

# 广州二手豪宅市场,65%成交集中天河

近几个月,广州市中心二手豪宅市场关注度再度回升,尤其是一手豪宅相对较为缺货的天河区。8月广州总价超千万的二手豪宅成交当中,多达65%的成交落在天河区,其中,交投比较旺的区域有珠江新城、天河公园等。

■新快报记者 丁灿

## 市场需求更集中在市中心成熟区域

与一年前相比,天河在广州二手豪宅市场的成交份额也出现明显的上升。据合富大数据监测统计,2018年8月仅有32%的总价超千万二手豪宅成交个案落在天河区,而2019年7月天河在总价超千万的二手豪宅市场占比也仅为39%。

由于市中心一手豪宅在售房源数量不多,在售的不少项目均分布在外围区域,因此,总价超千万的一手豪宅市场,近年的成交出现由核心地段向外延伸至新兴板块的趋势。与一手豪宅市场不同的是,二手豪宅市场近年来成交扎堆市中心的趋势越来越明显,而且买家在区域指向性的选择上有所加强。

此外,广州二手豪宅市场的购房需求也出现了新的变化。据合富置业提供的分析显示,现时购买市中心二手豪宅的买家,除了是希望置换更大户型的改善型需求外,还出现了为子女购置二手豪宅作婚房的情况,这类型的个案对物业所在区域的基础教育配套也会比较看重。

## 珠江新城:东区豪宅买家更注重保值性

珠江新城豪宅扎堆的东区,凯旋

新世界、新城海滨花园、金碧华府等楼盘,都比较受意向购买总价超千万二手豪宅的买家青睐。买家比较看重的是区域以及配套成熟,而且物业比较保值。

现时,较受豪宅买家青睐的凯旋新世界,放售楼源的总价基本都要上千万,其中北向单位二手均价约12.5万元/平方米,而南向单位价格更高,约15万-16万元/平方米,面积在280平方米和195平方米的户型比较受豪宅买家青睐。

意向购置新城海滨花园、金碧华府二手豪宅物业的买家,大多对教育配套较为注重,其中,新城海滨花园南向138平方米、南向148平方米的房源较受豪宅买家关注。而金碧华府目前二手放售的房源并不多。

## 天河公园:部分二手豪宅买家是企业高管

据合富置业提供的分析显示,天河公园板块较受关注的豪宅楼盘有东方新世界、东方新世界熹园等,其中东方新世界的三期最受豪宅买家青睐。买家大多都是改善型的买家,有部分买家是企业的高管。

现时东方新世界三期面积在160平方米和180平方米左右的房源较受关注,二手均价在7万-7.5万元/平方

米,而东方新世界熹园放售的房源比较少,面积在140多平方米和160多平方米的房源较受欢迎,二手均价在8万-8.5万元/平方米。

## 天河北:多为二孩买家置换需求

天河北二手豪宅市场的买家,大多是来自附近的业主,因为二孩的原因打算置换3-4房的大单位,还有部分买家是来自外区,主要是看中该区域的教育资源配套比较成熟。

据合富置业提供的分析显示,天河北总价上千万的二手豪宅,成交比较热的主要集中在伊顿18、协和新世界、芳草园和帝景苑。其中,伊顿18面积在153-154平方米的单位,总价1000万元左右,而面积在203平方米的单位,总价1300-1400万元左右。帝景苑只有复式才是总价上千万的房源,是200-300平方米的复式单位。

天河北交投比较热的芳草园、协和新世界,面积120多平方米的单位,总价已经达1000万元以上。其中,协和新世界面积120多平方米的单位,总价约1050万元,而芳草园面积120多平方米的三房单位,总价更达1050万-1100万元。

## 琶洲成广州写字楼市场新兴热点

■新快报记者 丁灿

2日,广州市政府发布了《广州市琶洲西区城市设计及控规优化》,将琶洲西区从低密度会展用地规划为高密度互联网创新集聚区,最新出台的高力快报指出,琶洲将发展成为广州写字楼市场的新兴热点区域,众多国内互联网巨头于此设立区域性总部,写字楼可租赁面积将于2023年底前翻倍。截至2019年第二季度,琶洲甲级写字楼平均租金仅为全市平均租金的81%。展望未来五年,建议有办公需求的电商、科技及相关专业服务企业更多地关注琶洲写字楼市场。

## 琶洲写字楼平均租金或有3.5%年复合增长

在琶洲西区,政府已将19宗地块定向出让予电商巨头如阿里巴巴、唯品会和小米,彰显了政府决策的高效执行力。

2014至2018年,琶洲甲级写字楼租金年均复合增长率达9.4%,比全市水平(4.2%)高出5.2个百分点。截至2019年第二季度,琶洲甲级写字楼平均租金环比增长0.9个百分点,达每平米每月145元。与此同时,由于2019上半年广州大部分新增可租赁写字楼集中于琶洲,该区的新增租赁交易面积约占全市62%。高力国际华南区董事总经理冯文光表示,预计未来五年内有超过100万平方米新增可租赁面积入市,至2023年琶洲甲级写字楼存量将实现翻倍。尽管琶洲子市场的大量新增供应即将入市,考虑到未来将有更多企业落户该区,预计琶洲写字楼平均租金在2019至2023年或实现3.5%的年均复合增长。

## 互联网巨头助推琶洲发展

在新增供应有限与中美贸易战的不确定性影响下,广州2019年上半年写字楼租赁整体势头有所放缓,但来自TMT租户的需求仍然保持稳健,占广州整体新增租赁交易面积的36%。腾讯、阿里巴巴和小米等互联网巨头的区域总部将在2019到2022年间交付。预计上述IT巨头将吸引更多的TMT企业以及更多的专业服务企业,如律师事务所等,在琶洲开展业务。

为了促进琶洲作为科技创新枢纽先行区的发展,2018年9月,全国第三家互联网法院落户琶洲,将在未来为信息与科技企业提供法律支持。未来更多的TMT租户在扩租或搬迁时,将优先考虑琶洲子市场。这不仅由于琶洲市场未来将供应更多崭新优质且租金合理的写字楼选择,同时也取决于政府利好措施的支持和政策的高效执行。在未来五年有扩租和搬迁需求的TMT及相关企业应持续关注琶洲写字楼市场。

## 越秀海珠南洲路项目即将入市

新快报讯 3日,湾有引力——越秀地产湾中区域美好生活发布会在广州大剧院举行,莫梵稀 MOK、刘媛媛、薛来通过讲述湾区生活的三大引力定律——活力、魅力和张力,阐述湾中区域三大特色项目——星汇海珠湾、臻悦府和天悦江湾。

天悦江湾即为越秀地产在海珠南洲路项目,项目一线临江,邻近海珠湿地公园,总规划建筑面积约15万㎡,全为纯南向复式产品,项目首推建面约102-140㎡的复式单位,景观面最宽近600米。户型设计上南北对流,专梯入户,酒店式大堂。

越秀地产在花都滨水新城布局了70万㎡国际人文大城,即滨



湖臻品系·臻悦府 I 臻裕府 I 臻荣府。最被市场关注的是,其设计了100㎡四房绝版复式及南向全景中轴园林三至四房。自带1.57万㎡商业街区,3公里内衣食住行读一站配套。省级名校广大附小进驻,

双省级标准15班幼儿园,周边名校环伺(黄冈中学、广雅中学)。

位于广纸板块的星汇海珠湾为56万㎡生活综合体,接下来会推出商业和公寓类产品,项目双地铁交会。(丁灿)

## 首签门店30家,“住天下”亮相广州市场

为探讨如何应对并突破当下房地产市场环境的变化及困境,8月29日,“住天下,赢未来”——2019大湾区房地产新经纪论坛暨住天下新经纪品牌发布会在广州举行。来自广州市房地产业协会、广州市房地产中介协会、房地产开发企业代表、贝壳找房、金融投资、经纪企业负责人、住天下高管等300多位嘉宾出席,共同研究新时代下的经纪行业发展方向。

会上,广州市房地产业协会执行会长陆毅表示,在房地产发展过程中,即使面临困难,百强房企的业绩仍

在不断地往上涨,房地产市场、业绩是建立在不断挑战之上。广州市房地产中介协会副会长兼秘书长吴忱则认为,切入二手房市场,是符合行业未来发展趋势的一个选择。

贝壳找房原力场总经理薛红蕾指出,存量房时代是品质制胜的时代,当前市场已经由一线存量向二线、三线存量全面推进。数据显示,2017年有20个城市二手房成交量占住房成交总量的比例超过50%,在成交占比排名中广州跻身第六位。贝壳南部战区区首张海明认为,行业不是变化,而是进

化,房地产经纪行业发展趋势应该从成交为王到客户导向,行业的整体交易链条周期长,交易节点多且复杂,本质还是关注客户的诉求,回归到服务至上。人是最核心的增长,有品质的服务才能赢得消费者的认同,建立消费者满意的正循环。现场,30多家经纪门店店长在现场领取了住天下品牌授权书,并承诺遵守贝壳找房的平台规则。2019年7月,互联网+房地产品牌房博士就与贝壳找房签约,创建新经纪品牌——住天下。

(何璐诗)