

# 荔湾3月多盘入市 高端项目去化冰火两重天

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觉得很吸引,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75㎡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·榕诚湾,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

早晚高峰期容易塞车。

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74㎡-107㎡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/㎡,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94㎡-135㎡户型的万汇天地·曦府在去年共成交了1329套,均价53733元/㎡。“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110㎡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,90㎡-110㎡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90㎡-110㎡的均价为5.5万元/㎡,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,然后在窑口地铁站附近的星河江缦紧接入市,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,接壤佛山的星河江缦,销情未如理想。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。

此案由万科配建的省实花地湾校区,也成为了众多项目的宣传点,该学校除了覆盖3096户的万汇天地·曦府,未来预计还将覆盖旁边两个地块万汇天地·臻园和万汇天地·朗庭。此外,花地湾附近多个项目也以毗邻省实花地湾校区(在建)作招徕,例如茶滘城市更新项目力诚·榕诚湾便以“荔湾江景学府大盘”作宣传。

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,如果出现大量同龄人入学童同时有人学需要,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。

### 一周资讯

### 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股增发七年后重开,“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“不予置评”。

#### 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新动态