

上半年荔湾4宗地块揽金75.1亿元,仅次于大热门番禺区

白鹅潭板块大户型渐成“主角” 吸引老城区市民改善置业

今年以来,荔湾白鹅潭板块楼市显得热闹非凡。不仅有白鹅潭悦府、万汇天地臻园、保利锦上印等在售新盘先后亮相,还有武汉城建羊城食品厂地块项目、广东建工桥梓大街地块项目等在路上快马加鞭。与此同时,近期白鹅潭的商业文体配套兑现速度明显加快。在新盘入市、土地出让、配套建设等多重因素叠加下,荔湾的区域价值正在持续释放。

■新快报记者 梁茹欣 文/图



■荔湾一楼盘的实景样板间。

部分楼盘开盘去化快,片区开启快速补仓模式

“这栋现在只卖剩下几套了,项目推新去化有八九成。”端午小长假后第二个工作日,荔湾区保利锦上印的置业顾问指着售楼处不远处一栋没完工的大楼说道。作为6月刚刚入市的新盘,保利锦上印首推88-126m²三至四房南向板楼单位,售价5.2万-6.2万元/m²。记者现场看到,虽是工作日下午3时左右,该楼盘的售楼部仍有不少前来看房的客户。

相较于前者,万汇天地臻园入市时间更早些,项目以花地湾近地铁地段及万汇天地大体量配套为主要卖点,首推建面110-141m²三至四房,6万-6.8万元/m²。据中指研究院的监测数据,该项

目4月底开盘推出215套房源,当天认购160套,去化率超过七成。客户定位方面,荔湾区及周边客户占大多数,置业群体以刚改及改善客户为主。

荔湾楼市的供应火热同样反映在土拍市场上。今年首宗摇号地块羊城食品厂地块地处荔湾花地河畔,而花地河一带正是荔湾区及白鹅潭“一江一河”的重要空间组成部分。在武汉城建夺得该地块两个月后,该地块进行了项目规划的批前公示。方案显示,项目拟建6栋住宅楼、公建包括文化室、9班幼儿园、健身场所、商服基础设施等。在羊城食品厂地块不远处,亦位于荔湾区中部,白鹅潭商

务区核心区内的桥梓大街南侧AF010645地块,最终由广东建工联合体以底价21.59亿元拿下。

紧随其后,在广州第二批集中供地中,荔湾区花地湾蕙兰苑、紫兰苑地块近期分别被保利、中海收入囊中。这两宗地块位于荔湾区浣花路以南、花地大道南以西,均为万科551亿元广信资产包解包而来。从整体来看,克而瑞数据显示,2023年上半年,荔湾5宗地块上场供应,除了小梅大街地块因无人举牌而遭遇流拍以外,最后成交4宗;揽金规模为75.1亿元,比去年同期大涨1266%,仅次于大热门番禺区。

高端改善项目井喷上新,市场活跃度明显

一手房方面,荔湾楼市可谓琳琅满目。其中,芳村-白鹅潭一带便有10余个新盘在售,户型产品丰富,涵盖刚需、刚改、改善等不同类型。根据克而瑞的数据,截至6月15日,今年白鹅潭所在的老芳村板块的一手住宅成交套数高达1700套,已经超过去年上半年的总量,并且远超广钢板块的414套和老西关板块的354套,成为当前荔湾楼市当之无愧的焦点。成交均价方面,今年1-6月中,老芳村板块网签均价59154元/m²,与去年同期持平。板块内各大项目价格分化明显,白鹅潭核心位置个别新盘的网签均价超过8万元/m²,几乎是片区最高。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓指出,从面积段来看,老芳村目前成交最

大的还是90-110平方米的户型(571套),其次是80-90平方米(399套)和110-120平方米(229套),合计成交占比达到七成,反映市场以刚需及刚改需求为主。“不过,随着片区规划逐渐落地,大型商业入驻,板块的改善型项目选择增多,今年144平方米以上的非普通住宅成交井喷,迄今已网签146套,套均总价从1200万-2200万元不等,对比去年全年仅有的8套,大幅填补了区域高端改善市场的空白,成为老城居民改善置业的新选择。”

中原地产研发部研究经理熊小洪表示,中心四区中成交板块最多的就是泛白鹅潭板块(含芳村),截至6月27日成交约1816套,其他板块成交在500套以

下。成交均价在50000元/m²左右。其中,和悦滨江以紧凑小户型成交最多,84m²以下户型占比87%。整个板块仍然以不到100平方米的户型成交为主,其次是100-140平方米改善户型。220平方米以上户型相对180-220平方米户型更为受高端豪宅客户欢迎。

她提到,新盘项目的增多会带动一部分老城区(荔湾、海珠和越秀)的客户来关注白鹅潭板块,尤其是有广府文化情结的客户过来买房。板块内新房较多,内部会形成一定的竞争,客户可以多对比选择适合自己的楼盘。“目前荔湾楼市的热点基本上在白鹅潭和芳村一带,不同项目的市场表现各有不同,最重要还是看区位和价格是否满足客户需求。”

片区改造仍在进行且竞盘较多,房价相对稳定

二手房方面,相较老小区小户型,荔湾次新房大户型的置换需求也在走高。根据贝壳官方数据,荔湾目前二手房源超过8100套,1-2房小户型为4625套,加上三房超过7000套,占比超过九成以上。其中,楼龄20年及以上的房源超过5300套。

一名负责芳村板块的房产中介人员告诉记者,与目前市场主流的三四房户型,荔湾早期的户型产品普遍偏小,板块置换需求浓厚。以白鹅潭商圈核

心地带的二手房源恒荔湾畔为例,在售户型73-119平方米,即使已经拥有15年的楼龄,其均价也达到4.9万-5.5万元/m²,与周边新盘万汇天地臻府价格相当。而在贝壳官方平台可以看到,目前恒荔湾畔二手房源为51套,最近一个月的带看量为225次,但近90天仅成交3套。

熊小洪则指出,荔湾这两年大多新盘,尤其是白鹅潭的户型及总价定位都偏高端。对于置业者来说,“卖一换一”

的置业门槛随之水涨船高。这些客户大多都是奔着改善买房提升居住品质的目的,但目前也面临着二手流通受阻、二手库存量较高的问题。另外,随着白鹅潭区域规划重新定位,万象城、太古里和三馆合一的建设,将带动较多的客户关注该板块。当前改造还在进行中,且板块内竞争楼盘多,房价会相对稳定。待到建成后,配套完善,城市界面提升,预计片区价值会有进一步的释放。

一周资讯

1 住建部:探索建立房屋养老金制度

6月26日,住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹,在会见来访的中国银行党委书记、董事长葛海蛟一行时指出,要为人民群众建造好房子,提高住房品质,探索建立房屋养老金制度,为房屋提供全生命周期安全保障。

中指研究院认为,本次倪虹部长再次强调“探索建立房屋养老金制度,为房屋提供全生命周期安全保障”,表明房屋养老金制度建设及试点或将加速推行,有利于更好地解决老旧小区改造的资金问题,提高居民的居住品质和生活环境。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,目前,我国有500亿平方米住宅,其中大约300亿平方米是上世纪建设的,质量问题、维护的问题开始显现,但同时很多小区物业维修基金不足,需要资金进一步支持。未来,房屋的性能能不能维护好,关系到居民居住的舒适体验,也关系到房地产存量信贷质量的好坏。房屋维护得好,房价就能得到支撑,存量房贷的不良率也会保持在较低的水平。因此,此次住建部与中国银行交流推进“房屋养老金制度”,也是为了更好地防范房地产金融风险。

2 扬州针对性取消限购限售

据扬州市住建局消息,自7月1日起,《关于促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》正式实施,施行期为1年,实施范围覆盖扬州全部市区。

此次的新政涉及新房、二手房以及开发商拿地等多个方面,比如限购、限售将全部放宽,同时二手房可抵押过户、人才买房补贴契税、提高住房公积金贷款额度等。

3 首批四单房企股权再融资项目获批文

6月27日,上市房企大名城、保利发展、福星股份和中交地产的再融资项目申请,已获得证监会批文。这是新规后,首批上市房企的股权再融资项目落地,意味着房企股权融资“第三支箭”在实操层面正在加速落地。

股权融资被视为继“第一支箭”贷款融资、“第二支箭”债券融资后的“第三支箭”。去年11月,证监会决定在股权融资方面调整优化5条措施,包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资等。

(梁茹欣 据公开信息整理)

