



相关链接

## 广州新开盘楼盘网签情况

整理/陈玉霞  
来源/阳光家缘  
统计日期/截至6月5日8时

楼盘名	开盘时间	预售证可售货量	网签量
广州地铁·珑玥上城	4月18日	224	137
广州地铁·珑曜上城	4月19日	310	282
绿城·馥香园	4月19日	397	146
保利天奕	4月25日	336	181
龙湖亚伦·央璟颂	4月26日	430	236
越秀珠实·皓悦滨江	5月1日	143	93
绿城·玉海棠	5月9日	106	102
保利天曜	5月17日	355	123

## 5月网签超75万平方米，环比同比双增长

从“五一”楼盘人气的火爆，到多个楼盘纷纷公布其可观的成交额，楼市持续活跃，这是众多市民对广州楼市的“体感”。从数据上看，行情也确实如此。

羊城晚报记者统计阳光家缘数据获悉，5月，全市一手住宅网签面积超过75万平方米，环比增幅为41%，同比增幅为33%，创下今年以来的月度网签量新高。今年1-5月，全市一手住宅网签量为284万平方米，同比增长约24%。

不论是官方数据，还是专业机构统计数据，都可见5月至今的热门成交区域集中在天河、番禺和海珠三区。其中

天河区一手住宅网签量同比增幅达275.5%，这与该区供应充足、热盘多等市场情况有关。

端午期间记者走访天河楼市看到，多个曾于4月底或5月内开盘的楼盘仍有较高热度。例如金融城板块的保利天曜，端午推出了120平方米产品专场，现场看楼者不断，楼盘人士介绍成交超4.3亿元，并称“成交非常好”。珠江新城的凯旋新世界广州观邸，端午期间推出254-835平方米大宅新品，出现了将近5000万元购下一套单位的大单个案。已于4月底开盘的珠江·天河都荟，目前处于在售余货阶段，端午也有不少看楼者前往咨询了解，记者看到，有部分看楼者于端午首日带家人现场选房。

番禺区5月的一手住宅网签量同比涨幅超过七成，同样是因为热盘多且成交有保障。羊城晚报记者统计发现，全新盘龙湖亚伦·央璟颂、广州地铁·珑曜上城、绿城·玉海棠等盘，都实现了开盘热卖，三盘月度网签量均超过100套；同时，持续推新的中海亚运城也颇具竞争力，5月网签量超过120套，与上述3个全新盘一起共同组成了“网签套数热销团”。

## 民企重返土拍市场

文/羊城晚报记者 范哈越

近日，民营企业敏捷地产在广州土拍中以33.1697亿元总价一口气竞得四宗地块，这是敏捷地产时隔四年再度在广州土拍出手。在稍早前的5月6日，同为民营企业的番禺置业也在土拍中出手，竞得番禺广场融媒体中心北侧一宗“蛟型”宅地，总价仅3.07亿元。2024年12月，绿城、南通亚伦果断出手海珠、番禺土拍之后，长期由国企唱主角的广州土地市场终于迎来了几个久违的民营面孔。

实际上，在刚刚结束的端午假期前，由民营企业开发的三个项目均已入市，从网签数据看均取得了不错的销售成绩。在经历了近三年“保交楼”的大浪淘沙后，部分经营理念稳健的民营开发商正在凭借逐步重建市场对民营开发商的信任。

### 多个民企项目热销广州楼市

随着房企开发能力的不断提升，广州楼市的新房产品从拍到入市的周期愈发变短。今年4月，位于海珠区的绿城馥香园和番禺区南涌亚伦沙漠地块转化的龙湖亚伦央璟颂项目均开盘入市，而此时距两家企业拍地仅仅过去了不到5个月，如此进度，足以证明开发企业的项目管理能力持续增强。

龙湖亚伦央璟颂也是二季度至今广州的热门项目之一，项目在南海龙涌拍地后，由龙湖代建，二者均为民营企业，而龙湖在业内也一直享有不错的口碑。央璟颂项目于4月30日正式开盘，均价3.5万元/平方米，首推两栋产品截至6月5日网签达220套。端午假期前夕，项目

再次加推一栋产品，同时价格未进行大幅度调整，据项目有关人士透露，端午小长假3天时间到访478组，成交39套，成交额超过1.5亿元。

错峰入市，“五一”假期后才正式开盘的番禺区绿城玉海棠项目则在体量更小、面积段更大的情况下，取得了更高的去化效率。项目位于番禺广场附近，总计仅两栋住宅，提供建筑面积约108-140平方米的改善型产品。5月9日项目正式开盘推售1栋后仅十余天便网签达90%，目前网签已达103套，仅余3套开发商也表示售出未网签，因此2栋也即将加推，正在认筹。据项目方提供的数据，端午期间项目到访305组，即将加推的2栋共114套单位将于6月下旬开盘。参考1栋的去化进程，玉海棠项目将有望在开盘两个月的时间节点便售罄。

### 优化土储结构是核心动机

自“三道红线”设定以来，大部分民营企业基于自身抗风险能力的考量选择保守的拿地策略。今年1至5月，民企重返土拍市场的情况预期同步向好。

据研究机构克而瑞发布的《2025年1-5月中国房地产企业新增土地价值TOP100》显示，拿地金额百强中，民营企业占据近三成。以5月底一次出手即投入33亿元的敏捷地产为例，凭借此次动作，敏捷地产直接来到了榜单第19位。

5月27日，长沙市岳麓区洋湖片区一宗宅地经过24轮激烈竞价，最终由民企永州嘉信地产以8.68亿元竞得，溢价率达23%，击退中海、金茂、保利等头部央企国企房企。5月23日，成都土地市场集中出让3宗涉宅用地，均被民营房企拿下，其中新

都区一宗地块吸引了两家民企进行20余轮的举牌争夺，最终以总价6.03亿元拍出，溢价率19.67%。而在杭州，老牌本土开发商滨江更是在前5个月便投入270亿元大举拍地，金额已超过2024年全年。

自2024年“924”一揽子金融政策以来，各核心城市供地规模持续收缩，但优质地块的供应持续增加，包括中心城区地块、低容积率地块等，缩量提质是普遍的供应策略。克而瑞认为，从房企角度来看，头部房企聚焦高能级城市优质土地资源的发展性增值的现象显著，民企近期投身热点城市土地市场，目的是在核心城市寻求优质资产布局机会，这意味着房企更加注重精准定位和项目质量把控，优化土储结构已成为房企发展的关键。

综合素质较高、定价合理的项目相对热销

## 抢抓年中营销节点，广州热门楼盘开盘在即

### 万科·檐屿城：

广州南站板块首个容积率新规项目

**项目地点：**广州市番禺区韦海路226号（城市展厅）  
**关注理由：**万科全新造城之作、补齐南站教育资源  
**点评：**万科已深耕广州南站板块近十年，自2016年首批权益地块获取，已打造约百万平方米集办公、公寓、酒店、商业、住宅、会展等全业态湾区枢纽新城。檐屿城项目的推出，源自2024年12月南站商务区三宗地块收储优化再被万科竞得，此番优化，万科不仅获得了住宅用地的开发，还为片区带来多个方面的升级。

首先是教育配套的升级，万科·檐屿城项目规划有9班公办幼儿园，并引入36班九年制中小

学校，填补片区教育版图的空白。其次是生态环境的升级，项目将融入“岛屿”理念，打造约1万平方米的河滨公园，形成城市公园岛群、社区公园交互岛链、滨水度假后湾三大主题组团，囊括全时社交需求。

另外，万科·檐屿城将打造约1000平方米檐下商业街，保留老广州骑楼、柱廊等建筑特色。

在产品方面，作为广州南站首个容积率新规产品，万科·檐屿城主推77-135平方米三至四房，涵盖14种“可改造”户型，针对不同家庭的居住需求，提供广州首个零成本个性化选装服务。

（文/羊城晚报记者 徐炜伦）

### 中交科城·黄埔未来城：涵盖“空中院”的第四代住宅

**项目地点：**广东省广州市黄埔区机械城公园北150米（开发大道东）  
**关注理由：**广州再现第四代住宅、最高实用户约143%  
**点评：**中交科城·黄埔未来城项目由中交城投城发和科学城集团联合开发，位于黄埔区南岗片区，项目于5月31日开放“第四代空中院”样板间，这是广州又一个第四代住宅项目。

何为“第四代住宅”？业内通常指其将绿色生态理念与现代高层建筑相结合，是集“空中园林”“垂直绿化”等于一体的住宅，包含“空中庭院房”或“空中城市森林花园”等，广州最早见于南沙区的招商·林樾境项目。

在当前严控“超新规”地块供应的背景下，中交科城·黄埔未来

城项目在地块出让之时便规定了“最高30%阳台占比+10%不计容公共平台”，为其打造“第四代住宅”打下基础。

据悉，该项目设计出最大60平方米的立体院落，挑高6米至6.3米，可实现南北双庭院。项目涵盖南向小高层板式住宅和高层塔式住宅，为容积率2.81的低密社区，预计首推约建筑面积约125-169米的改善型四房产品，项目称最高实用户率约143%。

中交科城·黄埔未来城项目总计容建筑面积约200万平方米，规划打造成集创新办公、生态社区、山水公园、邻里中心、全龄教育于一体的大城，片区内涵盖8大主题公园生态绿廊。

（文/羊城晚报记者 徐炜伦）

### 中建·白云之星：

“配套先行+艺术赋能”的高端改善项目

（最终以教育局当年入学政策为准），为片区新增了优质教育资源。

中建·白云之星还融入容积率新规设计出超100%实用户率的产品，包含LDKB+X（可改动空间）、全景套房、至长约10.8米跑道级阳台等设计，目前已取得两栋楼的预售证，将首推128-226平方米的大户型产品，“吹风价”超过5万元/平方米，预计6月内首次开盘。

（文/羊城晚报记者 徐炜伦）

计之都一期建设，目前，广州设计之都国际化产城界面——一院，商办、商业综合体、交通等配套已完善，中建·白云之星还升级了紧邻住宅区的约2.6万平方米黄边艺术公园，该公园从莫奈艺术画作中汲取灵感，规划设计了3大主题花园、约4000平方米阳光草坪，将艺术从“殿堂”引入“公园”，让艺术赋能城市更新。

今年，中建·白云之星还宣布引入华中师范大学白云学校

**项目地点：**广州市白云区黄边北路63号  
**关注理由：**央企高端产品系列、周边配套齐全  
**点评：**中建·白云之星是广州设计之都板块全新的人居大城项目，由央企中建三局操刀的黄边村城市更新项目转化而来，将建成中建三局旗下最高端的产品系列“中建之星”，打造地标级城市综合体。

另外，该项目主打配套先行。中建三局参与了广州设

**项目地点：**广州大道中与中山一立交交叉口西南60米  
**关注理由：**越秀区少有新盘、容积率新规项目  
**点评：**在过去十年仅有三宗地出让的广州越秀区，越秀·东山云起的亮相令人眼前一亮。该项目地处越秀区广州大道中，紧靠珠江新城，周边配套已相当成熟。

除了产品的稀缺性，越秀·东山云起作为越秀区的容积率新规项目，其设计理念和利用率都取得了显著的突破。该项目容积率为3.8，主推建筑面积99-139平

米的全南向产品，虽然项目是一栋38层的单体楼，但配备了6层高的配套设施，规划还设有空中庭院，为业主提供宜人的居住环境。

该项目规模不大，供货量较少，总计约116户。业内人士认为，目前项目周边二手楼盘的价格差异明显，总体呈现出楼龄越短、均价越高的特征。该项目能否延续之前越秀地产的“小盘大作”热度，关键还需要看开盘后的市场定价。

（文/羊城晚报记者 黄士）

## 冷热分化现象持续，楼价仍是买家入市敏感点

需要指出的是，广州虽然有众多热门楼盘销量比较喜人，但同时，哪怕是中心区内的楼盘，也会有不同的命运，一些因产品定位、营销策略等原因导致的成交缓慢的楼盘，依然成交乏力，央企开发的项目也不例外。例如，海珠区一个今年2月开盘的项目，至6月5日记者发稿时，阳光家缘显示已售套数为10套。尽管网签有滞后性，但开盘3个月后这种网签速度，与当下楼市行情不太相符。而这种网签乏力的楼盘，在天河、黄埔、白云等区域内都有部分“代表”。

一位本土房企的营销负责人告诉羊城晚报记者，现阶段买家入市的

心理其实也很简单，“就是需要安全感。”何为安全感？该位人士表示，首先是价格的稳定，“一个楼盘的价格若是一而再地下降，买家会选择继续等待观望”；其次是配套的确定性，“现在的买家想看到的是实在落地的配套，而不能是规划、纸上谈兵类的配套”。

从现阶段广州楼盘情况看，楼价调整遭遇市场压力的主要是持续在售的项目，例如海珠区某项目在今年开盘时价格是5.5万-6万多元/平方米，而“五一”促销时同个户型优惠后单价低了将近1万元，更为贴近市场。虽然楼层不同价格会有所不同，但短时间内调价幅度较大，致使该盘引发热议。

而对于今年全新推售的楼盘来说，其因没有所谓的降价包袱，只需

在首次开盘前根据市场行情制定合理的开盘价，其成交往往不会太差。“五一”档期至今的畅销盘如珠江·天河都荟、龙湖亚伦·央璟颂、广州地铁珑玥上城/珑曜上城、保利天奕、保利天曜、绿城·馥香园、绿城·玉海棠等，便属于此类（详见相关链接）。端午档期，虽然在售的不少楼盘都推出专属的促销活动，但整体楼价相对稳定。业内人士分析此批项目之所以受欢迎，一方面是因为户型设计、公区品质等素质较高；另一方面是因为价格合理，买家认为开盘价与楼盘质量相匹配，因而能吸引他们入市。



天河区热门项目端午假期人气较旺



越秀·东山云起效果图



万科·檐屿城引入AI机器人服务看房者



中交科城·黄埔未来城“第四代空中院”效果图



中建·白云之星项目日均到访超200组

## 越秀·东山云起：越秀区少见的容积率新规项目

**项目地点：**广州大道中与中山一立交交叉口西南60米  
**关注理由：**越秀区少有新盘、容积率新规项目  
**点评：**在过去十年仅有三宗地出让的广州越秀区，越秀·东山云起的亮相令人眼前一亮。该项目地处越秀区广州大道中，紧靠珠江新城，周边配套已相当成熟。

除了产品的稀缺性，越秀·东山云起作为越秀区的容积率新规项目，其设计理念和利用率都取得了显著的突破。该项目容积率为3.8，主推建筑面积99-139平