



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来越快、越来越大。

本周策划

更新时代马上来临，你要跟吗？

新与旧之间总有不断的话题，正如一手房和二手房。

从刚刚过去的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来越快、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、持续推进过程中，开发商的身影也逐渐增多，一个个他们曾经连看不上的项目，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，有五六家开发商联手的现象已经罕见；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、各地村集体、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好利：轨道交通越铺越密，优质教育、医疗设施落子进驻新区域，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。

或许，在下一个十年，大家曾认为的边缘地区，一样可以成为新市中心。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 APP

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！各区心水公寓逐个睇

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、最威水的大佬访谈、最笋的一二手房、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、不定时的礼包大派送……

“肥妹”“润哥”约定你，现在就扫左上角！(邓伟东)

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购要求，个人可以自由购买这类产品，那么，哪种产品值得关注？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。



个人可以买公寓了，它们现在的投资价值如何？

与“3·30”新政后拿地的商办项目相比，这批松绑公寓无肥妹论在日常管理成本，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。



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？

建议个人买家重点关注户型小、总价低的公寓产品，如肥妹

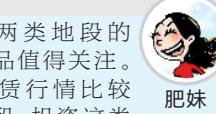


与住宅相比，公寓的持有成本相对较高，比如，物管费；水电费的分摊也较多，其计价标准也比住宅高；按揭首付要五成……消费者购买前对此一定要有所了解。

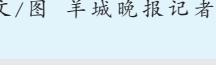


哪些地段的公寓项目值得关注？

有两类地段的公寓产品值得关注。一是租售行情比较好的地段，投资这类物业要算好租赁回报，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，但未来有比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群进入，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 陈玉霞)



小户型公寓较受个人买家欢迎

公寓松绑后成交量激增3倍！
要涨价？没那么夸张

A 周均成交量是2018年全年3倍

公寓松绑后的第三天，在荔湾区上班的陆先生匆匆到西朗地铁站旁边的一个公寓项目想买多一套房。他是个自媒体工作者，随着团队不断壮大，他需要多一套商用单位作日常公用及员工居住。据说，当天他赶到现场时，已有很多买家在选房，若不是他认识一位销售人员，恐怕也选不到想要的单位。最终，他以120万元买了这套约40平方米公寓。

量是前两个月的总和。”

公寓旺销，我们从近几周的网签数据也能看出。中原地产的跟踪数据显示，在销售行情还不错的2016年，广州公寓的周均成交量为685套；2017年暴跌至369套；2018年是310套。而在2018年12月17日至2019年1月6日这三周时间，广州一手公寓的成交量就达到2768套，周均923套，是2018年的近3倍。

B 能贷款！60平方米以下户型最好卖

公寓限售前，这类产品之所以旺销，有业内人士分析，主要有两个原因：一是不少买家没了住宅“房票”，转而购置公寓自住；二是公寓产品总价不高，年轻人也负担得起。而今，公寓松绑，畅销的依然是中小户型、低总价物业。

合富辉煌商业地产跟踪

近期市场成交活跃的公寓项目发现，成交量排名前十位的楼盘中，有9个套均面积在60平方米以下，面积最小的是番禺招商金山谷，套均面积38平方米；最大是白云区的金沙大都汇和黄埔的广州绿地城，套均面积是54平方米。

这些单位的总价都在100万元以内，最低的只要三四十万元。(更多内容详见下文及A14版)。

C 公寓要涨价？不敢！

随着公寓热销，不少楼盘的销售人员都高喊“马上要涨价啦”，有些还煞有其事地说：“2019年1月1日肯定涨价！”实际情况如何？从羊城晚报记者走访多个楼盘了解到的情况看，这些高喊要涨价的楼盘往往都是雷声大雨点小，因为现在的楼市环境并没给他们多大的涨价空间。

虽然，近期一手公寓的成交情况都比松绑前好，但这种日销数十套、上百套的好行情，也仅仅表现在松绑后的第一周内。中原的统计数据显示，2018年12月24-30日，广州一手公寓的成交量升至1288套，环比增加1.1倍，但随后一周，即2018年12月31-2019年1月6日，便回落至881套。

合富辉煌商业公司总经理张智斌认为，新政实施后，部分商业项目潜在的个人客户就纷纷入手购买，

以致销量增长明显；目前已回归正常成交水平，没有出现首周那种爆发成交场景。

与此同时，一些操盘手也坦言，现在最大的阻力还是整体经济形势不如以前，使不少想买房的人都在持币观望，因此，只要有机会，商家都会选择尽快出货。

荔湾区一个声称“元旦开始涨价”的公寓项目，羊城晚报记者在本周回访时了解到，销售均价仍与去年年底相同，为3.6万元/平方米。当听到记者抱怨其“几天后就涨价”时，销售人员连忙说，不能一听到涨价就慌，“我们现在还有一些优惠措施推出，此前卖的都是中低楼层产品，现在加推的是最高层产品，售价肯定会有些不同。”记者了解一套中低楼层30多平方米单位，各种折扣算下来是111万元，单价约3.3万元，但若选择一次性

付款，可降至3.1万元。这和去年年底的报价相当。

中心区某大国企开发的一个公寓项目，限购松绑后，成交量持续增加，近日将有一批4.5米层高的LOFT新货推售，眼下正处于诚意登记阶段，至于是否涨价，操盘手明确告诉记者，现在不会考虑，可能过年后看市场实际情况再定，“我们领导还想冲量，因为今年的任务比较重。”据了解，目前其带精装修价约3.8万元/平方米，40平方米左右户型折后价137万元左右。

当然，在楼市总有例外。黄埔区某在售项目的销售人员介绍，因为销量实在太高，而且集团已经完成2018年的全年业绩，所以“1月份开始就收回了一些折扣，去年下半年推出的一口价优惠八万元现在已经没有了。”



漫画/采采

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞



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

南沙

金洲地铁站旁的大型综合体



越秀国际总部广场的规模较大

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，比同类型产品贵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

(文/图 梁栋贤)

敏捷华美国际

番禺

点评

成熟社区保留单位最低卖七八十万元/套

●售价：1.6万元/平方米左右
●地点：番禺区大石街工业四路52号
●户型：40多平方米平层



华美国际的40多平方米大单间

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号线大石站最近，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。据了解到，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 陈玉霞)

星河·壹号公馆

南沙

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

星河·壹号公馆

自——星河·壹号，也比旁边的公

寓稍低一些——最低单价1.9万元/总房，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·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。目前项目还剩少量LOFT产品，层高5米，即使间成上下两层，净空高度还不错。

(梁栋贤)

星河·湾区壹号

南沙

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

点评

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“双匙布局”，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，可提升居住舒适感。总体而言，该楼盘的公寓有接近200%的得房率，37-63平方米可做二至五房，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)



星河·湾区壹号公寓的楼层较高