

海珠高端物业受追捧 优质买家加快入市

近日,海珠迎来一轮“热启动”,一方面,新房成交按下“快捷键”,11月成交216套,环比大涨114%;另一方面,区内多个城市更新项目公开招标,石溪村、红卫村、五凤旧改、康乐村、鹭江村的改造总金额将近948亿元。业内人士指出,近期海珠江景项目的集中涌现,受到青睐市中心优质物业的高净值买家追捧,今年热度将甚于往年,目前海珠区去化周期为过去一年以来最低。

■新快报记者 何璐诗



■海珠区在售一手楼金融街·融御、时代大家等。资料图片

全市成交价 TOP10 板块,海珠 4 板块上榜

长期处于缺货状态的热门市中心区域,随着多个海珠江景项目的涌现,市场热度升温。根据广州中原研究发展部监测,海珠11月成交216套,环比大涨114%。来自克而瑞广州数据显示,截至11月末,海珠区去化周期为15.2个月,去化周期为过去一年以来最低。

价格方面,来自克而瑞的“广州

板块成交价 TOP10”可以看到,海珠区六大板块中,有四个板块上榜前十,分别是7.9万元/㎡的南洲板块、6.3万元/㎡的新港西板块、5.9万元/㎡的琶洲板块以及5.7万元/㎡的工业大道板块。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,作为老三区的代表,海珠区一向以成熟的居住氛围和优越的滨江资

源在购房者之中享有独特的地位。今年海珠区多个板块的房价位居全市前列,主要原因也是因为一些单价在7万+以上的江景项目集中涌现,并且受到青睐市中心优质物业的高净值买家追捧。截至11月末,海珠区已取证的可售库存为27.4万㎡、1937套,余货不多。市中心房价高,去化周期十几个月其实也不算很高。

优质买家加快入市,高端物业成交好于往年

海珠一众江景盘近日陆续登场,临江的时代大家售价为8万—10万元/㎡,中海观澜府已在蓄客阶段,吹风价6万—8万元/㎡。一些早年购买了海珠的顾客,不少希望更新换代居住环境,因此有稀缺景观资源的豪宅仍然有坚实的市场支撑。目前在售的越秀天悦江湾,位于南洲板块,一线江景且户型较为平易近人,主推109—130㎡的复式三至四房,根据克而瑞数据显示,截至11月,成交均价约7.5万元/㎡,共供应212套,目前成交107套。工业大道板块的世茂珠江天

鹅湾起步门槛则较高,主力户型为237—294㎡四房,成交均价约7.8万元/㎡,起步总价超过1800万元,截至11月成交31套。

在广州世联研究院总监崔登科看来,市中心选择不多,海珠区消化这些产品不成问题,而且区内价格会进一步往上走。“预计一年后,临江的项目将超过15万元/㎡,即使没有江景的板块,估计也会到达7万元/㎡的水平。”

肖文晓表示,从整体数据来看,今年高端物业的成交情况明显要好

于往年,去年广州全市只有50套一手住宅的成交单价突破了10万+,而今年前11个月已经卖掉了117套10万+的单位。“我理解,疫情对宏观经济带来的不确定性以及全球放水背景下高净值人群对于财富保值的安全需求增加,是今年市中心的优质物业受到追捧的主要原因。”肖文晓认为,在楼市以保守的心态来看,可以理解为越贵的资产越安全,买新房来说,贵的不一定是最好的,但一定是不差的,部分买家确实多少有看涨的心理。

多个重量级旧改项目招标,预计两三年后面市

除了新房供应和成交按下“快捷键”,海珠今年在旧改速度和数量上同样奋起直追。今年四季度以来,推出一个又一个重量级旧改项目。据统计今年四季度以来,海珠区合计已有石溪村、红卫村、凤阳街五凤(沙溪、泰宁、五村)三个旧村以及凤阳街凤和(康乐村、鹭江村)更新改造项目,合计五个旧改项目公开招标,累计改造总金额近948亿元。

12月6日,海珠五凤经济联社下属的沙溪村、五村和泰宁村,三村公开选择合作企业的公告,三村总改造范围占地88.88公顷,改造成本228.9亿元。12月4日,海珠区凤和康乐、鹭江村登陆

广州公共资源交易中心,正式招商,两村总改造范围占地335.94公顷,改造总金额约346.67亿元,成为了广州城市更新挂网招商以来投资总额最大的旧改项目。11月10日,海珠区红卫村公开选择合作企业的公告,改造范围占地127.76公顷,投资总金额195亿元。11月3日,海珠区石溪村旧改项目发布了公开选择合作企业公告,项目改造范围占地101.38公顷,改造投资总额约176.99亿元。

旧改步伐加快,海珠的供应何时才能真正地“解渴”?在肖文晓看来,老城区旧改的拆补标准都很高,难度也相对更大。“从我们的监控来看,虽然海珠区

有多个旧改项目在推进,但是这些项目的融资区面市基本要到2023年之后,对于目前来讲还是远水解不了近渴,近期海珠通过规划调整等方式盘出的多宗招拍挂土地,进度还要快一些。”

崔登科也持类似意见,“旧改确实可以释放一定的土地,但从旧改启动到完成上市,这个周期比较长,没有直接招拍挂来得快,产品上市预计是两三年后的事。”

地产经济学家邓浩志表示,未来如果海珠旧改项目大规模推进,推出一大批新盘,将有可能带领片区价格往上走,但预计海珠区未来房价还是会以稳健为主。

部分海珠项目

中海观澜府

- 地址:广州市海珠区工业大道南侧润锦路36号
- 户型:92㎡—161㎡三房至四房
- 价格:待定

项目属于南洲板块,西侧为在建10号线大干围地铁站,未来无需换乘可到达体育西;离广佛线石溪站约1.3公里,离2号线南洲站约1.6公里。

去年,中海以楼面价34628元/㎡拿下这个大干围临江地块,也是去年广州起拍价第二高的地块。

项目东侧一路之隔为广百海港城大型综合体,西侧是由佳兆业牵头的石溪村旧改项目,未来同样会配建商业综合体,买家需要留意所选的单位,江景与否被商业以及写字楼阻挡的可能。项目容积率为6.9,目前推出的户型,除了161㎡户型,其余户型均没有入户花园。

商业方面,广佛线两站到达乐峰广场,相距约5公里;离海珠新都会广场约两公里。

时代大家

- 地址:广州市海珠区新海珠湾环岛路
- 户型:192㎡—216㎡四房
- 价格:8万元—10万元/㎡

项目主攻高端改善型买家,2017年海珠区石岗路AH051028地块以总价20.36亿元拍出,折合楼面地价5.54万元/平方米。项目坐落于丫髻沙大桥边上,南临珠江航道,西接石岗路,东面是石溪涌,北临石溪村,项目离广佛线燕岗站约2公里,旁边为售价约6万元/㎡的金融街·融御。

项目定位海珠江景豪宅,3梯3户南向望江,都是190㎡以上的大户型。其中建面约192㎡户型,客厅配置270°的L形阳台观赏江景。建面约216㎡的户型,除了拥有一线江景之外,还配置8.65米的大尺度宽景阳台,视野开阔。