该项目总建筑面积高达220万平方米，邻近文冲、双岗双地铁站，规划将以3大中心岛链式布局、打造具有核心产业集群的城市综合体，营造“5分钟TOD学府公园生活圈”，包括全龄段学校、多个游逛式主题街区等，同时社区内将规划打造文涌

白云区

金秋传统销售旺季来临，广州市白云区多个楼盘抢抓这一重要营销节点，既有新货加推，又有实景样板房开放，还有到访、置业赠送多重好礼的优惠。于购房者而言，关注度较高的价格重回理性，大平层、湖景房等具备良好的房源定价更为亲民，在计容新规的加持下，两三百万元的总价也有实用房源可选。

多板块房源单价三四万元/平方米

今年以来，白云区的房地产市场表现相对较好，克而瑞统计数据显示，今年1月-7月白云区商品住宅成交4200套，规模位居全市第三，市场占有率为12%。白云大道北板块、白云湖板块分别成交1045套、1020套，依次位居全市热销十大板块中的第八、第九位。

记者从多家开发商了解到，目前，白云区多个楼盘有加推或开放全新样板房的计划。其中，在白云区项目较多的广州地铁地产将推出“这一站，团圆”全民好房圆满季活动，位于白云大道北板块的广州地铁地产计划于9月中下旬加推第2栋产品，据悉这是该楼盘“楼王”，目前该项目在售建筑面积约128-172平方米的四房产品，单价4.3万-6.6万元。

在今年上半年热度较高的设计之都片区，广州地铁地产·云筑上品有意向于9月中下旬推新，该项目推出9.8折购房券优惠，在售建筑面积约88-143平方米的三房、四房产品，单价3.8万-4.8万元。

与设计之都接壤的片区也有不少项目积极推售，黄石一带的保利云境项目于8月底取得了新的预售证，该项目定位刚需，主打高实用率，目前在售约68-110平方米的三房、四房，参考均价3.6万元/平方米。

随着山姆会员店宣布入驻，嘉禾望岗板块未来配套将更为成熟。克而瑞数据显示，距离嘉禾望岗地铁站约500米的国贸云上在8月份位列白云区网签套数、面积、金额三项榜首，该项目于8月推出东南向123平方米的产品，目前在售约85-143平方米的四房、四房，单价4.3万-5万元。

两三百万元可买白云湖三房

白云区许多板块都拥有不错的生态配套。例如，白云新城板块的万科臻山府，预计将于9月底开放山景高层样板房，可对望白云山一线山景，目前该项目仅有最后20套房源在售，到访可获赠中秋

番禺区

近日，金光隧道开通，番禺楼市再度引发关注。随着长隆万博、大学城、番禺广场、广州南站等板块的开发进一步兑现，番禺在传统的“金九银十”置业旺季，成为广州11区中不容错过的重点考虑区域。

长期以来，番禺因靠近中心城区、新盘供应较多、置业门槛亲民等优势，其各大板块的宜居属性进一步得到市场认可。羊城晚报记者了解到，番禺在金秋有多个项目最低单位总价仅200万元，首付最低不到40万元可上车。

大学城与番禺广场迎来利好，新盘使用率超100%

9月1日，金光隧道正式通车。作为连通广州大学城与广州国际创新城最为便捷的过江通道，金光隧道将两岸通勤时间将从原来的30分钟缩短至5分钟。这也为周边楼市发展注入新活力。

在克而瑞统计的今年1月-6月番禺区商品住宅成交面积、套数前10排行中，广州国际创新城内的越秀·大学·星汇锦城以349套成交套数成为番禺的刚需置业首选。据介绍，楼盘部分单位首付仅38万元起，目前该楼盘主推建筑面积76-126平方米的三房、四房，建筑面积约86平方

全新盘陆续入市，海丝城片区成市场焦点

文/羊城晚报记者 徐炜伦

建·海珠城于8月31日首次开盘，现场推出336套房，吸引约360组买家到场，去化200多套房，据报称销售额超过10.8亿元。该项目首推的6号地块岗山组团距离双沙地铁站仅50米，包含建筑面积约78-117平方米的三房、四房及“4+1”房户型，开盘价3.5万-4.3万元/平方米。

此外，广州海珠城片区内的文冲东旧改项目也于近期加快了营销节奏，案名为中建玖合·未来洲，计划本周末正式开放营销中心，推出79-142平方米的三房、四房户型。该项目总建筑面积高达220万平方米，邻近文冲、双岗双地铁站，规划将以3大中心岛链式布局、打造具有核心产业集群的城市综合体，营造“5分钟TOD学府公园生活圈”，包括全龄段学校、多个游逛式主题街区等，同时社区内将规划打造文涌

多盘计划推新，单价“2万+”有湖景房可选

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦



白云区多个楼盘具备良好的生态资源

定制礼盒、成交送家电礼包。

位于石井、具备一线江景资源的江涌上品计划开放实体样板房，目前在售约125-265平方米的三房、四房，参考均价4.5万元/平方米。

对比前述项目，拥有白云湖公园的白云湖板块购房门槛则相对较低。日前，招商城建南国·雍云邸项目推出二期全新产品，据悉该期新品是白云湖板块内首个采用广州市建筑计容新规设计的住宅产品，户型实用率超过了100%，主力户型为建筑面积约78平方米的三房两厅两卫和约89平方米的四房两厅两卫。

白云湖板块房价经过调整后更为理性，据介绍，雍云邸项目在售楼三房、四房价格为2.6万元/平方米，总价200万元出头。另外，首开保利·云湖壹号项目于8月底推出大额补贴活动，单价2.6万元/平方米、总价250万元起可购买湖景三房、四房。紧邻白云湖公园的越秀天悦湖项目也在8月底推出一批特价房源，单价3万元/平方米、总价240万元起。

多板块加速兑现，刚需产品首付38万元起

文/羊城晚报记者 黄士

近日，金光隧道开通，番禺楼市再度引发关注。随着长隆万博、大学城、番禺广场、广州南站等板块的开发进一步兑现，番禺在传统的“金九银十”置业旺季，成为广州11区中不容错过的重点考虑区域。

长期以来，番禺因靠近中心城区、新盘供应较多、置业门槛亲民等优势，其各大板块的宜居属性进一步得到市场认可。羊城晚报记者了解到，番禺在金秋有多个项目最低单位总价仅200万元，首付最低不到40万元可上车。

长隆万博竞争激烈，新盘均价约4.5万-7万元/平方米

近两年来，番禺长隆万博板块的竞争日益激烈。据记者不完全统计，目前在售的项目包括越秀·万博城、长隆万博悦府、新世界雅苑、越秀瑞麓府、珠江铂世湾、龙湖·御湖境等，价格约4.5万-7万元/平方米。

以开盘不久的旧改项目越秀·万博城为例，其网签均价47900元/平方米。该项目建筑面积超过500万平方米，首推CBD组团，产品包括约103-188平方米的南向四房，采用LDKG一体化设计，使用率将超110%。

克而瑞相关数据显示，长隆万博板块的住宅库存，目前约为32万平方米，约有2269套未售单位，去化周期14.8个月。业内人士认为，目前长隆万博板块的价格回落至“4万+”，且该区域内的新房供应较多，对于想要在长隆万博置业的刚需改善群体而言，“金九银十”将是难得的好时机。

天河区

一宗起拍总价达88亿元的南方面粉厂地块的挂牌，让天河在金秋档期成为楼市亮点。业内在关注这宗今年至今为止起拍总价地价最高的地块的同时，也在热议该地块的出让能否为楼市特别是天河区带来相关促进效应。毕竟，该区目前一手住宅供应量已很充足。

据了解，9月-10月的营销旺季内，天河区已有20多个项目同时在售，竞争激烈，部分地段一般的项目定价更为实际，天河因此也有了主流售价在“4万+”的楼盘。

高端热点分散，总价千万选择多

如果要在第四季度置业，天河区是一个绕不开的重点供应区域。从羊城晚报记者了解的情况看，虽然近期该区没有新增相关的预售证，但全区超20个楼盘持续推货，保证了供应充足。其中，高端产品占比过半。

和海珠区高端项目集中在东部不同，天河区高端项目分散在金融城、天河北、智谷等片区内。保利华创·都荟天珺、西派天河序、越秀·观樾、越秀天河和樾府、天河合生汇·天曜、保利天瑞、缦云广州、新城市领院等项目，主推产品面积门槛都在130平方米左右，180平方米以上的产品也有不少。该批高端项目地理位置都不错，多数新品也属于全新的高实用率设计，且交付标准都主打智能化等高端配置，总价集中在700-1000万元和1000万-2000万元两个区间。

刚需新品持续推售，门槛降至350多万元

对于刚需购房者来说，天河也并非“高不可攀”。随着近年供地的增多，天河部分项目也带有中等面积的产品供应，主要集中在珠江新城、天河润府、天河壹品、保利天汇、中建天河精禧壹号、能建麓誉府等项目，主流售价5万-7万元/平方米之间，购房预算若在600万元左右，在天河区有较多选择。

作为近两年最受刚需群体青睐的热销大盘之一，奥体板块的珠江花城，供应近八十平方米带百变空间设计的户型，总价控制在400万元左右，对首次购房者而言负担相对轻一些，9月内购买指定户型还能获得家装家电大礼包。另外，一个相对总价较低的项目，是位于广汕二路、新近上市的中建麓誉府，主推80-125平方米单位，售价4.5万-5.5万元/平方米之间，最低总价约360万元。



中建·海珠城近期关注度颇高 徐炜伦 摄