

千万元大平层入市首周去化近八成

在部分区域不惜打价格战揽客的时候,海珠区却在“逆势”涨价。记者注意到,海珠新盘入市动辄上千万元,却丝毫不影响其“一房难求”,有楼盘大平层推新首周去化近八成。业内人士指出,区位特性让海珠自带“豪宅”基因,加之新房供应不会集中释放,未来海珠住宅整体“高端化”是大概率事件。

■新快报记者 魏鑫

1 整体去化快,千万级大平层成“抢手货”

从去化表现来看,海珠区的房子是“最不愁卖”的。广州中原研究部数据显示,截至2月25日,海珠库存消化周期为11.5月,为全市最短,广州各区平均消化周期是22.8个月。

具体到项目,越秀琶洲南TOD是目前海珠区的成交主力。网易房产数据中心显示,近半年来,琶洲南TOD网签217套,位列榜首。即便放眼中心五区,其销量也位居第三。琶洲南TOD项目是赤沙车辆段地块所建项目,2021年广州地铁以82.3亿元竞得该地块,彼时楼面价为3.6万元/㎡,如今均价13万-14万元/㎡。记者了解到,该项目以区位和概念为卖点。地段上,与珠江新城一桥之隔;配套上,背靠琶洲CBD发展概念,让其溢价不少。

由于产品以大户型为主,置业门槛

将近2000万元,不过这并不影响其去化速度。去年开盘时,在没有沙盘和样板间的情况下,仅靠一份PPT就已经一房难求。记者了解到,该楼盘所售楼栋基本已只剩少量尾货。

该楼盘销售人员向记者表示,客户主要看重地段和发展空间,因此不愁客源,“上周六新开3号楼,目前已经剩下不到20套,去化近八成。”记者查阅住建局官网,琶洲南TOD项目所售楼栋中,去化率已基本去到九成,仅剩少量单元在售。此外,广州住建局官网显示,琶洲另一新盘招商保利海珠天珺,总价上千万元,已售楼栋中去化也超八成。

改善型楼盘也有不错的去化表现,去年珠光海珠新城、中海观雲府的销量排进全区前三,成交均价超7万元/㎡。

2 赤岗-琶洲片区领涨,一二手价差逐步拉大

作为老城区,海珠区开发较早,新房供应稀缺。目前海珠新房主要分布在两个片区,一个是赤岗-琶洲片区,有琶洲南TOD项目、保利招商海珠天珺、方圆滨江壹号等少数楼盘。

另一个是在西南部的石溪-沥滘片区,有珠光海珠新城、中海观澜府、中海观澜府等楼盘在售。其余诸如中海江泰里、中旅天宸府、保利湖光悦色等楼盘,则零星分布在江南西、沙园、龙潭等其他片区。

房价方面的分化,整体呈现“东高西低”“新高旧低”的格局。赤岗-琶洲片区主打琶洲CBD概念和主航道江景,地段占优,商业、交通等配套成熟,城市界面也相对较新,因此房价最高,新房置业门槛在千万元以上,即将入市的方圆·滨江壹号,吹风价已经去到11万元/㎡左右。

克而瑞监测数据显示,在琶洲南

TOD项目带动下,2022年赤岗板块成交均价上涨较快,琶洲板块则同比上涨15%。2020-2022年,这两个板块涨幅均超10%,领跑全区乃至整个广州。

石溪-沥滘片区则稍显“洼地”属性,该片区主打后航道江景和旧改规划,不过受限于沥滘、石溪村旧改推动缓慢,目前周边城市界面普遍较差,出入小区往往要穿过一大片旧村或厂房,一定程度上与其“高端”定位大相径庭。区域内住宅基本均价在7万元/㎡左右。

从整体看,海珠新房的平均置业门槛仍超过700万元,相比之下,二手房涨势缓慢,100万-300万元的“老破小”货量较多,根据贝壳找房数据统计,海珠区挂牌的二手房中,20年楼龄以上占比约49%。一二手逐步拉大的价差,给本地改善客群带来不少置换压力。

3 产品多为大平层,90㎡以下小户型少有

产品方面,海珠的新房户型普遍偏大。记者了解到,目前海珠区在售新房,90㎡以上户型占多数,而且价格越高的楼盘,主力户型往往在200㎡以上。琶洲南TOD项目销售人员表示,在即将推售的10号楼中,最小的145㎡户型也只有25套,275㎡和313㎡大平层才是其主打产品。一业内人士指出,海珠新房热衷走“高端路线”,大户型才更能迎合目标客群的居住需求。

因此想要在海珠买到小户型,选择

会比较少。记者了解到,目前只有中海江泰里、中海观雲府、中海观澜府等少量新房推售小户型,面积段是75-89㎡两至三房。

中海地产一名客户经理告诉记者,除了中海江泰里将推新楼栋,有一批75㎡/82㎡的三房入市,其余项目的小户型仅剩一些尾货,挑选到合适的朝向和楼层比较难。相比一众滨江大平层,此类项目主要分布在地铁站沿线,生活配套成熟。

专家看市

房企争相高价拿地 产业兑现加速 海珠住宅“高端化”

“贵”“豪”俨然成为海珠住宅的标签,从地价来看,如今的房价或并非顶点。此前海珠已出让的多块高溢价地块:保利广州大道南地块楼面价经15轮竞价,以4.8万元/㎡的楼面价成交,溢价率达11.5%,并刷新地价TOP7纪录;越秀滨江西地块也达到4.2万元/㎡。

广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,房企争相高价拿地,主要是新房供应少,二手住房整体较为老旧,置换需求迫切,开发新地块可以获得不错的溢价收益。

房地产市场研究专家邓浩志认为,海珠楼市坚挺,跟琶洲CBD发展紧密相关。“琶洲产业发展,带动片区房价上涨,也整体拉升了海珠的房价。”目前,阿里、腾讯、唯品会等多家企业已经在琶洲办公,早晚高峰堵车已是常态。除了看得见的江景、地段,“旧改提速”也将极大改善海珠城市界面。今年1月28日广州高质量发展大会上提到,将加快沥滘村和新市头村项目复建房建设;加快推进城市新中轴南段及新滘路沿线等“一轴一路”区域的更新改造。3月18日珠光集团主导了沥滘4宗地块的拆卸仪式。

不过,在邓浩志看来,由于旧改牵扯过多环节,全面兑现有待时日,因此未来新房供应量不会集中释放,随着产业利好全面兑现,海珠住宅整体迈向“高端化”是大趋势。

一周资讯

●市场动态

1 广州今年首轮土拍开启 城投底价拿下天河地块

3月23日上午,广州今年首轮土拍开启。广州城投以底价拿下天河智慧城地块,折合楼面价21805元/㎡;增城城投以底价拿下增城宁西地块,折合楼面价5026元/㎡。与以往集中出让不同,本次土拍采取“集中供应、分批出让”的模式,在4月21日前分批出让完8宗宅地,其中番禺3宗、荔湾2宗、增城2宗、天河1宗。

2 广州第11周新房成交环比增加14.83%

据克而瑞最新周报显示,3月13日-17日,广州新房成交量环比增加14.83%;截至第11周,全市商品住宅存量面积下降至1182.1万㎡,去化周期缩短至18.31个月。供应方面,第11周有5个楼盘开盘,推货740套,荔湾华润置地白鹅潭悦府去化尚可。

●企业资讯

1 多家民营房企发行小公募债券,规模超去年同期

日前,碧桂园、越秀地产、广州珠江、美的置业等民营发现相继发行小公募债券。目前至少有20个小公募项目,发行金额总数达1199.56亿元。而去年同期总发行金额仅为551.3亿元。小公募债券利率较低,以往多服务于央企国企,去年“三支箭”政策发布后,优质民营房企融资条件随之改善。不过有业内人士指出,很多房企希望利用小公募债券利率更低的的优势,募资偿还利率更高的旧债。

2 房企业绩分化,雅居乐等多家房企预计亏损百亿元

3月22日晚雅居乐发布盈利警告,预计股东应占亏损140亿-150亿元。在其他已发布业绩数据的39家港股房企中,有14家2022年净利润上下限均录得正值,前三名分别为龙湖、太古、越秀。与之相反,有4家港股房企预计录得亏损额将达百亿。旭辉控股预计至多亏损140亿元;正荣集团至多亏损135亿元;禹洲集团预计亏损额为120亿元;时代中国预计亏损至多达100亿元。



扫码了解广州楼市最新动态