

广州楼市创新引领 探索人居新路径

1998年,“华南板块”一词首次被提出,由此开启了广州乃至全国房地产轰轰烈烈的发展史,“中国楼市看广州,广州楼市看华南”。25年来,从远郊大盘时代到CBD标杆、城市宜居社区,到城市更新,广州房地产一步一步探索人居新路径,寻求高质量发展之路。



■华南板块如今高楼林立。

大盘时代到后大盘时代

占地约7500亩的祈福新邨首次开盘,便售出500多套别墅,收入高达一亿元。此后,“华南八大金刚”中的广州星河湾、华南碧桂园、南国奥林匹克花园、锦绣香江、华南新城、广州雅居乐、广地花园相继开发落地,开创了广州房地产开发的大盘时代。据悉,广州星河湾首次亮相时,其滨江木栈道和全现楼引发轰动;广州碧桂园以低价的优势创造了月售3000套住宅的奇迹,堪称广州楼市的销售神话。

华南板块的传奇引发了全国各地开发商前来观摩取经,也让传奇的缔造者们或成功上市,或走向全国。

经过十年开发,华南板块从人烟荒芜到高楼林立,变化翻天覆地。不过,各大楼盘的开发也进入了收官阶段。

2017年7月,广州市政府正式出台文件,明确表示不再出让20万平方米以上的宅地,大盘时代开始式微。

现今市场上再现超级大盘,不过已多是旧改项目,也宣告了增量与存量并举时代的来临。如,有“旧改航母”之称的沥滘村,更新规划改造用地面积151.4万平方米,其旧改进程影响着整个海珠区焕新之路;黄埔旧改“巨无霸”黄埔新城,项目总占地面积163.14万平方米,预计将分11期开发……后大盘时代不仅是体量上的庞大,更是功能配套的完善,注重生活品质的提升,往往是集商业、生态、教育等各类资源于一体的生活方式。

旧改示范,推动居住品质升级

随着城市不断建设,土地资源日益紧缺,广州等一线城市土地利用模式从增量为主逐步转向增量与存量并举的阶段。通过城市更新释放一批利用效率低下或闲置的土地,激发新活力。

2009年,国土资源部与广东省开展部省合作,推进节约集约用地试点示范省工作的重要措施,拉开了全省“三旧”改造的序幕。广州亦自2009年开始实施“三旧改造”,广州旧村改造首个吃螃蟹者猎德村2009年底基本完成建设工程,改造后,猎德村真正融入了珠江新城,都市生活与传统民俗在城市中心共生共融。

此后,广钢新城、广纸新城、金融城、黄埔新城……在城市更新中淬炼成金,吸引教育、医疗、产业等要素集聚,推动片区价值加速提升,成为支撑城市高质量发展的新引擎。这些板块也是常年霸榜广州年度热门置业的区域。

2021年旧改速度有所放缓,今年继广州高质量发展大会提出今年推进127个城市更新项目之后,2月6日,《广州市城市更新专项规划(2021-2035年)》正式公开征求社会公众意见。该规划预测未来15年广州年均建设用地增长不超过20平方公里,低于过去十年水平。

几经涨跌,楼市调控优化

广州楼市发展的近20年,有三个非常特殊的时期,2003年“非典”时期,2008年全球金融危机,2021年行情逆转。

2003年的“五一”黄金周也因为“非典”基本无人看楼,楼市遭遇重挫。当时广州十区一手住宅均价为3888元/㎡,同比下降5.1%。但随着“非典”的消失,当年楼价立即大幅反弹。也是在这一年我国住宅投资达到10792.3亿元,历史上首次突破万亿元大关。

2008年受全球金融危机影响,楼市再次遭受重创。据当时广州市国土房管局数据,2008年广州新建商品住宅成交面积比2007年下降了三成多,而销售总金额比2007年下降了两成多。随着首付

款比例降至20%、房贷利率打七折等一系列救市政策的出台,2009年楼市出现大反弹。由此引发2010年的楼市调控。

2010年5月,在国务院出台限购令一个月后,广州版“穗24条”出台。同年10月15日,广州版“限购令”出台,内容包括每个家庭限购一套新房;第二套房首付比例不得低于5成、贷款利率不得低于基础利率的1.1倍等。限购政策虽有微调,仍延续至今。

2021年,在调控组合拳的作用下,楼市“急冻”呈现上热下冷状态,下半年成交量比上半年下滑20%,调控威力显现。2022年广州楼市处于新一轮楼市调控周期的“下行阶段”,据广州中原研究发展部数据,一手住宅网签成交72936宗;成交面积786.2万平方米,成交量回调至2018、2019年“7万宗+”水平。

科技人文搭载美好生活

针对行业、市场出现的下行风险,2022年,各级监管部门持续出台稳楼市政策,“三箭齐发”支持房企融资,努力改善行业的资产负债状况,引导市场预期和信心恢复。在探索房地产长效机制的同时,再次明确房地产是国民经济的支柱产业。

房屋回归居住本质,未来房地产市场将有序发展,更注重产品品质、质量管控、居住体验、可持续发展等。美好居住需求的提升需要产品的创新发展,需要科技化、数字化、智能化、人文化等的赋能。

不少房企已前瞻布局科技赋能领域。2018年7月,碧桂园成立广东博智林机器人有限公司,聚焦建筑机器人、BIM数字化、新型建筑工业化等产品的研发、生产与应用,打造并实践新型建筑施工组织方式。“科技建造的力量是强大的,未来我们建的房子质量又好又安全,

成本也会降低,未来科技建造将大大提升我们的竞争力。”2019年绿地集团董事长、总裁张玉良曾提出,智能窗帘、智能门禁、智能音箱……这些仅仅是智能单品的应用,更重要的是要打造基于云端和系统的平台,从而为客户提供全景式的生活场景和内容。

将文化滋养、艺术熏陶融入社区,提升品位与归属感,是房地产行业未来发展方向。如珠实地产,已连续四年举办珠实荟文化艺术节,通过绘画比赛、摄影大赛、才艺大赛等吸引众多业主参与,丰富社区文化建设,探索美好人居。

广东住房市场还有较大潜力

根据第七次全国人口普查,目前广东地区城镇家庭户住房人均居住面积为30.9平方米,为全国各地区最低。从城市家庭户人均居住面积结构看,全国39.7%的户数小于30平方米,其中广东高达59.7%,占比为全国最高。城市家庭户人均居住面积小于20平方米的家庭户比例,全国是17.4%,广东为36.6%,也是全国最高。

广东省房地产业协会会长王韶认为,广东的居住水平跟整个经济发展水平不匹配,广东整个商品住房市场还有非常大的潜力和广阔空间,住房消费将从“居者有其屋”到“居者优其屋”。

从国家统计局公布的数据来看,2023年1-2月,我国主要城市房价回暖态势进一步显现,2月份从新房价格环比来看,广州上涨0.3%,北京、上海、深圳均上涨0.2%。易居房地产研究院总监严跃进分析指出,今年1-2月份房价指数的表现,释放了积极的信号,充分说明当前房地产周期出现了重要的变化。从近期的各类指标看,包括房地产开发投资、房屋销售、去库存等来看,都呈现了积极的信号。