

# 公寓成交环比涨66% 黄埔市场持续备受关注

“我是深圳户口，目前没有购房名额，选黄埔的公寓是因为自驾离天河的距离还可以接受，总价大概180万元也算负担得起，销售说即使不自住放租也有附近的产业支撑。”刚购置了公寓的杨小姐，觉得目前公寓的低门槛令自己有了购买的冲动。数据显示，上周公寓市场无论是供应还是成交都反弹回升，成交环比更涨幅66%，黄埔市场持续备受关注。

■新快报记者 何璐诗



■佳兆业未来城



■联泰·天河 YOHO

## 上月去化周期为11.4个月 上周供应迎来井喷

上周公寓市场终于等来了供应井喷，广州中原研究发展部数据显示，入市1368套。分别是越秀星汇海珠湾、南沙滨海花园各入市804套、564套LOFT公寓，单位面积分别为68~94m<sup>2</sup>、41~86m<sup>2</sup>。

不过回看5月，广州一手公寓市场供应持续走低，克而瑞广州数据显示，从库存来看，截至5月末，广州公寓的可售货量为118.38万m<sup>2</sup>，是近一年来的最低点，而去化周期为11.4个月，虽然较去年底提升了2个月，还在较为合理的区间。肖文晓指出，总体来看，由于目前广州3.30之后出让的商服用地仍要实施最小分割不低于300m<sup>2</sup>、法人单位购买的限制，该项目规定对公寓的后续新增供应造成了较大限制，将来市面上可能会逐渐只剩下城市更新项目以及村集体建设用地还有少量的小面积公寓供应，如果政策不做调整，公寓市场式微是必然的。

回顾前两年的公寓去库存周期，广州中原研究发展部数据显示，2018年底“1219商服政策”出台前周期为20.4个月，2019年底逐渐下降至9.0个月。不过，2019年因受商业项目开发建设放缓影响，广州公寓市场供应创近7年新低，为16710套85万m<sup>2</sup>，同比跌26%，仅为2017年的一半。

## 上周成交环比涨幅达66% 但整体市场较去年降温

在6月第一周公寓市场成交环比走跌33%，仅有206套成交后，上周(6月8日~6月14日)公寓成交止跌回升。广州中原研究发展部上周录得近6周最高值数据——342套，环比涨幅达66%。全市中心区成交仅为25%，其余成交均来自非中心区。

根据克而瑞广州数据显示，5月全市一手公寓成交1437套，达到今年以来的最高峰，而在3、4月的成交量都是在1200套多一点。克而瑞广州区域首席分析师肖文晓表示，“由此可见，相比去年月均2000套以上的成交，今年公寓市场成交有所降

温，这一方面有3.30之前的公寓项目库存逐渐消耗、新项目供应减少的影响，另一方面也跟疫情之下居民的投资信心有一定减弱有关。”

### 黄埔持续成交亮眼 中心区将有大平层公寓推出

从上周到上月的数据，可以看出，黄埔成为了公寓市场的实力选手，持续多周成交上升明显。广州中原研究发展部数据显示，黄埔、花都两区上周公寓交易倍增。黄埔区增长主要来自越秀万力·星悦峯，项目新品持续销售，成交39套。花都区主要在售公寓项目借势拍地热点，本周跑量回升。

来自合富大数据的研究显示，5月成交除了原黄埔成交2.4万m<sup>2</sup>之外，其余区域成交量均在1万m<sup>2</sup>以内；原黄埔成交量飙升最主要来自于佳兆业未来城促销单位的集中签约。5月热销项目前两位均来自大热的原黄埔区。佳兆业未来城前期通过特价单位的方式走量，若干单位价格低于1.5万元/m<sup>2</sup>；而越秀万力·星悦峯则加推5米层高新楼栋，市场反应良好。

而从上周来看，纵观全市表现最

突出的则为从化区，广州中原研究发展部数据显示，上周录得317%的环比涨幅，交易均来自碧桂园从化1960，项目主推37m<sup>2</sup>~58m<sup>2</sup>平层公寓，促销价约1.3万元/m<sup>2</sup>，跑量50套。而南沙区成交稳定增长，主力项目中交汇通中心、南沙珠江湾各录得7套、14套公寓交易。南沙区因主力项目金山谷创意产业园销售放缓，公寓成交下滑。

中心区方面，上周中心各区成交普遍回升，天河区更是录得189%的环比涨幅。智慧城板块的联泰·天河YOHO早前小幅让利促销，上周共录得29套公寓交易。

合富辉煌(中国)商业地产总经理张智斌指出，公寓市场在市中心区域的货量要明显少于外围区域，因此中心区域一有推新货量等营销动作都会引起市场关注。市中心公寓选择不多，那么中心区位的大平层就更可谓“绝无仅有”。而白云新城将有240~320m<sup>2</sup>大平层产品推出，属于白云之窗·建华广场项目，预计届时将拉动中心区域公寓成交。

广州中原研究发展部认为，6月为开发商年中冲业绩的关键节点，预期市场仍会推出部分“高性价比”项目吸客，成交将保持活跃。

### 公寓购买政策

- 目前广州对商业物业，已放开个人购买，首付50%，最多贷款10年。
- 可以多次转让。
- 税费有两种计税方式：1.不提供原买入发票，全额计税，税费15.2%；2.提供原买入发票，差额计税。

### 2020年5月广州一手公寓成交套数TOP10

排名	项目	区域	套数	面积(m <sup>2</sup> )	套数环比
1	佳兆业未来城	黄埔	242	21851	1244%
2	越秀万力·星悦峯	黄埔	157	8795	528%
3	金山谷创意产业园	番禺	111	4867	-43%
4	合景天峻	黄埔	79	3471	-17%
5	远洋天骄	天河	39	2534	34%
6	南沙珠江湾	南沙	39	2905	-11%
7	敏捷尚品国际	南沙	37	2595	12%
8	逸合商务中心	荔湾	34	1374	36%
9	广物星港国际	花都	34	2197	0%
10	碧桂园从化1960	从化	33	1286	10%

(数据来源：2020年4月26日~2020年5月25日，广州中原研究发展部)

### 部分公寓项目

#### 佳兆业未来城

地址：广州市黄埔区黄埔东路3889号广州国际玩具体

主力户型：76~101m<sup>2</sup>两房至三房户型

价格：均价约18000元/m<sup>2</sup>

项目位于广州东进中轴黄埔，建筑面积约为66万m<sup>2</sup>。项目距离13号线南岗站约500米，6站直达天河，3站到达东部枢纽，10分钟车程即可接入广深沿江高速，通达湾区核心城市群。项目毗邻城市广场，与万达广场一路之隔，大盘云集。

自带约5万m<sup>2</sup>体育园林配套，包含羽毛球场、篮球场及约3000平方米花园式泳池等。绿化率高达约62%，两梯四户，实用率高达约81%，近百米楼间距，以准现楼发售，购房不占用名额，无置业名额限制。

#### 越秀万力·星悦峯

地址：广州市黄埔区黄埔东路2019号

主力户型：53m<sup>2</sup>~75m<sup>2</sup>两房loft户型

价格：均价约21000元/m<sup>2</sup>

项目位于黄埔临港商务区，由越秀地产和万力集团联手打造，去年10月已开盘。距离地铁13号线南海神庙站约600米。门口未来将设地铁庙头站，为5号线的延长线，预计2022年6月通车。届时，通至珠江新城，仅需要20分钟。

项目容积率为4.5，绿化率30%，共建3栋独栋商业单位，1号楼5米层高，2/3号楼4.5米层高，10~11层有空中连廊连接2/3栋。车库采用人车分流设计，全地下两层车位共852个。商业配置方面，附近有夏园华润万家、夏园领好广场、黄埔贸易广场、百佳超级市场、惠润广场等商超，以及庙头村平房下的底商。

#### 联泰·天河 YOHO

地址：广州市天河区华观路中智慧城地铁站旁

主力户型：25m<sup>2</sup>~65m<sup>2</sup>

价格：均价约36000元/m<sup>2</sup>

项目离即将开通的地铁21号线的智慧城站不到400米。周边产业园环绕，附近的公寓万科云米酷目前出租率比较高，项目可与酒店签约进行返租。项目整体占地面积约1.1万m<sup>2</sup>，建筑面积约3.4万m<sup>2</sup>，容积率2.19。其中35m<sup>2</sup>户型整体感觉较为压抑，上层最角落的储藏间，有明显的横梁，“入口”较小，需要弯身爬进“洞内”，才能自如放置物品。其中双房双租户型，上下层分别设有浴室，比较适合上下层分租。65m<sup>2</sup>户型，下层浴室区域间隔不明显，上层走廊宽阔，略显浪费空间。