



楼市  
探查之5 · 荔湾

新快报

# 房产

2023年3月10日 星期五  
责编:丁灿 美编:黄海艳 校对:任倩妮

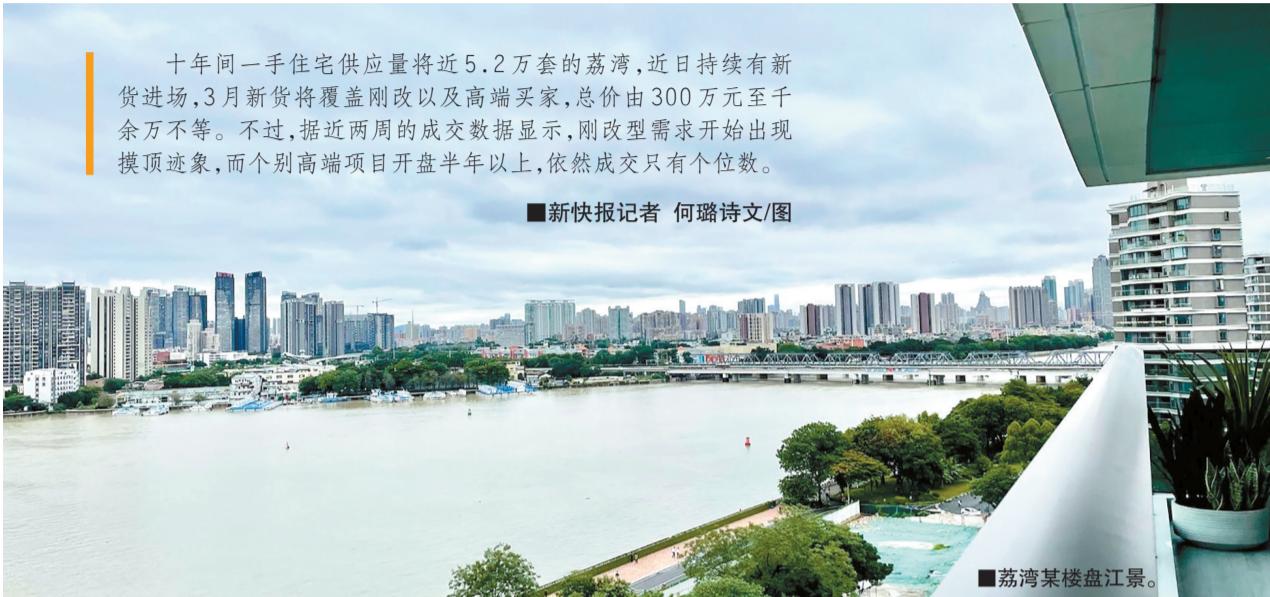
15

## 荔湾3月多盘入市 高端项目去化冰火两重天

一周资讯

十年间一手住宅供应量将近5.2万套的荔湾，近日持续有新货进场，3月新货将覆盖刚改以及高端买家，总价由300万元至千余万不等。不过，据近两周的成交数据显示，刚改型需求开始出现摸顶迹象，而个别高端项目开盘半年以上，依然成交只有个位数。

■新快报记者 何璐诗文/图



■荔湾某楼盘江景。

### 十年间荔湾成交量为中心区首位，新盘总价300万至千余万元

“看到是市区的TOD觉得吸引，而且总价才300万元左右，但周边环境偏向原生态，隔壁就是农贸批发市场，还是要再想想……”随着楼市暖风吹来，周小姐开年后几乎每个周末都奔波于各大售楼处。周小姐告诉记者，这段时间看了保利和悦滨江，觉得75m<sup>2</sup>配有1.5卫的户型很不错，但周边城市界面未如理想，也没有配建学校；也看了力诚·榕城湾，景观不俗，但离地铁距离近2公里，项目主干道只有一车道，怕未来

早晚高峰会容易塞车。

类似周小姐这样瞄准荔湾的买家其实不在少数，克而瑞数据显示，在2013—2022年长达十年的时间段，荔湾区一直是中心四区的“房价洼地”。十年间荔湾一手住宅供应量将近5.2万套，比天河区多2万套，几乎是越秀区的十倍。与此同时，充足的供应量刺激了区域置业需求，十年间荔湾区一手成交套数约5万套，位列中心区第一。

而从上年起，荔湾芳村区域不同

面积段的新项目已四处开花。今年3月，多个热盘进行加推，更有高端全新盘加速入市。据中地行监测，保利和悦滨江，预计3月加推2栋，户型为74m<sup>2</sup>—107m<sup>2</sup>三至四房，总价295万元起；花地湾板块万汇天地·曦府旁的万汇天地·臻园也处于诚意登记阶段，主打改善群体。而全新盘华润白鹅潭悦府亦已开放样板房和售楼中心，吹风价7.5万—11万元/m<sup>2</sup>，看房需验资500万元。

### “5字头”均价红盘撑起区域去化，但刚改性需求出现摸顶迹象

去年至今，荔湾的红盘多集中于“5字头”均价的项目，单是万汇天地·曦府2022年的成交量，已占了荔湾总成交的1/3。根据网易监测阳光家缘的数据显示，荔湾2022年的网签套数为3815套。而根据克而瑞广佛数据，主打94m<sup>2</sup>—135m<sup>2</sup>户型的万汇天地·曦府在去年共成交了1329套，均价53733元/m<sup>2</sup>。“我本来就住芳村，看到这个项目配建省实，又在地铁口，虽然户型实用率不太高，但还是选了

它”，孔先生告诉记者，选择此项目主要是因为周边有名校，总价又在能负担的范围内。

事实上，刚改项目在荔湾楼市一直备受关注，尤其是110m<sup>2</sup>以下的面积段的户型，更是占比突出。在近13个月的中心四区网签中，90m<sup>2</sup>—110m<sup>2</sup>面积段一手住宅共成交2804套，其中荔湾区成交量达1707套，占比超六成。克而瑞分析指出，荔湾90m<sup>2</sup>—110m<sup>2</sup>的均价为5.5万元/m<sup>2</sup>，套均价约559万元/套，

相比天河、海珠“7字头”的均价，荔湾对于预算有限的购房者而言，价格门槛更为平易近人。

不过，广州世联研究院副院长崔登科告诉记者，近两周荔湾改善性需求成交出现摸顶迹象，“主要原因是去年疫情期间荔湾、海珠压制的需求释放后，市场动力不足所致。近两周来访人数有明显回落，从第7周的37156回落至第8周的33000，如果没有进一步刺激，成交将会呈现震荡趋势。”

### 高端项目冰火两重天，个别白鹅潭大平层半年只网签6套

自去年起，荔湾的高端江景项目短兵相接，都打着“白鹅潭江景物业”旗号进入市场，先是东沙板块的广州滨江上都和广州幸福湾集中入市，然后在滘口地铁站附近的星河江漫紧接入市，总价均在千万元以上……虽然都是白鹅潭江景大平层，但高端市场则出现明显分化。位于荔湾北部，接壤佛山的星河江漫，销售未如理想。记者查阅住建局数据发现，截至3月8

日，目前该项目开盘超过半年，网签数量仅为6套。

而在鹤洞桥脚，与海珠只有一桥之隔的广州滨江上都，从去年至今则成交了219套，成为了高端物业中较为热销的项目。“目前靠近那几个大型商业体的项目，成交表现会比较好。尤其本来住在海珠的购房者，7、8字头均价可以有江景有大型商业配套，还是比较吸引人的”，崔登科告诉记者，白鹅潭片区商

业配套落地的预期，加速了区域热度上升，目前整个区域价格相对合理也是市场上行的基础，部分叠加江景资源项目成交上行趋势相对清晰。未来市场将跟随商业配套兑现的情况而变动，白鹅潭未来的价值基础就是顶级商业+优质江景。

不过，有业内人士指出，对于土地和财政相对有限的荔湾来说，仍需要克服“兑现慢”的问题。

### 优质教育资源多盘争抢，未来需留意具体招生政策

除了江景，教育资源在荔湾购房者的心目中，也是重点考虑的因素。而荔湾尤其是白鹅潭区域，目前已在不断加速提升优质教育资源的落地。例如目前在花地湾板块内的项目，主要的优质教育资源，包括在建的省实荔湾学校花地湾校区以及真光中学等。目前，省实荔湾学校花地湾校区正在施工中，预计今年9月投入使用。

有业内人士提醒，即使学校是由项目配建，不等于购房者子女能百分百能入读项目配建的学校，具体的招生政策，还是以教育局官方公告的区域为准。而同一片区内，如果出现大量同龄入学学童同时有入学需要，入学几率也会有所减少。崔登科指出，荔湾芳村区域目前教育、交通、产业仍然需要升级，城市界面也需要优先投入。

市场动态

住建部部长倪虹：  
大力支持刚性和改善性住房需求

3月7日，住建部部长倪虹在“部长通道”上表示，对房地产市场企稳回升充满信心，指出2023年要“稳支柱、防风险、惠民生，一城一策，大力支持刚性和改善性住房需求”。同时原则上不支持三套房，坚持“房住不炒”。

广州公布2023年建设用地供应计划

3月7日，广州市规划和自然资源局公布《广州市2023年建设用地供应计划》，广州2023年建设用地计划供应总量为3203公顷，其中住宅供应901公顷，占计划总量28%，而商品住宅用地仅549公顷，占住宅用地供应计划的61%，占总计划总量的17%。从面积看，增城区供应居全市之首，其后分别为番禺区和白云区。

企业资讯

① 越秀地产回应销售数据造假  
此前传出数据，显示越秀地产1—2月权益销售占比高达95%。面对“造假”质疑，越秀地产回应称：从未向第三方行业机构提供过权益销售金额数据。

② 万科通过150亿元定增议案  
3月8日，万科举行2023年第一次临时股东大会通过了150亿元定增议案。万科总裁兼CEO祝九胜表示，H股增发两年后重开，A股增发七年重开，“万科想把握这个机会。”

③ 自如回应今年在港交所上市传闻  
3月8日，有消息称，国内租房平台自如考虑在香港首次公开募股(IPO)，计划筹资约10亿美元，最早或于4月份向香港交易所提交初步招股说明书，并最快在今年上市。自如方面对此回应称“不置评”。

④ 珠江股份置出房地产开发业务  
3月7日，珠江股份公告称，公司重大资产重组方案获得控股股东珠实集团批准。此前公告称，拟作价28.04亿元将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，并拟作价7.79亿元置入珠实集团与珠江健康合计持有的珠江城服100%股权，差额部分以现金进行补足。本次交易完成后，珠江股份主营业务将变更为物业管理与文体运营。

⑤ 融创中国拟月底公布债务重组计划  
3月7日，融创中国境外债重组计划获得了主要持有人临时小组的支持，双方将签署重组支持协议。有知情人士称，融创中国计划发行新的美元票据来置换现有票据，展期最短2年，最长9年；债权人还可申请债转股，前提是保证孙宏斌至少持股30%，确保控制权。支持协议签署后，融创中国拟在3月底前对外公布其债务重组计划。

(魏鑫，据公开资料整理)



扫码了解广州楼市最前沿动态