



一周热评

□本刊评论员

相信,日后这些项目会释放出“巨量”供应,为日后增加住宅供应、平抑楼价起到积极和重要的作用。而且,未来几年,广州城市更新的步子还会越走越快、越来越大。

新与旧之间总有不断的话题,正如一手房和二手房。在刚刚过去的2018年,中原地产的统计数据显示,广州二手住宅交易量又一次超过一手楼,两者占比53:47。实际上,自2015年起,广州二手住宅的交易量占比就一直处于上升状态,2017年已超越了一手。2018年也继续延续这种势头。存量住宅价值正在重构,这种表现在中心区更加明显,越秀、海珠、白云、天河及荔湾等区,近两年二手住宅成交占比都在80%以上。也就是说,在这些区域里,二手房才是楼市里成交担当。在土地市场,存量土地同样具有全新价值,这一切,都基于土地资源现在已越来越稀缺。当一个城市的可开发用地逐渐变少,盘活存量资源就势在必行了。而广州,正在大步踏入城市更新的

全新历史阶段!

从广州市城市更新局公布的数据可见,2016年和2017年广州全面改造的项目分别为14个和17个,到了2018年,已接近50个。有房地产专业机构粗略统计,迄今,广州市涉及改造的占地面积已达2000万平方米。相信,日后这些项目会释放出“巨量”供应,为日后增加住宅供应、平抑楼价起到积极和重要的作用。而且,未来几年,广州城市更新的步子还会越走越快、越来越大。而此前公布的不少项目也得到具体落实,近日召开的广州城市更新协会年会透露的信息显示,广州城市更新的力度前所未有,而且进展顺利:如黄埔区的笔村近期进入了新一轮的征地环节;荔湾区的山村正式确定新世界(中国)地产投资有限公司为其更新改造意向合作企

业;荔湾广钢新城的东塱村也正式确定奥园有限公司为合作企业……2018年年底,广州还出现了首个线上竞价旧改项目,开启了旧村改造优选开发商的新模式。在这一轮城市更新强力、持续的推进过程中,开发商的身影也逐渐增多,一个个他们曾经还看不上的项目,而今,都成为各大房企眼中的香饽饽。房企心态的转变,还不只体现在多元拿地的渠道上,还表现在联合拿地的行动上——联合拿地、联合开发及销售、联合运营……如今,已成为各大房企的全新发展思路。一个地块,有五六个开发商联手的现象已经不算罕见;在一个项目里,A企业负责产品研发,B企业负责整体营销,C企业负责商业部分运营及管理的个案越来越多。发展商深知,楼市大环境逐渐在变、资金压力趋紧、

消费者心态也在转变,只有把专业的事情交给更专业的企业去做,强强联手,更新自身的发展理念、积极抱团才能更好地赢得市场。破旧,而后立新。在政府、各村集体、开发商等多方努力下,广州未来城市更新和发展的肌理会更加美好,而且值得期待。在这一轮城市更新洪流中,各种市政配套的规划与落地是最直接的利好;轨道网络越铺越密,优质教育、医疗设施落于进驻新区域,区域间的连接越来越快,发展差异正在逐步缩小。这些对于消费者的意义就在于,可以让大家的置业范围越来越大、选择也越来越多样。或许,在下一个十年,大家曾认为的边缘地区,一样可以成为新中心。对此,你的置业观念是不是也应该随之而更新?(执笔/陈玉霞)

微信点兵



更新时代马上来临,你要跟吗?

公寓松绑后成交量激增3倍!要涨价?没那么夸张

肥妹答疑栏目等你来问!家粉们有任何关于楼市、家居的问题,都可以留言给后台,专业楼记+楼市家居专家+法律顾问+设计师,都是你的军师!



本刊推荐!各区心水松绑公寓逐个聊

新年买公寓,别忘记这些事儿

关注周刊订阅号着数多!这里有:最权威的楼市家居业界发布、最权威的大佬访谈、最笋的一二手盘、最没底线的业界八卦、最实用的购房攻略、最有气质的家居装修、不定时的礼色大派送……“肥妹”“润哥”约定你,现在就扣左上角!(邓伟东)

肥妹答疑

新年买公寓 别忘记这些事儿

不久之前,广州放松了对“3·30”新政发布前批出的商办物业的限制要求,个人可以自由购买这类产品,那么,哪种人适合购买公寓?哪些公寓值得关注?带着家粉们的提问,肥妹最近请教了高力国际华南区咨询服务部高级董事陈厚桥,并将其回复转达如下。

家粉 个人可以买公寓了,它们现在的投资价值如何?

肥妹 与“3·30”新政后拿地的商办项目相比,这批松绑公寓无论在日常管理成本,还是在未来转手难度都要低得多。而且,其总体存量是有限,从这个角度看,它们还是有一定的投资价值。

家粉 什么公寓产品较适合个人购买?我现在还未买住宅,先买套公寓作为过渡性用房是否更好?

肥妹 建议个人买家重点关注户型小、总价低的公寓产品,如果作为买住宅上车前的过渡性用房,即便有一天自己不用了,出租或转手也相对容易。

与住宅相比,公寓的持有成本相对较高,比如,物业费;水电费的分摊也较多,其计价标准也比住宅高;按揭首付要五成……消费者购买前对此一定要有所了解。

家粉 哪些地段的公寓项目值得关注?

肥妹 有两类地段的公寓产品值得关注。一是租赁行情比较好的地段,投资这类物业要计算好租赁回报,如珠江新城的公寓产品,无论是长租给高端居住人群或是短租,其成交活跃度及租金回报水平都高于同类物业的平均水平。广州其他区域商务中心区附近的公寓也可以以珠江新城为参照,特别是区域内存量不多、未来新增公寓较少的地段更值得关注。

第二类是虽然目前现状不够成熟,但未来有较大发展潜力的区域。比如城市副中心、周边又有比较多新兴商务区,这些片区未来会有较多工作人员进入,公寓所在地段的租赁市场有望走强,投资回报率正在提升。当然,这些新兴区域的公寓供应量往往较大,因此要对周边同类物业,特别是“3·30”前批出项目作总体调查,因为这些物业都是你拟购公寓的竞争对手。

(文/图 羊城晚报记者 梁栋贤)



小户型公寓较受个人买家欢迎

本周策划

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

最近,广州楼市有一道亮丽的成交风景线,那就是——手公寓:2018年12月19日,广州市住建委一纸公文,2017年3月30日前出让土地上的公寓产品皆可卖给个人。意味着这类物业无需再以法人名义购买,政府松绑了。

有房地产专业机构的统计数据显示,自发文至今已有三周时间,广州公寓的成交量激增3倍。有人担心,此后是否会出现销售人员口中的涨价?从羊城晚报记者了解的情况看,实际上并没有多少楼盘敢这样做。



公寓总价普遍不高,而LOFT设计又迎合年轻人的口味

更多心水推荐 详见 A14 版

心水推荐睇真 D

越秀国际总部广场

金洲地铁站旁的大型综合体

- 价格:约2万元/平方米
- 地点:南沙区双山大道与金隆路交会处(地铁4号线金洲站旁)
- 户型:42-62平方米一至四房

点评

越秀国际总部广场是越秀地产滨海的第七期产品,占地面积17万平方米,总建筑面积101万平方米,集办公、公寓、购物、休闲娱乐于一体。由于与越秀滨海花园等已开发十年以上的楼盘在一起,加上地处南沙最成熟的金洲片区,因此周边的配套设施

比较成熟。项目离金洲地铁站约800米,步行约需8-10分钟,交通比较方便。

项目附近有几个在售公寓楼盘,该楼盘的价格相对较高,比同类项目贵2000元/平方米左右,总价80万元左右只有面积最小的少部分单位可选,主流产品

该楼盘目前放出第7栋部分保留单位,售价1.6万元/平方米左右,单位面积40多平方米,总价七八十万元能买下一套,带装修现楼,购房后可拎包入住。华美国际紧邻长隆度假区北门(此门已关闭,游客不能进出),环境相对更安静;而第7栋和第8栋是围合式管理,与小区其他楼宇互不干扰。但7栋离地铁3号线大石站最远,需步行18分钟左右才能

到达。目前,该小区的物业已经交付使用、裙楼商铺多数已开业、有不少短租公寓及酒店品牌进驻。据了解,这里的业主可将物业交给这些品牌管理。有地产经纪介绍,因为这里的房源较新,有平层和小复式两种户型可选,且靠近长隆度假区,所以租赁需求比较旺,一房平层单位月租金在2500-3000元之间。

(文/图 梁栋贤)



越秀国际总部广场的规模较大

星河·壹号公馆

准现楼,预计今年可收楼

- 价格:约1.9万元/平方米起
- 地点:南沙区上隆岭路以北、金洲涌以南
- 户型:37-65平方米两至五房

点评

如果你想在南沙买公寓,又想早点入住自用或早点放租收回报,那星河·壹号公馆是个值得一看的选择。这个楼盘2017年已经开盘,目前是扫尾货阶段,准现楼,预计今年可以收楼。价格方面,星河·壹号公馆处于板块内的中档水平,既高于同一开发商旗下的另一个项

目——星河·湾区壹号,也比旁边别的公寓稍低一些——最低单价1.9万元,总价72万元起。

该楼盘离地铁4号线金洲站的直线距离约六七百米,不过由于经过项目南部的城中村部分规划道路还未修好,目前从该楼盘前往地铁站还需绕



星河·湾区壹号公寓的楼层较高



星河·壹号公馆有部分北向单位可望河涌景

图/受访者提供

行,大约需时十几二十分钟,若规划道路建成,日后的交通条件会得到较大改善。目前项目还剩下少量LOFT产品,层高5米,即便同成上下两层,净空高度还不错。

(梁栋贤)

星河·湾区壹号

总价67万起,可分两套出租

- 价格:约1.75万元/平方米起
- 地点:南沙区上隆岭路以南
- 户型:37-63平方米二至五房



星河·湾区壹号公寓的楼层较高

说优势,价格是星河·湾区壹号的一大亮点。这个楼盘位于南沙区蕉门河板块,附近有几个在售的一手公寓楼盘,无论是单价还是总价都数它最低。这里主推37-63平方米二至五房LOFT,户型不大,单价1.75万元起,因此,最低67万元就能在这里买一套公寓。户型方面,该项目也有不少亮点,一是层高为5米,可以采用“双起布局”,上下两层独立入户,一套单位可变成两套出租,增加投

资收益;二是户户带阳台,且厨房与卫生间都是类似住宅的全天然采光设计,可提升居住舒适度。总体而言,该楼盘的公寓有接近200%的得房率,37-63㎡可做二至五房,空间利用率高,可满足多元化需求。

当然,它也有自己的劣势,比如离地铁4号线金洲站稍远,需步行十多分钟,楼盘的规模也相对较小,自身配套不如周边一些楼盘多。

(梁栋贤)

资收益;二是户户带阳台,且厨房与卫生间都是类似住宅的全天然采光设计,可提升居住舒适度。总体而言,该楼盘的公寓有接近200%的得房率,37-63㎡可做二至五房,空间利用率高,可满足多元化需求。当然,它也有自己的劣势,比如离地铁4号线金洲站稍远,需步行十多分钟,楼盘的规模也相对较小,自身配套不如周边一些楼盘多。

(梁栋贤)