

认知发生本质变化 这些买家青睐中心区商业大平层

高端商业大平层已逐渐变成了广州楼市的另类样本。克而瑞广佛数据显示,2021年广州成交了128套总价过千万元的一手公寓,其中35套总价超过了2000万元,这一数字远超2020年的11套。200m²-400m²的商业大平层在今年推货更为积极,并在中心城区多点开花,天河的珠光金融城壹号、合景臻溢·名铸,越秀的粤海壹桂府、荔湾的滨江上都等大平层产品陆续上新,到底高端公寓值不值得买,今年能否走出独立行情?

■新快报记者 何璐诗



■广州传统高端项目多看重“云山珠水”,而现时商业大平层同样非常注重区位和稀缺景观资源。

1 商业大平层成交增加明显,中心区新品涌现

“预计均价20万元/m²,一线望江,最小的户型是206m²,最大的261m²。”珠光金融城壹号的销售人员向记者表示,虽然我们是商业大平层,但很多买家其实并不介意。

前段时间,珠江新城合景天銮一套约245m²的4房商业大平层,以总价3880万元成交,成交单价15.8万元/m²,税后单价约18万元/m²,刷新了不少人对商业大平层的梦想。而今年,更是广州商业大平层爆发的一年,从天河的珠光金融城壹号、合景臻溢·名铸,到越秀的粤海壹桂府,再到荔湾的滨江上都……都推出了200m²以上的商业大平层项目,户型甚至比项目内的住宅更方正、景观面更大。有业内人士指出,“明显感受到今年市场上对大平层的认知发生本质的变化——大家不再抗拒商业大平层。”

来自克而瑞广佛数据显示,2021年

广州成交了128套总价过千万元的一手公寓。其中35套总价超过了2000万元,而在2020年只有11套。克而瑞广佛首席分析师肖文晓表示,“选择商业大平层的买家,多半有了多次置业的经验,他们所考虑的不仅仅是物业的使用价值,还要兼备家庭资产配置的财富价值。从去年高端商业产品成交情况来看,多分布为琶洲、金融城、荔湾广船、白云新城、南沙明珠湾等板块,这些项目基本都带有云山珠水的属性,而且大部分都在广州的中心区。”

事实上,今年陆续亮相的商业大平层项目,都位于广州中心核心区板块,珠光金融城壹号以及合景臻溢·名铸都位于天河金融城,同样是拥有稀缺的江景资源,是一线临江商业大平层产品。两个项目相距较近,但面积段有所差异,珠光金融城壹号主力为206m²-261m²的户型,合景臻溢·名铸则是

320m²-400m²的大平层公寓产品。其中,合景臻溢·名铸的公寓位于项目前排,一线望江,住宅产品则位于后排,部分户型望江。

同样也是核心中心区,越秀的粤海壹桂府,位于北京路,是一个带空中花园和底商的大型商业综合体。户型主打219m²-233m²面积尺度,层高约4.5米。而荔湾的滨江上都璇湾公馆,A栋的商业大平层为15层的小高层,约356m²的产品,1月28日开盘,目前去化已超过一半。

据合富辉煌商业地产监测的数据显示,年内预计还有城投雪松大源村项目等大平层公寓项目上新,将有稀缺的云山珠水资源加持。另外鱼珠板块的保利鱼珠港东地块、滨江西地块的太古仓广州港地块,琶洲东南板块的地铁赤沙地块,白云新城板块的某项目预计有大平层新货于两年内连续上市。

3 200m²-300m² 中心区大平层或是主流

广州的传统高端项目多看重景观资源“云山珠水”,而现时的商业大平层同样非常注重区位和稀缺景观资源。有业内人士坦言,“对待大平层,要有买奢侈品的心态,毕竟大平层能否跑赢住宅,现在谁也不敢下定论。但如果对生活品质有很高的追求,现在部分大平层不管是地段、户型、室内装修还是设计感,已甩开住宅一大截。”

肖文晓表示,高端大平层基本都在中心区,这是因为对于改善人群来说,需要的并不是说单纯的增加面积。真正的改善是有一定面积的基础上,保障居住的生活品质。要有这样的提升,那就必须是在中心区购买。

在面积方面,肖文晓认为,200m²-300m²的商业大平层会更受欢迎。“如果户型做得太小,100多m²的舒适性,估计难以达到质的提升。如果四五百平方米,那么总价又变成了五六千万元,甚至更高,这样受众也会更少。”

来自广州中原研究发展部的数据,2022年公寓市场新货预测供应量为102.7万m²,加上大量的库存,市场可售总货量约300万m²。2021年供应量中,中心区域已超外围区域;预计2022年中心区域大概率会继续呈现不输外围的供应格局。2021年的成交数据显示,150m²以上单位的成交套数较往年增加百余套,主要交易来自近年兴起的高端大平层、类住宅单位项目。

“事实上,商业大平层与普通公寓的使用逻辑还是有所不同,在市中心以及住宅物业比较稀缺的板块,商业大平层的居住功能属性会更强一些。”肖文晓指出,这些高价项目入市之后能有怎样的表现,关键还是看项目自身包括地段资源和产品力在内的综合素质能否打动市场。

2 不限购主打高净值人群,满足高端居住和资产配置需求

不限购的商业大平层市场作为一个增量市场,市面上产品越来越多,而珠江新城合景天銮的高价二手成交也让高端商业的流动带来了信心,但商业和住宅的性质始终有别,商业大平层到底会吸引哪类人群?

在肖文晓看来,商业大平层在售产品一般都是200m²以上的大户型,价格基本都是在千万元以上,在入市门槛上已决定了购买群体必须是资金实

力强的高净值群体。这类人群并不会聚焦于住宅还是商办,更多的是聚焦在项目的产品本身,包括地段、景观、服务等。“不管是金融城,还是越秀荔湾,高端大平层确实在今年都井喷上线。对于大几千万元套均价的物业,你会发现,如果位置是在广州的中心地段,其实它的性质是住宅还是商办,并不是特别的关键,因为对于这类购

买人群来说,他们未必有名额买住宅。只要他有资格买,觉得这个产品足够好,就能打动他们。”

合富辉煌商业地产副总经理邓育华表示,从潜在项目的地域分布看,云山珠水资源特色仍为未来大平层产品的主旋律。下一代大平层产品,将继续承载着各类高端资源,满足新兴阶层迭代的高端居住和资产配置需求。

房地产市场研究专家邓浩志则认为,商业大平层集中上线,是“3·30”政策影响下的效果。2017年3月30日,广州市政府办公厅发布了《关于进一步加强房地产市场调控的通知》,根据政策,房地产开发企业新报建商服类房地产项目,小分割单元不得低于300平方米。邓浩志认为,合景天銮的高价成交是孤案。“该项目所处的核心城区周边配套非常成熟,其次项目位置周边已没有任何的可开发用地,所以分流了部分的需求。而目前其他大平层公寓项目,大部分周边依然有可开发用地或住宅,从这个方面看也会对商业大平层的发展空间有一定约束。”



■金融城一楼盘临江商业大平层示
范单位。



扫码了解广州楼市最前沿动态