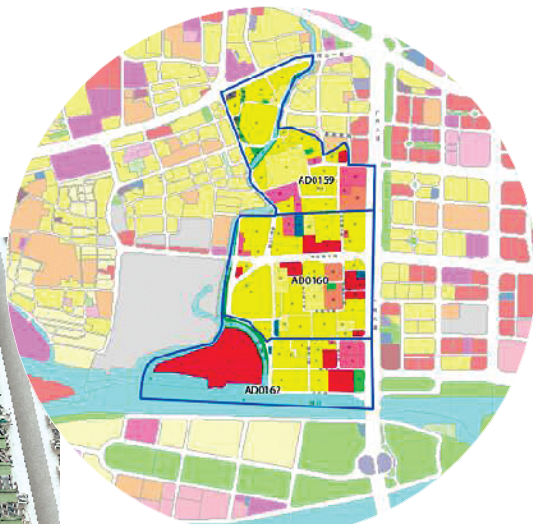


# 五羊新城片区拟更新,业主放盘价上调 5%

近日,五羊新城成了广州二手楼市的热门话题,自五羊新城片区控制性详细规划修改必要性论证征询意见公示发布后,该片区备受市场关注。据广州链家数据显示,公示前后片区周成交量环比上涨 140%,从挂牌在售房源来看,在售房源量减少 21%,在售房源均价上升 5%。

■新快报记者 丁灿



五羊新城片区现行控规示意图

## 拟建超高地标,提升人居环境品质

根据广州市规划和自然资源局发布的五羊新城片区的控制性详细规划修改必要性论证征询意见公示,对五羊新城片区控规进行调整,是为了解决片区内现状优质企业外迁、建筑与配套设施陈旧、公共空间不足等问题,统筹规划,改善居住条件,提升人居环境品质。

项目规划调整范围东至广州大道,西至杨箕涌,北至中山一路,南至珠江北岸,面积 121.8 公顷。

根据此前广州新闻联播的报道,五羊新城目前正在开展更新改造方案研究工作,并曝光了项目正在研究的方案示意图。方案显示,五羊新城将打造广州中央商务区数字传媒集聚区、超级国际都会、五羊智慧新城,规划 480 米+320 米+300 米+280 米超高地标。

## 业主惜售,挂牌房源下降两成

据房天下研究院数据,广州 5 月二手房参考均价 34236 元/平方米,环比 4 月下降 0.72%,同比去年同期上涨 1.84%。而越秀五羊新城 5 月二手房参考均价 53139 元/平方米,环比 4 月上涨 0.77%,同比去年同期上涨 0.23%,其中最贵的小区均价超过 8 万元/平方米。

从链家成交情况来看,在片区更新消息和“五一”假期的双重影响下,前后周成交量环比上涨 140%。从挂牌在售房源来看,公示发布后在售房源量减少 21%,挂牌价明显提升,在售房源均价上升 5%。

## “抱着拆迁心态入市风险还是比较大的”



近日,《广州市越秀区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》显示,将征收地铁十三号二期农林下路站建设项目范围内的国有土地上房屋,最高征收补偿为 7.7 万元/平方米。

有此参考,五羊新城片区利好公布后,不少买家加快入市。不过,广州链家分析称,此次规划主要是市容翻新,打造城市地标,尚未涉及到拆迁的具体安排。五羊新城商圈一直是市中心核心的位置,很多刚需客户在珠江新城上班,置业在该板块。片区拟更新公示后,一部分刚需客户看了很长时间犹豫不定,出手的速度快了,也有部分有闲钱有名额的近期也在看房,还有少部分带投资性质的客户入手,但是抱着博拆迁的心态入市风险还是比较大的。

是比较大的。

广东中原地产代理有限公司营业董事钟冠荣在接受记者采访时分析指出,五羊新城板块成交量向来不低,近期成交加大,可能是本来有意向置业的客户加快入市,“反正都要买,晚买不如早买”,而特意买来投资应该比较少。“利好消息出来后,不少房源挂牌价已经上涨,如环市东片区拟更新计划消息出来后,动物园板块有楼盘价格上涨了几千元/平方米”,钟冠荣表示,板块价格已经上涨,当以高于市场价购入房源时,面临的风险是所购房源未来是否在拆迁之列。另外,旧改需要一定的时间,到底多久才能改造,“买家应该有平常心,自己是否真的有需要,或者自己是否有实力等待利好兑现”。

## 五羊新城部分二手房均价

排名	小区名	5 月均价 (元/平方米)
1	五羊新城小区	83287
2	富力东山新天地	81873
3	东山月府	76182
4	颐景轩	74302
5	东海嘉园	72139
6	东山欣园	67622
7	凯旋会	67573
8	越秀汉苑	67208
9	广信顺景大厦	65493
10	五羊华轩	62674
11	江月路小区	60454
12	寺右新马路七号大院	60211
13	广兴华花园	59769
14	华逸锦轩	58684
15	明华轩	58397
16	明月东山	57887
17	寺右新马路小区	57498
18	省政协宿舍	57423
19	丽景台	57372
20	雍景台	56501
(数据来源:房天下研究院)		

## 广州大部分区域低总价项目持续减少

**新快报讯** 今年 5-12 月广州一手楼供应预计与 2019 年下半年大致持平,合富研究院近日发布的报告指出,供应结构将进一步改变(基于过往土地市场传导),对于大部分区域而言,由于低总价项目货量持续减少,供需匹配的难度将进一步加大,房企间的竞争仍然激烈。

其中中心区方面,荔湾预计下半年总体供应减少,总体成交将回落。500 万元以下项目减少,将高度集中中海学仕里。将以 500 万-600 万元的楼盘(保利东郡、保利碧桂园公园大道、凯德双桥 8 号等)作为成交主支撑。白云区预计总价 500 万元以下货量继续补给带动成交回升,成交集中在保利阅云台、越秀星汇云城、品实云湖花少数规模大盘,而北部四镇项目供应显著增加,但仍受限交通配套,有效的供需匹配仍需时日。

外围区域方面,黄埔区对接主力刚需的 300 万元以下项目,集中知识城及长岭居(永和)板块,其中知识城板块可售项目数量减少,均价略微上调拉动总价段迁移;近年来宅地供应

集中长岭居(长岭),板块住宅供应量提升承接科学城产业人员的改善需求为主,总价集中 300 万-500 万元。

番禺供应热点将转移万博汉溪长隆板块和市桥及周边板块,但该两个板块的总价均较高,万博汉溪长隆板块集中 500 万-600 万元,市桥及周边板块集中 350 万-500 万元,预计去化将较缓慢。此外,主力盘亚运城长期开发建设后,下半年供应节奏也会放缓。

增城预计 150 万元以下项目供应减少,集中区位不太理想的仙村-石滩板块。新塘 200 万元以下的货量已快速消化,未来新货多集中在 200 万-300 万元总价段。中新板块供应显著提升,但由于地价成本不低,总价段仍集中在 150 万-200 万元内。

南沙方面,预计高溢价地块入市带动明珠湾/蕉门河/南沙湾等主力板块总价门槛提高,200 万元以下刚需移向万顷沙/大岗。明珠湾以 300 万-500 万元为主;蕉门河 250 万元以下货量减少,以 250 万-300 万元为主;南沙湾以 300 万元以上为主;万顷沙以 150 万-200 万元为主。(丁灿)

## 10 套房子中 3 套被“后浪”买走

**新快报讯** 在一线城市中,居住负担相对较低的广州 90 后购房占比为 30.6%,贝壳研究院近日发布的一份报告显示,与北京、深圳等一线城市相比,90 后在二线城市购房成交比例更高。

## 90 后买房六成依靠父母提供资金支持

受制于高房价及限购政策的影响,90 后刚需群体在一线城市买房置业的难度较大,而重点二线城市凭借相对较低的购房成本、人才引进及落户等福利政策,为 90 后群体购房提供了较低的购房门槛和便利条件。2019 年北上广深等一线城市 90 后购房比例平均为 22.5%,而在重点二线城市中这一比例已达到 33.3%。一线城市中,居住负担相对较低的广州 90 后购房占比为 30.6%,相较北京高出 13.6 个百分点。

对比 70、80 后购房人群,90 后买房更依赖于父母。调研发现,90 后购房群体中 61.1%依靠于父母提供资金支持(包括完全由父母购买及部分靠父母资助),比 80 后群体高出 5.4 个百分点。90

后购买力有限,也体现在对杠杆的依赖度较高方面。2019 年重点城市 90 后购房群体中全款买房的比例仅为 9.5%,比 80 后购房群体低 4.6 个百分点。

## 90 后更关注社区卫生环境 and 安全性

小区品质是影响 90 后购房的最重要因素,包括社区是否有良好的生活环境、完善的配套设施等。调研中发现小区的绿化面积不足和卫生环境差是 90 后群体对当前社区最为不满的因子。

社区人文素质水平同样受 90 后群体的关注,“居民素质参差不齐”“遛狗主人不清理宠物粪便”是 90 后群体普遍反映的居住痛点。“千金买房、万金买邻”,邻里关系决定居住品质的高低,社区运营应当朝着营造良好邻里氛围的方向发展。

对比 80 后购房群体,90 后群体对社区的卫生环境和安全性更为关注。

(丁灿)