

# 天河新货蓄力待发

## 800万元以下物业将“买少见少”

“今年可能会是天河楼市近年来最热闹的一年。”随着近两年出让地块陆续入市,天河楼市将一改供不应求现状,新货楼盘蓄力待发。同时高端改善和豪宅项目的供应上升,天河置业门槛一再拉高,逐步迈向以高端改善和豪宅市场为主的阶段。

■新快报记者 梁茹欣

一周资讯

### 1 充足蓄客叠加供应加推,天河走出独立行情

“天河的热度一直都很高,我们现在只剩下部分大户型在售,计划在本周六加推公寓产品。”天河一个楼盘的案场销售人员向新快报记者表示。在“五一”假期后一个工作日下午,售楼处里依旧人头攒动,带有节庆气息的装饰物品还摆放在大厅门口的显眼位置。

根据广州中原研究发展部数据显示,2023年3-4月,天河区的网签面积和网签套数均呈现出环比上涨的趋势。特别是在4月整体行情转淡的情况下,天河是全市唯一一个环比上涨的区域,共网签287套,环涨15%;网签面积3.4万平方

米,环比上涨25%,走出了独立行情。另据克而瑞数据,在刚刚过去的“五一”假期里,天河区以整体去化率38%夺得魁首,远超番禺、黄埔等地。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓向新快报记者表示,天河区目前的一手在售楼盘不多,成交量更多受到区域内楼盘供货节奏的影响。从供应来看,今年天河区除了1月没有供应,2-4月每个月都有楼盘取得新预售证,包括有保利天汇、天河源筑等关注度较高的楼盘,因此1-4月的网签量随之水涨船高。

第一太平戴维斯相关负责人指出,

多数购房需求在3月集中释放,4月则进入新一轮的需求培育期,而天河成交走高得益于充分的蓄客储备叠加4月供应加推因素促成。

合富研究院高级分析师吴智杰表示,天河房地产市场一直处于“供不应求”的态势。据合富研究院统计显示,近6年天河合计新增供应171万 $m^2$ ,合计网签206万 $m^2$ ,供应小于成交。2022年以来,奥体——牛奶厂板块的货量增加,有助于“解渴市场”,但与市场需求相比,仍相对不足。在今年市场需求充足,供应相对不足的情况下,预计天河未来向好的势头仍将持续。

### 2 二手房“追高”潮或将平息,市场更趋于理性

天河近两三年的新盘主要分布在天河东、奥体——牛奶厂板块及天河智慧城——智谷板块等。从城市界面来看,部分楼盘处于片区边缘,交通不便利、周边配套不完善等因素导致部分置业者犹豫。

另外,个别楼盘出现了“一二手倒挂”的苗头。其中,珠江花城目前在售建面约140 $m^2$ 5房户型,总价约800万元起,售价约为6万元/ $m^2$ 。而据贝壳找房数据显示,截至5月10日,该楼盘有17套房出售,二手房挂牌价格集中在6万-8万元/ $m^2$ 。同样跟周边二手房源价格倒挂的有位于天河区燕园路的越秀天河和樾府。据公开信息显示,越秀天河和樾府均价7.3万-

8.5万元/ $m^2$ ,周边二手房天河金茂府最高挂牌价格一度达到了12.5万元/ $m^2$ 。

肖文晓指出,与很多城市因为市场太火爆而出现“一二手倒挂”不同的是,天河个别区域“一二手倒挂”的现象其实是市场理性、价值回归的结果。比如目前个别楼盘挂牌价较高的二手房源,该房源与整个大盘的楼栋位置、景观园林等在在售一手楼盘对比仍具备优势,因此拔高了业主的心理预期。“不过需要提醒购房者的是,挂牌价跟成交价还是有区别的。由于存在竞争关系,在一手供应不缺的情况下,二手房想要卖高价,如果不是房源的综合素质特别突出,很有可能‘叫高不叫座’,很难找到愿意为之买

单的人。”

在他看来,由于今年开始天河区的一手楼盘供应进一步增多,将会分流当前像珠江新城这样的二手房热点片区的需求,预计前期珠江新城“追高”的风潮会逐渐平息,一手楼盘之间的竞争也会回归到地段、产品、价格等实打实的因素上,开发商的赋能实力和品牌背书将会成为加分项。

第一太平戴维斯方面同样认为,天河“一二手倒挂”的现象随着一手房限价政策的调整和二手市场的降温,已不像之前一样明显。多数一手房项目以市场为主导结合项目销售进度和目标进行定价,市场更趋于理性。

### 3 多宗优质地块挂牌出让补仓,新货置业门槛增高

多位业内人士认为,天河正逐步迈向高端改善和豪宅市场为主的阶段,置业门槛将有所增高。

据克而瑞数据统计,今年一季度,广州1000万元以上的一手住宅共计网签了1258套,同比大增115%,首破单季度成交1000套的纪录,创下单季度千万豪宅成交新高。其中,天河成交108套,占比9%。

值得一提的是,天河近期有不少全新盘计划入市。如5月开放咨询点的联投·文津府首推108-165 $m^2$ 户型,售价对

标牛奶厂板块的高端产品;保利中铁物流园项目近日确认案名标识为“保利天瑞”,主推125-260 $m^2$ 等户型,吹风价约7.5万-8.5万元/ $m^2$ ;开放示范区的广州·鹏瑞1号主推300-2000 $m^2$ 的大平层,南向望一线江景,吹风价达到30万元/ $m^2$ 。

除此之外,广州第二批拟供商品住宅用地清单于近日出炉,其中天河出让土地数量最多,共有四宗。包括奥体世界大观地块(黄云路地块)、员村一横路地块、吉山岐山路地块、广汕二路地块等。对此,

吴智杰认为,天河即将出让的4宗地块均是优质靓地,“随着供应增加,将有助于缓解天河‘居住需求庞大,但供应不足’的矛盾。整体来看,天河区产品近些年存在‘豪宅化’趋势。现时市场尤其是800万元以下的物业,将是‘买少见少’。”

肖文晓亦表示,得益于近年拍地的表现,预计今年接下来天河陆续入市的新盘“非富即贵”,凭借区位优势,今年可能会是天河楼市近年来最热闹的一年。

### 1 广州公布2023年第二批宅地供应清单

5月6日,广州市规划和自然资源局发布关于2023年部分拟供商品住宅用地项目清单(第二批)的公告,第二批次计划供应18宗地块,拟于5月11日至8月10日期间发布出让公告。

从区域特点来看,该18宗地块分别分布于海珠区(3宗)、荔湾区(1宗)、天河区(4宗)、白云区(3宗)、花都区(4宗)、番禺区(2宗)、从化区(1宗)。越秀、增城、黄埔三区则缺席本轮供地。

### 2 蓝光发展或成为今年首个被强制退市的A股房企

5月9日晚间,蓝光发展发布公告,截至当天,\*ST蓝光股票已连续20个交易日的每日股票收盘价均低于1元,根据《上海证券交易所股票上市规则(2023年2月修订)》第9.2.1条的规定,\*ST蓝光公司股票已经触及终止上市条件。

据上交所监管工作函信息,蓝光发展公司股票自5月10日开市起停牌,上交所将在此后15个交易日内召开上市审核委员会审议会议进行审议,并根据上市审核委员会的审议意见,作出相应的终止上市决定。至此,蓝光发展很可能成为继新力控股之后第二家面临被退市局面的房企,也将是A股首家被退市的千亿房企。

### 3 金科股份收深交所年报问询函,要求说明收入下降等原因

5月11日,金科股份收深交所年报问询函,要求其说明报告期收入大幅下降、业绩大额亏损的主要原因及合理性;是否具备足够债务偿付能力、是否存在流动性风险等14项问题。

其中包括,年报显示,金科股份2022年实现营业收入548.62亿元,同比下降51.15%,归属母公司所有者的净利润为-213.92亿元,同比下降694.13%。房地产销售及运营、生活服务业务毛利率分别为5.61%、20.07%,同比分别下降11.08个百分点、13.12个百分点。

(梁茹欣 据公开资料整理)



资料图片



扫码了解广州楼市最新沿动态