

# 拆迁户捧红荔湾芳村片区 全款买家重现

芳村大道板块200万元左右二手房成网签主力,议价空间低于广州市均值

近日,广州市荔湾区旧改持续推进,释放大量置换需求,芳村大道板块二手房市场逆势升温。数据显示,该板块网签已连续3个月破百套,7月网签145套,环比增长22.88%,跃居全市网签第二板块。200万元左右房源成为网签主力,议价空间约7%,低于全市均值。有业内人士指出,拆迁户及刚需群体成为该板块主要购房力量,由于白鹅潭商圈发展日渐成熟,加上周边其他基础设施配套持续升级,该板块对买家的吸引力不断增强。

■新快报记者 何璐诗 文/图



▶芳村大道板块7月二手网签环比增22.88%,成市中心区200万元“上车”主力。教育和生活设施配套完善的楼盘更受欢迎。

## 全款购房再现,芳村大道板块二手网签连续3月破百宗

“最近很多人来看房,上周还有买家提出全款购房,这在半年前想都不敢想。”芳村大道西桥东小区业主陈小姐向新快报记者表示,原本已对短期内出售房子不抱希望,但近月的带看让她恢复不少信心。这套挂牌超一年的80多平方米三房单位,年初调价至200万元内,已有数月无人问津,如今却成为旧改热潮中的香饽饽。

合富研究院高级市场研究总监吴智杰告诉记者:“石围塘、山村等周边区域旧改持续推进,为市场提供了一波稳定的购

房需求。”近日,荔湾区发布公告,计划对花地村和坑口村进行土地预征收,合计面积约34.9万平方米。今年以来,坑口、山村等片区补偿陆续出炉,国有土地框架结构房屋补偿叠加各类奖励后,最高可达5.6万元/平方米,较周边2.5万元至3万元/平方米的市场价近乎翻倍。“40多平方米的老房子也能拿近200万元补偿,足够换一套80平方米的二手房。”有业内人士表示,芳村大道板块在售的桥东小区、万兴苑等小区,恰好以200万元左右的房源

为供应主力,与当前市场需求较为匹配,所以热度较高。

广州市房地产中介协会最新数据显示,芳村大道板块二手房7月(6月26日至7月25日)网签145套,环比增长22.88%,该板块已跃居全市二手网签板块第二位。新快报记者了解到,芳村大道板块已连续3个月保持单月网签破百套。吴智杰表示:“芳村片区是当前全市二手楼价相对较‘稳’的区域之一,尤其是在当前拆迁置换需求较为集中的芳村大道、花地湾等板块。”

## 市中心200万元以下难“上车”新房,二手需求集中释放

随着城市更新的推进,置换型购房需求正持续释放,芳村片区二手房市场由此迎来结构性活跃。业内人士分析指,村民获得征收补偿后,多倾向于在同区域或邻近板块置换置业,既能居住在熟悉的生活环境,又能提升居住品质,而总价段约200万元的置换需求,在芳村大道片区基本只能通过二手房实现。

吴智杰告诉新快报记者,当前荔湾成

交较好的板块主要包括芳村大道、花地湾、广钢新城。“其中,芳村大道以及花地湾板块以总价200万元以下的房源成交最好,占了板块二手成交的六成左右,主要是一房或者两房的‘上车盘’。广钢新城的成交则更多集中在300万元至400万元这个价格段,主要为80m<sup>2</sup>至100m<sup>2</sup>的三房单位。”吴智杰直言,在市中心区域200万元以下的价格段,一手选择相对有限,

所以不仅在芳村片区,在市中心区的其他区域当中,当前200万元以下的“上车”需求也成为了二手市场成交的主力之一。

市场的微妙变化已传导至业主心态。陈小姐坦言,虽然已有全款买家出价,但她仍在观望。“现在中介每周都带不同的客户来看房,有时一天来两三波人,听说周边还有新的征收计划,或许明年房价会有新变化。”她说。

## 白鹅潭商圈升级令芳村吸引力攀升,首付30万元起契合刚需

旧改项目推进,拆迁户的置业需求被释放,芳村大道板块二手房市场趋向活跃。与此同时,渴望留在老城区的刚需群体同样是购房主力军。广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉称:“2025年上半年,广州总价200万元以下的二手住房交易占比46%,比2024年上半年增加了13个百分点。而200万元以上各价格段的占比基本在下降。”

在李宇嘉看来,过去十几年有大量的年轻人、新市民流入,但那段时间房价很高、利

率很高,他们探不着刚需。“现在很多刚需能探得着了。以广州为例,200万元总价的房子,首付只要30万元,月供7000多元,这个压力对广州多数购房者来说,还算适中。这部分人群也到了安家落户或成家立业的时期,所以刚需买房的势能在集聚。”他说。

“尤其是在白鹅潭商圈发展日渐成熟,周边其他基础设施配套持续升级的情况下,该板块对其他区域买家的吸引力也在不断增强。”吴智杰如是说。

“多数来看房的人会问学位有没有被

占用、生活配套是否方便。”业主陈小姐告诉新快报记者,她的房子距离西关培正小学教育集团林凤娥小学仅300米,楼下有菜市场和幼儿园。“之前有一家三口来看房,看中这里(孩子)上学、(家长)买菜方便。”

吴智杰指出,芳村的二手买家主要分为两类:一类是本区买家,他们核心关注点在于熟悉的社区环境和生活氛围、完善的日常生活配套、便利的交通条件,以及亲友社交圈的维系;另一类是外区买家,他们更看重综合性价比的优势、区域发展潜力。

## 业内人士称“买家以刚需为主导,价格敏感度较高”

在广州市二手房市场整体承压的背景下,芳村大道板块的逆势上扬显得尤为突出。根据克而瑞数据监测显示,2025年上半年广州二手房议价空间达到12%,比去年同期扩大5个百分点,是近两年来首次超过10%。其中花都、越秀两区议价空间更是达到15%,

同比提升7个百分点,市场买方主导特征显著。

然而,芳村大道板块的表现却有所不同。业主陈小姐向新快报记者表示:“上周来的看房者砍价没有之前的人狠,目前相比挂牌价,优惠不到8%,但买家表示能接受。”吴智杰坦言,目前芳村

大道板块议价空间约7%,确实低于全市的均值,但板块内的二手成交均价并未出现明显的上行趋势。“虽然有部分业主对后市的预期改善,小部分会试探性地上调放盘价格,但多数业主仍持谨慎态度,买家以刚需为主导,价格敏感度较高。”他说。

### 一周资讯

#### 广州从化实施非户籍人员“网签即入学”

7月30日,广州市从化区住房城乡建设和交通运输局发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》(以下简称《通知》)。《通知》提出,非本市户籍人员在从化区行政区域内购买新建商品住房的,可凭网签备案合同等材料享受统筹入学待遇,入学后原则上不得办理网签备案合同变更、注销等手续。除了实施“网签即入学”,《通知》更提出多项措施,包括进一步推动商品房“以旧换新”、积极推行房票政策、实施“交房即交证”、大力支持房企融资需求、支持房地产营销推广以及建设“好房子”提升房屋品质。

#### 华发股份44亿元处置深圳前海7块商业用地

7月28日,华发股份发布公告,称全资子公司深圳融华置地拟按深圳土储中心收回收购的形式处置持有的7块商业用地,面积共计7.0468万平方米,价格为44.05亿元。交易标的前海冰雪世界项目7块商业用地,均属于融华置地,公司持有其100%股权。截至目前,标的地块均处于未建状态。经综合测算,预计本次交易产生的亏损超过华发股份2024年经审计净利润的50%。

#### 金地集团调整组织构架成立四大区公司

7月26日,金地集团公布了新一轮组织架构调整方案,设立华南、北方、华东、中西部四个大区公司,大区设置业务督导、审计监察、人力行政等职能。同时,成立深圳、广州、北京、天津、东北、上海、南京、华中、西南等10个地区公司。此次组织构架调整主要体现在由原“总部—区域—城市公司”的3级管理模式,调整为“总部—大区—地区公司”的2.5级管理模式。

(何璐诗 据公开资料整理)

