

黄埔楼市声势不减 “2万+”单价可买科学城新盘

羊城晚报记者 徐炜伦

近段时间，不少新楼盘的出现，使黄埔区房地产市场热度明显提高。在刚刚过去的中秋假期里，许久未见全新楼盘的科学城板块，也有了新货补充，该盘“2万字头”的定价相较其他竞品项目具备一定的优势。此外，在广州海丝城片区，因中建系项目的人市与持续销售盘的营销继续博弈，也出现了“放价”抢客的现象。

广州海丝城现楼 项目加速营销节奏

旧改项目的相继入市，使位于黄埔区的广州海丝城片区房地产市场热闹了起来。9月初，文冲东旧改项目中建玖合·未来方洲开放营销中心，拟首推79-142平方米的三房、四房，该项目计划采用广州首个岛链式开发模式打造，构建“10分钟全天候活力街区”，该项目虽暂未正式发售，但通过广泛的中介渠道合作方式，已持续储备购房客户，且该项目紧邻之前的热门楼盘万科城市之光，因此定价如何备受关注。

另一个中建系项目中建·海丝城是双沙旧改项目，该项目首推“阅山”组团包含建筑面积约78-117平方米的三房、四房及“4+1”房，距离5号线、13号线地铁双沙站仅50米是其优势之一，在售价格3.5万-4.3万元/平方米。

作为星河地产黄埔首秀，该项目2.3万-2.65万元/平方米的售价颇具性价比。与之形成对比的是，目前科学城板块在售的楼盘时代天韵、保利锦上、合生中央城、大壮名城等参考价格为2.8万-3.5万元/平方米。

据了解，星河·盛世禧悦是荷村旧改项目，而星河地产在黄埔科学城还对华甫旧改项目进行开发，两者均在开创大道旁，且相隔不远。在荷村旧改项目入市后，华甫旧改项目也有望加快入市节奏。

海珠楼市区分显著 购房选择丰俭由人

文/图 羊城晚报记者 范晗越



因城区面貌差异，海珠楼市分化显著

时值“金九”传统营销季，海珠区多个项目趁势“放价”，中海江泰里、广州地铁地产珑璟台、中海观澜府等均以特价单位、清盘价等形式让利。据克而瑞数据，进入8月以来，海珠区一手商品住宅单周成交面积持续处于1万平方米以内的较低水平。在此背景下，近期海珠区不少项目价格有所调整，其中尤以海珠西的非江景项目变化最为显著。据中指院数据，2024年8月，海珠区一手住宅均价为77693元/平方米，而2023年全年，这一数据为95965元/平方米。

目前，海珠区在售一手住宅项目超15个，但由于地处中央商务区的琶洲及其周边板块与城市面貌相对老旧的海珠西、南洲等板块产品差异较大，各板块均价也有着较大差异。

在海珠西，300万元起购房者便能入手新房，而在琶洲，不少住宅项目总价突破了2000万元。此外，由于上半年不同项目实际销售情况的区别，各项目采取的营销策略也使得价格进一步分化。

新盘未必高不 可攀

海珠西方面，上半年珠江海珠里、珠江金瑶台两个“旧地新盘”项目入市，二者采取的低总价策略瞬间将海珠西的上车门槛降到了300万元级别。以珠江金瑶台为例，由于项目户型设计相对旧，加之体量较小，需要以低总价吸引客户，建筑面积约79平方米的北向两房小户型，总价在380万元左右，单价最低不到5万元。

相比于两年前动辄7万元/平方米以上的新房单价，在目前的海珠市场，部分不具备南向江景、超高实用率及邻近CBD等稀缺资源的项目正在逐



看设计看节能，广州楼市进入“卷产品”阶段

荔湾楼市全方位促销， 新盘加入“4万+”楼价阵营

文图 羊城晚报记者 陈玉霞

8月底的荔湾楼市，因为一个江景新盘“5万字头”的开盘价及高销量而成为广州中心城区楼市焦点之一。刚过去的中秋档期，荔湾区又推出一个全新项目，以单日认筹过百套再次成为楼市焦点。

荔湾区近期楼市成交行情活跃，和楼盘一步到位的定价密不可分。金秋营销季内的荔湾楼盘，不仅刚需产品以“金九购房节”名义大力促销，主打江景资源的高端产品也加入限时限量促销之列。“4万+”的单价，在该区已经有10多个楼盘可选。

定价一步到位，荔湾新盘出现“虹吸”效应

继8月底保利珠江天悦开盘受到热捧之后，9月15日，位于广钢新城的全新项目保利雅郡正式开放并接受认筹。从该盘合作的销售渠道报出的数据看，该盘开放当天认筹量突破百套，尽管这不是最终的成交量，但这样的热闹场景近期少有。该项目定位明确，主推69-108平方米的单位，最小户型的总价在290万元左右，整体均价在4.3万-4.6万元/平方米范围。

这样的单价和总价，从目前市场踊跃的反应看，可谓定价一步到位。而在荔湾区，这样价位的楼盘还有不少，这就意味着，保利雅郡的热销，在一定程度上会分流类似价位楼盘的购买力，令楼盘间的激烈竞争继

续。正如保利珠江天悦首开最低“5万字头”的价格，也令同区价位相近的楼盘受到冲击。

竞争不减，热销楼盘持续促销

现阶段，荔湾区均价4万多元/平方米的楼盘，除了保利雅郡及地铁滘口总站旁边的新世界·天馥、新世界凯粤湾外，主要聚集在地铁花地湾站一带，例如理想花地·朗庭、中海浣花里、保利和颂、保利锦上、保利和颂、保利花语和岸等。虽说各盘价位相近，总价三四百万元有不少选择，但每个盘的优势和短板也比较明显。购房者看楼时就可以楼盘规模、容积率、教育和医疗资源、产品设计及总价等方面进行比较。

中秋假期开始，荔湾楼盘的促销就接连推出，哪怕是持续热销的项目也不例外，用一个操盘手的话说，“需要不断促进成交，让市场保持温度。”在理想花地·朗庭，推出了“金九购房节”活动，有限时立享“金九额外9.5折”、钜惠24套一口价、成交赠物业管理费、成交送豪华家电套餐等优惠；新世界·天馥推出限量特惠单位、400万元内能买四房等优惠。

值得一提的是，新盘290多万元并非荔湾在售单位入市的最低门槛。同在广钢新城，珠江广钢花城项目，主推67-114平方米的单位，最低总价据报为240万元。



进入9月，广州楼盘动作频频

“碳”索未来 四化协同助推大湾区建筑领域节能降碳

我国建筑碳排放总量世界排名第二，特别是作为其中主要碳排放来源的城市群，其建筑碳排放量占总排放量70%以上。据国家发改委测算，建筑业将对我国提前到达碳达峰影响巨大，因此，对建筑城市群的节能降碳是我国实现“30·60”目标的必然要求。其中，粤港澳大湾区（以下简称“大湾区”）城市群作为中国建筑及人口密度高、经济活力强、开放程度高的代表，其协同节能降碳既是重点也是难点。



大湾区建筑城市群节能降碳势在必行

首先，大湾区作为中国最具活力的经济区域之一，其发展速度和规模在全球范围内都具有重要影响力。然而，在其能源结构上存在明显的不平衡。相较其他国际著名湾区，大湾区使用的化石能源占比超过60%，是东京湾区的2.3倍、旧金山湾区的1.4倍。这不仅限制了其可持续发展潜力，也对环境造成了不小压力。

其次，建筑运行终端消耗和碳排放总体呈增长趋势，远高于全国平均水平。《粤港澳大湾区城市建筑能耗与碳排放研究报告(2023)》统计显示，大湾区建

筑运行碳排放占总碳排放量的78.8%，高于全国建筑运行碳排放比重42.5%，且该数据仍在持续增长。各城市建筑供能仍以电力和天然气为主，其主要能源来源为电力，各个城市除海内外电气化水平均大于80%。

最后，大湾区整体建筑碳排放步入平台期，各个城市的碳排放总量变化差异明显，其中广州、深圳、香港位居前三，占据了大湾区建筑排放总量的60%。随着城市发展，第三产业占比和城镇化率的提高，预计未来大湾区建筑能耗与碳排放还有较大增长趋势。

“标准化、跨界化、科技化、数字化”四化协同助推大湾区建筑领域节能降碳

下一步，大湾区在聚焦建筑节能降碳与区域协同发展基础上，可从“四化”协同发力，构建大湾区建筑节能降碳路径，助推大湾区绿色高质量融通发展。具体思路如下：

(一) 标准化：国际接轨、健全机制

一要与国际建筑节能降碳标准接轨，推动碳排放机制、监测、核查及信息披露与国际逐步接轨，推动大湾区碳标准、碳关税国际合作与互认机制。二要完善协同增效政策体系，健全建筑碳排放数据公开与共享机制，设立试点单位。三要推动加快修订大湾区建筑节能降碳法规和优惠政策，完善并落实支持建筑节能相关的财税、金融、评奖等有利于建筑节能降碳的优惠政策。

(二) 跨界化：多元跨界、深度融合

一要资源跨界整合，将港澳金融、研发、技术、国际合作优势融入大湾区内陆城市，同时为内地城市提供更多清洁能源给港澳。打造绿色科技创新策源地，依托广州、深圳、珠海、佛山等城市科研资源、高新技术、产业集群等基础优势，促进能源区域合作。二要行业跨界合作，打破壁垒，建立建筑碳排放的动态评估监测体系，量化节能效益，动态核算碳排放。与电力行业跨界合作，确保引入电力数据准确可靠。三要金融跨界，创新绿色金融服务，引导资本加大节能降碳支持力度，加快黄埔、南沙、福田、珠海等重大投融资和碳交易平台建设，推动绿色金融改革创新经验推广。四要宣传跨界推广，加强绿色建筑理念宣传，普及节能减排知识，动员大湾区居民参与节能减排。

(三) 科技化：科技创新、能源优化

一要依托大湾区资源禀赋、

地理位置，探索太阳能光伏、海上风电、生物质能等清洁能源开发。推进大湾区“海上风电领跑工程”“中芬能源合作项目”“国家碳计量中心”等重大新能源项目。推广光伏能源在工业园区、公共建筑、交通枢纽、医院、高校等场景应用。二要技术创新提升建筑能效，加大先进技术、超低能耗楼宇产品研发与推广，开发高性能绿色建材，将碳排放强度作为认定的关键指标。三要积极培育绿色环保领军企业，推广绿色工艺技术、产品、设备的利用，加快节能降碳产品规模化生产，支持绿色建筑、零碳建筑、装配式建筑、海绵城市等低能耗建筑相关企业，形成具有竞争力的绿色产业链。

(四) 数字化：推动建筑业转型升级

首先构建高度数字化、智能化的建筑碳排放监测管理平台，对建筑能耗实现系统全自动优化运行。对写字楼、商场、医院、学校等公共建筑“耗能大户”进行数字化能耗运行监管，致力于打造像“琴澳综合智慧零碳电厂”标杆项目，利用数字化管理系统，实现能源的按需供给和智慧运营。大力推动建筑向绿色、智能、规范方向发展。其次积极探索数字化与绿色建筑的融合，记录建筑从设计到拆除全生命周期碳足迹。加大对建筑数字化基础设施，降低建筑企业数字化转型门槛。通过数据收集、分析、决策等实现建筑行业整体数字化水平的提升，增强建筑绿色化的市场价值。

[作者/黄海燕博士，广东技术师范大学]

基金项目阶段性成果：广东省哲学社会科学研究项目(GD24CYJ45)；广州市哲学社科规划项目(2024GZQN48)；河源市哲学社科规划课题(HYSK22P189)]

业界论坛

首期粤建未来城市沙龙顺利开展，专家热议—— 好房子：要精耕细作，也要绿色低碳

文/羊城晚报记者 范晗越 陈玉霞

日前，由广东省未来城市发展促进会主办的第一期粤建未来城市沙龙在广东省建筑设计研究院集团有限公司举办。该次沙龙邀请了全国工程勘察设计大师和业内专家，共同探讨“创新引领未来——新科技·好房子”主题下的“好房子”。

全国工程勘察设计大师、中南建筑设计院股份有限公司首席专家李霆则为听众带来了理解建筑行业工业化的全新视角。他表示，建筑行业下一个春天在于建筑业和智能建造。

对于住建部提出的“好房子”，广东省住房政策研究中心副主任、首席研究员李宇嘉认为，“好房子”应“住得起、住得下、住得好。”“住得起”就是不管租房或买房，能支付得起，即房价收入比、租金收入比控制在一定范围；“住得下”是指确保每一类群体都能满足最低居住面积；“住得好”是指房子应符合相关技术标准和建设标准。

“好房子”需要“好服务”，广东省物业管理行业协会常务副会长李长春指出，物业服务将由目前的劳动密集型行业向技术密集型行业转变，物业服务人员的素质将跨上另一个台阶。“未来，智慧化的物业服务将让业主的生活体验更加舒适。”