

新规划提升广州西市场信心 5万+项目今年将成白鹅潭主流

近日,《白鹅潭地区发展规划(2020-2035年)》发布,白鹅潭以具体的蓝图,为广州西的爆发加码。根据规划,白鹅潭将建设成为实现“老城市新活力”的核心示范区、融入粤港澳大湾区建设的广州西部主引擎。坐拥三江六岸,又有多条地铁线交会的广州西,将有更大的想象空间。有业内人士分析指,5万—6万元/㎡的房价很可能就是白鹅潭新一年的起步价。而随着二手房市场交投活跃,白鹅潭区内业主心态强硬,出现不少反价的情况。

■新快报记者 何璐诗



新规划重点打造“3+2”产业体系 广州西热度有望提升

根据《规划》,为有效引导“3+2”产业体系中主导产业集聚发展,白鹅潭打造12大产业组团,优化产业空间布局。其中以三大重点产业为主导的组团8个,分别为核心区组团、聚龙湾组团、广钢—广船组团、大坦沙医药健康产业组团、医药港医药健康产业组团、广钢车辆段组团、花地湾组团、花地河北组团;以两大特色产业为主导的组团4个,分别为南漵车辆段组团、西塱车辆段组团、广佛黄金商贸组团和如意坊—沙面历史文化组团。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓向记者表示,根据《规划》,白鹅潭将建设成为实现“老城市新活力”的核心示范区、融入粤港澳大湾区建设的广州西部主引擎,无论是规划的范围,抑或是定位的高度,这都是自2006年白鹅潭经济圈被写入荔湾区政府工作报告以来的最大手笔,也承载了外界对白鹅

潭乃至新荔湾发展的美好期待。客观来看,近年荔湾区的发展面临着诸多挑战,比如近年占广州市GDP的比值下降、人口老龄化程度排行各区第一等,都反映了这个西部主引擎启动需要克服的一些难题,而本次提出在白鹅潭重点打造的“3+2”产业体系,可见也是有的放矢,只要能够不断去夯实,就一定会有更好的发展。

地产经济学家邓浩志认为,这次《规划》定位和内容都非常丰富,在邓浩志看来,产业发展的实现除了前期规划,还需要看实际入驻的企业,未来招商引资的情况。而居住方面,虽然东部的需求比西部明显,但目前东部货量已不多,所以不动产购买力会逐步往中心城区转移,随着轨交的逐步成熟,加上广州西主流套均500万—600万元的总价,对于自住客来说更为平易近人,未来热度有机会提升。

广钢新城和老芳村供货双足鼎立 白鹅潭新起步门槛或为5万元/㎡

2020年缺货的白鹅潭片区,今年会有一定的补充,广州中原研究发展部预计,今年将新增5000—5500套一手住宅供应,供货主力为广船、花地湾和大坦沙区域。而广钢片区从去年开始供货已有所减少,2020年成交套数为3025套,同比2019年减少36%。广州中原研究发展部分分析指,新货供应量较过去两年减少,新货推售已进入中后期。其次,在售项目中小户型普遍缺货,剩余项目、单位以大户型为主,总价较高导致成交周期有所延长。

价格方面,克而瑞广州数据显示,新世界逸彩庭园和保利西悦湾是2020年老芳村板块的供货主力,共成交了302套和82套。逸彩庭园成交均价为47729元/㎡,总价均价约为525万元;保利西悦湾成交均价为41711元/㎡,总价均价约为450万元。广钢板块去年出货最多的是保利碧桂园·公园大道,

其次是保利东郡和保利和光晨樾,成交均价分别为50385元/㎡、51370元/㎡和49841元/㎡。

肖文晓表示,随着广钢新城的供货近年逐渐减少,2021年白鹅潭片区的供应结构也会较过去几年广钢新城一支独大的局面有所改变,根据克而瑞的监测,2021年广钢新城和老芳村板块将会呈现双足鼎立之势,其中广钢新城推货量预计在32万㎡左右,老芳村在25万㎡左右,而如果从广义存量来看,白鹅潭核心区所在的老芳村板块存量已经突破105万㎡,超过了广钢的88万㎡。“从价格走势来看,2020年末广钢新城的均价已经从年初的4.6万元/㎡多上升到年末的4.9万元/㎡多,5万+的项目在今年将成为主流,而广船的高价地项目也会在明年面市,五六万元/㎡的房价很可能就是白鹅潭新一年的起步价。”

白鹅潭板块广钢二手成交最活跃 有业主反价50万元

广州传统老城区二手价格比较好的区域,要数荔湾区,加上白鹅潭新规划的“老城市新活力”建设,中原地产中海花湾壹号分行店董刘伟伦认为,片区将迎来正面影响。刘伟伦指出,按目前白鹅潭的规划范围来看,片区内二手最为活跃的是广钢板块以及老芳村的溜口板块。尤其是广钢板块的业主,对不动产市场敏感度很高,从去年10月开始,业主心态逐步强硬,觉得此前的放盘价低了,不停有反价情况出现。“从2020年底,整个广钢板块二手房市场疯狂了一波,甚至有业主把总价480万元的房源,上调至530万元。例如珠江金茂府,去年同期二手价约5万元/㎡,目前约为5.5万元/㎡。”刘伟伦预计,这样的市场行情会持续至今年的新生报名季,也就是预报名的3月。“不少业主奔着省实和华师附小的期待而来,教育资源依然是买家特别看重的配套。也由于二孩的放开,目前广钢的买家多为改善型,四房两卫单位尤其受欢迎,甚至有七至

八成的买家是一次性付款。”

虽然广钢不属于白鹅潭核心区域,但在合富置业高级营业经理冯嘉俊看来,广钢新城有自身的优势,目前学校、商业都进驻了。“目前整个广钢新城北区现时的去化速度不算快,因为业主与买家谈价的过程比较长,阻碍了成交速度,所以按目前的成交速度,房源是能够满足买家的需求。但是意向购买广钢新城房源的买家数量很多,如果成交速度加快的话,以现在放售的房源来说,就比较难满足买家的购房需求。”

冯嘉俊表示,现时放售的户型以95㎡—100㎡的三房为主,目前中海花湾壹号的二手均价5.3万元—5.7万元/㎡,海德公馆的二手均价5.8万—6万元/㎡。“目前业主心态较强硬,不容易谈价。而买家则分为两部分,一部分买家之前接受不了广钢新城的价格,所以会流向其他区域购房;另一部分买家已了解了其他区域的价格,对比之下,会选择在广钢新城买房,积极入市。”

新规划增加业主底气 白鹅潭核心区议价空间收窄

虽然没有广钢如此集中的教育资源,但白鹅潭核心区,拥有稀缺的江景资源,以及联动广佛的交通枢纽。合富置业荔湾芳村花蕾路分行主管林润隆表示,白鹅潭是继琶洲之后,拥有稀缺江边资源的区域,现时一系列的建设改造,并且政府也在大力投入建设,所以增加了业主的底气,对该区域的未来有信心。

目前该区域二手放盘并不算多,但是各户型都有,可以满足买家的不同需求。价格方面,与其他热门区域相比,升幅不算快,目前楼梯楼的二手价格2.7万—3.6万元/㎡,电梯楼的二手价格3.5万—4.3万元/㎡。现时业主的心态较为强硬,议价空间不大,暂时也没有急售的业主。买家也不算多,有部

分买家处于观望状态。

白鹅潭客源主要来自荔湾和海珠,一手住宅的推新也有机会带动二手,刘伟伦指出,月底位于老芳村石围塘的雅居乐天际715将开盘,很可能刺激“买一卖一”的置换需求。“目前活跃板块买方话语权明显较去年减弱,在业主议价空间收窄、报价上调的背景下,客户入市热情不减反升。”刘伟伦表示,受到目前市场基本面向好,成交相对火热影响,业主对后市看涨信心,“惜售”行为加剧。相信随着片区新项目的逐步推出,不少改善型客户希望能够快速出售自身的旧物业,筹足资金以购置新的大户型产品,成交周期届时有机会缩短。