

今年增城黄埔南沙继续成供应主力

广州 2019 年楼市总体平稳,去年底南沙、花都和黄埔先后放宽人才购房限制,港澳居民凭身份证和通行证即可在广州购房,外地人在广州购房的渠道进一步拓宽。在多重政策利好刺激下,今年广州楼市有望持续发力,供应量有进一步提升的可能。据中地行初步统计,2020 年广州全市约有 34 个住宅、别墅及公寓项目入市,总货量约 10033 套,总面积约 104 万 m^2 。来自合富研究院统计数据显示,2020 年广州新增供应总体充裕,外围的南沙、增城、花都、从化仍占主导(近六成);预计中心五区占比不足 15%,且集中度明显。黄埔、番禺预计新货增加,黄埔的中新知识城、番禺的广州新城仍为区域的主力板块,占比将超过 50%。

■新快报记者 何璐诗

今年新房供应量提升可能性较高

根据 2017 年-2019 年初供地情况转化统计,结合 2019 年 12 月“人才新政”公布后房企推货热情(2019 年内唯一供应突破万套的单月),广州中原研究发展部预判,2020 年新房供应量呈现提升的可能性较高。

其中增城将维持 2 万宗以上供应高位,“货仓”地位仍无可替代;东部另一热区黄埔在知识城、香雪、科学城多盘入市的支撑下,供应量有望超过南沙成为全市第二大供应区。

此外,2020 年南沙整体供应或呈现回落趋势,一方面,金洲刚需大盘基本处于尾货状态;另一方面,近年出让地重点板块灵山岛尖地价/项目售价普遍较高,产品定位中高端,预计开发商将采取“小量分批”的方式推货;刚需产品供应主要依靠黄阁一个板块支撑,故整体供应能力将减弱。

中心区方面,天河受小新塘旧改项目入市刺激,货量将得到较大程度补充;白云近年供地充足,尤其江高、钟落潭、人和三大外围板块项目入市可能性较高。相比之下,荔湾、海珠两区供应或较 2019 年减少,其中荔湾主力板块广钢新城将进入“高价地集体入市阶段”,预计相关项目将采取小量推货“试水温”,一次性推出大量单位入市的可能性较低。而海珠区则由于近年供地量偏低,从 2019 年起基本已处于缺货状态,预计 2020 年总供应量将低于 1000 套。

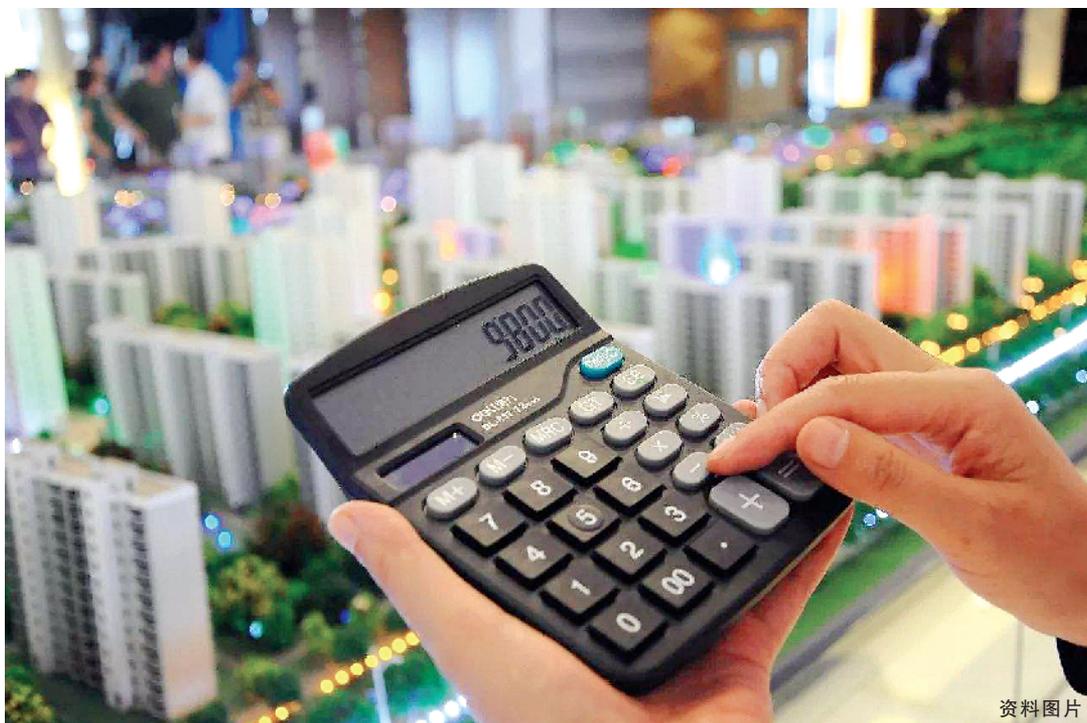
中心五区改善型户型为主

区域方面,中心五区约有 9 个全新盘,总货量约 2058 套,大部分为改善型户型。具体来说,中心区域以白云为供应主力。向来新货严重紧缺的越秀区也将有 2 个全新项目入市,包括淘金山山豪庭以及实地·紫薇公馆,产品涵盖别墅和洋房。

天河区金融城的珠光金融城壹号首期新品为 138-251 m^2 南向一线望江物业,其中平层产品最小为 138 m^2 三房,最大的 251 m^2 五房涵盖 3 个带独卫套间及两个多用途房间。

白云区方面,产品涵盖刚需以及改善型。刚需户型主要以荣升·珑樾、元邦明月翡翠、品实·云湖花城和中铁诺德·阅珑为主。珠光云山御景为改善型户型为主,包括别墅以及大平层产品。金沙洲板块公寓项目广州城投保利金沙大都会将加推跃式 loft 公寓。

海珠区世茂天鹅湾位于海珠区革新路太古仓旁,项目主推面积 235-296 m^2 四至五房洋房单位,3 梯 2 户设计。



资料图片

外围增城将继续保持供应“头把交椅”

外围区域,约有 25 个全新项目总货量约 8475 套。具体来说,增城、番禺为供应主力,黄埔、南沙紧随其后。

增城区 2018 年、2019 年皆为供应大户,2020 年将有 6 个全新项目入市。21 号线全线开通加上 13 号线,东部区域与广州市区的连接越发紧密,且部分区域还属于价格洼地,吸引大量刚需购房者。新货大部分聚集新塘,包括全新项目时代风华、广州万科城、力迅新塘项目、卓粤广场,另荔城和中镇也分别有凯德·万黛和中国铁建国际公馆准备入市。

黄埔区则有 4 个全新项目。老

黄埔区域将迎来一个全新项目五矿招商·鹭山府,其中科学城板块和知识城板块有绿地杉禾田晶舍及时代印记 2 个全新项目,长岭居五矿壹云台为洋房及别墅产品。

番禺区全新项目包括市桥板块电建地产泺悦玉府、碧桂园星钻,以及别墅盘新城市·星海墅,其中中国铁建花语岭南、龙光天璞,产品涵盖洋房及别墅。广州地铁第三个项目品秀·星瀚项目预计将在 2020 年迎来 101 m^2 “3+1”房超强户型样板间的开放,以及 22 号线番禺广场-陈头岗首段的开通。

南沙区领南·星河·荣誉已在元旦面市,绿城柳岸晓风在 2019 年 12 月底同时开放营销中心及开盘,中国铁建海语熙岸将于 1 月中旬开盘,明珠湾板块华润置地瑞府也将在 2020 年入市。

北部区域,花都区政府板块依旧是置业热点,预计有 3 个全新项目,将有华润置地路劲金茂桐悦、龙门苑、兰园·凤翎台全新项目面市。

从化区全新项目碧桂园望谷合院、越秀逸泉锦翠分别为别墅、洋房产品,其中碧桂园望谷合院的温泉别墅带有温泉入户。

旧改和“交通场站”对土地市场影响持续加大

随着城市更新加速,村企合作快速落实,其融资区通过公开招拍挂出规模预计将不断上升。合富研究院数据显示,2019 年广州旧村改造市场热度迅速提升,多条旧村改造得到实质性发展;2019 年 1-11

月超过 22 条旧村选定改造合作房企,涉及改造土地面积超过 2700 万 m^2 ,预计未来对广州市土地市场的影响力持续加大。

此外,近年来,地铁车辆段、停车场站等大型综合地块相继出

让,对广州土地市场影响力持续提高,平稳土地市场成交热度,为住宅市场补充供应。据不完全统计,广州市规划“交通场站”项目超过 37 个,涉及用地面积超过 458 公顷。

品牌房企的新增供应占比预计增加

2019 年品牌房企新增供应面积占比已经达 72%,2020 年预计这一趋势保持或进一步增加。预计今年,资金实力雄厚的大型房企拿地更具优势,一级土地市场对二级商品住宅市场的传递效应越发明显。合富研究院新增

供应统计数据显示,品牌房企的新增供应占比逐年增加,由 2018 年的 66% 提升至 2019 年的 72%,预计 2020 年品牌房企持有的货量仍保持绝对优势。例如保利、越秀、碧桂园、万科、时代五家房企供应位列

前五席位,占全市供应 32%,他们在各个区域均有布局,其中保利在中心区的市场份额高达三成;本土两大国企越秀、珠实均分别与广州地铁合作,在白云、番禺、黄埔、增城均获取到较优质地块。