

海珠区

新盘受捧,高档盘遇冷

今年五一,海珠区总供应量约5600套,比去年五一增加18%,供应主要集中在海珠中心板块、滨江二线板块。尽管货量比以往增多,但海珠区不同地段呈现的冷热程度也有所不同。

海珠区新项目多集中在宝岗大道板块。如可逸豪苑五一开放样板房,5月1日上午吸引近5000人到场,排队看样板房的队伍长达30米;宝岗华庭五一期间每天都有270多台看楼客;位于下渡路的新盘翔韵雅

居,1日上午看楼鞋套就用了900对。不少现场买家认为新楼盘开价合理,又有额外折扣优惠,因此赶来一探究竟。

与新楼盘的火爆形成对比的是,不少高档楼盘却没有太多人气。5月1日上午11点多,记者到滨江东几个楼盘看到,3万元/平方米以上的价格吓退了不少买家,某楼盘甚至整个上午都不见一台客,另一楼盘的看楼者也寥寥无几,整个售楼大堂只有2台客。

时报记者 罗莎琳

老城区

价格适当下调吸引买家

今年五一,老城区供应量有近3000套,以往老城区房价高不愁卖的现象在今年有所改变,不少老城区楼盘低下高昂的头,将价格下调,吸引了不少买家入市。

五一荔湾区总供应量1200套,其中,原荔湾区楼价集中在13000~14000元/平方米之间,供应楼盘主要来自金色康苑、美荔心筑;而原芳村则以7000~9000元/平方米的产品为供应主流,主要供应楼盘有力迅原筑、丰年华庭、盛大蓝庭。据了解,荔湾楼盘与2007年五一和十一相比,降价趋势明显,除了7000~9000元/平方米的产品明显增加外,不少老盘价格也有明显下调,如美荔心筑已将价格降到13000元/平方米起。

价格的调整吸引了不少打算在老城置业的买家入市。万科金色康苑五一开盘当天基本售罄;同样,美荔新筑五一期间每天的看楼人数都超过百人。

此外,越秀区五一总供应量1700套,比去年十一增加20%,余货量和新货供应基本持平。其中,原越秀区房价主要集中在15000~20000元/平方米,主要供应楼盘有越秀上品轩、金悦东山国际公寓、锦源国际公寓、尚峰等;原东山区主要供应楼盘有金色家园、东山欣园、上誉花园、东山华庭等。由于该区域新楼盘不多,折扣优惠力度也有限,只有金悦东山国际公寓五一期间对外开放吸引了不少买家,其余楼盘都略显平淡。

时报记者 罗莎琳

花都区

新货量未如预期,成交平淡



花都仅有少数几个项目人气较旺。时报记者 罗莎琳 摄

五一之前,有中介统计数据表示,今年五一花都供应量有8000套左右,但由于几个楼盘没有推出预期的产品,因此整个花都新货不多,同时由于观望气氛以及地段因素,因此成交平淡收场。

花都新推洋房销售均价主要集中在5000~7000元/平方米之间,其中均价5000~6000元/平方米的新增货量达30%。据了解,花都五一总体成交不多,绝大多数楼盘现场人流不多。据了解,星缘美居3天成交8套单位,有业内人士透露,这个成交量在花都区算是不错的了,一些本地开发商开发的楼

盘五一适当下调价格,但仍然不好卖,某某家园均价普降1000元/平方米,但仍然成交惨淡。

德兴地产顾问董事总经理分析,目前由于市场观望气氛仍然浓厚,很多市区楼盘都在黄金周做了大量促销,吸引了不少人气,带走了部分花都买家。此外,花都离广州市区还有一定距离,买来自住还有一定困难,而投资客已减少很多,同时几大开发商在花都的货量也不多,因此今年五一花都成交平淡。他感叹,“花都楼盘还是比市区楼盘难卖”。

时报记者 罗莎琳

天河区

龙洞板块一枝独秀

今年五一广州楼市“外热内冷”的情况在天河区最为明显。传统的中心热点区域珠江新城五一饱受市场冷遇,除少数几个项目之外,普遍呈现人流、成交皆低迷的局面;外围的龙洞板块,则由于两大“7”字头的项目热销,迎来了难得的客流高

峰;而天河公园及车陂一东圃板块,除有新货推出的骏景花园迎来较多客流之外,其他项目都因为可售产品较少失去应有的火花。

成交方面,天河今年的热点区域——龙洞板块取得了不错的成绩。节前多次以“7”字头推出新

货的保利林海山庄虽然单价超过8000元/平方米,但还是受到消费者的青睐,所推出的单位基本售罄;另一新盘瑜翠园7200元/平方米起的价格也对消费者产生了极大的吸引力,两天售出120多套单位。

而在珠江新城,同样

有部分项目取得较好的销售成绩,如五一推出公寓产品的汇峰,3天假期成交总额达到8000万元;而嘉裕·君玥公馆也凭借优越的地理位置和独特的产品吸引了不少买家,3天共售出20套单位。

时报记者 李东元

番禺区

两大热点板块财丁两旺

五一期间,记者踩盘发现,番禺整体楼市较3、4月份有明显回暖的迹象。各大楼盘不仅吸足了人气,成交量也有小幅上涨,尤其是新货较多的华南板块、市桥板块,出现了“财丁两旺”的现象。此外,亚运村板块成为番禺的新热点,不仅吸引很多本地的自住者,还吸引了一部分来自广州的投资客。

5月1日,位于亚运村附近的大盘尚东尚筑以均价7000元/平方米的价格销售,吸引了近4000人到场,200套单位当日销售近八成。记者上午11点到场时,已有80套单位被选中。据其相关负责人透露,在所有的买家中,番禺和广州的买家各占一半,其中,番禺买家自住居多,广州的买家则基本上是买来投资。

记者5月2日在雅居



尚东尚筑五一热销现场。时报记者 徐凤 摄

乐售楼部看到,大厅内有近30台买家,大厅外还有很多参与各种游戏的业主及看房者。据相关负责人介绍,五一期间广州雅居乐花园成功售出近180套单位,销售金额1.5亿

元。此外,三面环江的珠江怡景湾也吸引了很多看房者,其五一正式开放的“果岭一号”样板间吸引了很多投资者及换房一族。

知名房产专家韩世同认为,随着番禺区住房用

地逐渐减少,未来该区域房屋稀缺性将更加明显。日后,随着市政规划逐步落实,以及番禺区成交量逐步趋稳,番禺楼市有望在平稳中高走。

时报记者 徐凤

白云区

白云大道北成亮丽风景线

从今年五一白云楼市的货量来看,主要推货的楼盘集中在金沙洲和白云大道北两个板块。其中,金沙洲板块的限价房占相当比例,除了个别楼盘比较活跃以外,整体楼市比较平淡。而白云大道北受货量大且优惠大影响,成了白云区一道“亮丽的风景线”。

在金沙洲板块,中海金沙湾五一以6800元/平方米的价格推出带精装修的第二批单位,受到了市场的热捧。记者5月2日上午11点在其售楼部看到,看房的人络绎不绝。据相关负责人介绍,五一3天假期,该盘意向登记者超过800人。同时,记者在金域蓝湾、御景半岛等售楼部了解到,这些楼盘的销售都比较平淡。

白云大道北五一虽然没有新盘推出,但由



云山诗意低价促销,吸引大量消费者。时报记者 徐凤 摄

于托斯卡纳和云山诗意低价促销,引起了市场的强烈关注。据了解,这两个楼盘都以7字头起价促销。云山诗意相关负责人透露,五一假期首日售出150多套,收金1.3亿元。业内人士

认为,在整体楼市偏低价促销的现状下,价格决定成交量。

此外,同板块的岭南新世界在五一前夕以7800元/平方米起的价格推出160套单位,当晚6点已有千人排队,

不到50分钟变销售近九成,创下夜间开卖售楼的先例。

业内人士认为,白云新城新规划等市政利好,对白云楼市的发展起着举足轻重的作用。

时报记者 徐凤

东部区域

广园东和科学城当红

主导今年东部楼市的,当属广园东板块及科学城两大区域。而黄埔因为可供应的货量较少,没有出现较大的亮点。

据悉,位于广园东板

块的凤凰城、万象新都、广州海伦堡等项目,由于产品较为丰富、价格也相对实惠,五一期间受到了消费者的极大青睐。如凤凰城五一推出的60套别

墅,五一当天就售出超过七成,洋房产品当天也有几十套的成交。

另一热销区域科学城也吸引了大批消费者。其中,保利林语山庄继4

月底开盘并消化大量单位后,五一期间再次推出全新洋房单位,同样吸引了大批看楼者,并取得较好的销售成绩。

时报记者 李东元