

# 改善刚需市场冰火两重天 海珠楼市正加速步入高端化

本月广州规划和自然资源局发布今年第二批部分拟供商品住宅用地项目清单,涉及18宗土地,缺席了第一批土拍的海珠将拿出3宗宅地出让,其中海珠中部的上涌果树公园北侧地块,更被业内人士认为是第二批土拍的重头戏所在。随着近年海珠区在广州土地市场上风头出尽,摇号地块频现,置业门槛也随之提高,海珠区楼市正进入全面高端化,而刚需户型则面临一定的去化压力,更有逐渐淡出之势。

■新快报记者 何璐诗 文/图



## 中心区加大土地供应,海珠地块能否再次保持热度?

近两年,海珠楼市随着土地供应的增加以及旧改的项目面世,成为广州楼市的焦点,高端网红盘琶洲南TOD项目,更在广州走出了“独立行情”。本月发布的今年第二批土地拟出让清单,海珠区三宗宅地同样引来关注。

尤其是上涌果树公园北侧地块,由于地块临近海珠区府,离珠江新城和琶洲约6公里和11公里,周边有即将开通的广州11号线逸景路站以及上涌公园站,南边还有上涌果树公园、海珠湖公园的自然景观,整个地块更包含了商业用地,同时配建18班小学+73班完全中学。中心城区,

且交通、景观、教育等条件都具备,令不少开发商都重点关注这宗地块。这个起拍总价约102亿元的地块,起拍楼面价高达3.8万元/平方米,预计未来产品打造将以“低密”“舒适”为主。附近在售的新盘保利四季和颂,目前成交均价约为82500元/平方米,主打108-140平方米户型;中国铁建·西派粤府则为望江项目,主力户型为120-150m<sup>2</sup>,处于待售状态。

海珠接下来出让的土地,除了大热的上涌果树公园北侧地块,还有位于海珠南部的三滘立交地块,邻近地铁南洲站,但被高速和主干道包围。西部的东方红印

刷厂地块,临近广佛线和在建的11号线,周边主要是二手项目在售。

作为广州11区中库存量唯一低于12个月的区域,海珠在接下来的第二批集中供地,能否再次保持热度?克而瑞广佛首席分析师肖文晓认为,前两年市中心土地供应不多,唯独海珠有较多地块出让,僧多粥少,追捧者众,很容易成为市场焦点。“不过从近期的土拍来看,像天河、荔湾等中心区都开始加大土地供应,城区的市场竞争加大,房企对于中心区的地块也是‘精打细算’,最终还是要看楼面价是否有足够的盈利空间。”



## 区域改善气氛浓郁,刚需项目中海江泰里去化不足两成

事实上,近两年海珠区在广州土地市场上光芒四射。广州楼面价TOP10项目中,海珠区占据了半壁江山,5宗成交楼面价均在4.5万元/平方米以上。开发商的拍地热情,更令海珠楼市快速走向高端化。克而瑞广佛数据显示,从面积段看,今年1-4月,海珠区120平方米以上户型的供应,占比高达72%。而今年前4月,海珠区一手住宅成交均价为1414万元/套。

肖文晓告诉记者,“从过去13个月(2022.4-2023.4)海珠区一手住宅的供求结构来看:90平方米以下户型供应537套,成交

305套,供求比为1.76。90平方米以上户型供应3577套,成交2741套,供求比为1.30。其中200平方米以上的大户型供应639套,成交484套,供求比为1.32。由此可见,海珠一手楼盘面积段‘改善化’的特征已经非常明显,而且去化情况比中小户型更好。”

今年一季度,海珠区千万高端住宅成交量总计网签644套,其中琶洲南TOD项目合计网签成交447套,以80.22亿元成交总额夺区域首位。相比之下,刚需户型的去化则较为艰难。主打75-105平方米紧凑户型的中海江泰里,虽然项目位于地

铁口,去年中入市,阳光家缘数据显示,批准预售套数为共517套,截至5月17日,已售套数仅为86套,去化不足两成。

“对于刚需人群来说,荔湾有五六万元/平方米的选择,而海珠大部分项目门槛已到7万+了,其次教育资源也是刚需人群考虑较多的因素”,肖文晓表示,从套均总价来看,近年广州一手楼上市门槛提升较快,海珠过去两年分别为738万元/套和943万元/套,今年1-4月更是上升到1262万元/套,已经不是普通刚需族可以承受的总价段,因此刚需户型的淡出也在情理之中。



## “老破小”放盘3个月没人看房,“买一卖一”较难

刚需房源的去化压力不仅在新房市场,同样出现在二手市场。“今年春节后已经开始放盘,改价两次都没人来看房”,家在宝岗大道的陈女士告诉记者,今年希望在海珠置换一套电梯房,但自己的一套8层楼梯房单位,放盘3个月,从3万元/平方米改价至2.5万元/平方米,依然未有人来看房一次,换房的首付一直未能筹齐。

在小阳春过

后,海珠二手市场热度较3月有所回落,广州中原数据显示,海珠二手住宅带看量环比4月同期下降约9%。广州中原研究发展部研究经理熊小洪告诉记者,“目前置换客户观望情绪主要因素来自市场交投活跃度偏低,手上旧房源没有及时出手,手上资金不足以置换。”此外,熊小洪认为,不少买家担心置换后处于高位站岗,从而选择观望后市再决定是否入市。其次是怕个人经济无法支撑高额的供款,这也导致一手楼市场平淡。

“部分刚需片区业主卖房积极性较

高,价格有所回落,议价空间在10%左右。部分急售业主议价空间甚至可以去到20%;而光大片区业主心态则相对强硬,宁愿去把挂牌时间拉长,也要坚持高价,议价空间都不会太多,大约在5%以内。”熊小洪指出,预计短期内低门槛刚需户型会保持目前的交易量。

肖文晓表示,目前挂牌量最多是刚需上车盘,竞争最激烈的也是刚需房。“预计刚需房未来很大一段时间都会回归消费属性,贯彻房住不炒。住房的投资属性,今后只会在小部分的物业出现。”

## 一周资讯

1 5月18日,广州市规划和自然资源局发布天河区员村一横路AT080523地块挂牌出让公告。资料显示,地块起拍价格190046万元,最高限制地价为218552万元,总建面38154.44平方米,起拍楼面价高达4.98万元/平方米,还没开拍已经刷新广州地价TOP10。

该地块位于珠江新城东部、金融城西区,毗邻天河CBD核心,临近地铁13号线、21号线沿线。周边马场将引入SKP,还有暨南大学、天河公园、天河区府等资源。且周边项目以二手房为主,售价区间在3万一8万元/平方米,新房市场稀缺,有利于新项目竞争销售。

2 5月17日,16届37次市政府常务会议审议通过《广州市引入社会资本参与城镇老旧小区改造试行办法》。《办法》创新了老旧小区的改造模式,对引入、监管、退出等全流程作出指导,让老旧小区改造市场化有章可循。

3 5月17日,国家统计局发布4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有62个和36个,比上月分别减少2个和21个,二手住宅减少个数较多。新建商品住宅和二手住宅销售价格同比上涨城市分别有22个和9个。

(何璐诗据公开资料整理)



扫码了解广州楼市最前沿动态

