



文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

房地产市场全年最重要的“金九银十”黄金月营销档期已经开启,广州开发商马力全开,推货热情高涨。羊城晚报记者了解到,档期内广州共有超40个楼盘有较大的推新动作,其中有16个是全新盘。

和往年同期档期相比,今年的新货货量不会相差太远,但所处的环境已大有不同。日前,广州市住房“十四五”规划出炉,确定了稳地价、稳房价和稳预期的“稳市场”目标;与此同时,随着8月31日二手住房交易参考价格的发布,广州调控仍在持续加码。在特殊的市场背景下,广州“金九银十”的楼市也有特殊的看点。

看点1 新获批预售量创今年新高

在调控不断的市场环境下,今年8月份的一手住宅新批预售量却达到了今年以来的最高峰,成为市场一大看点。

广州中原研究发展部统计,8月份广州新批准预售量达113.39万平方米、11367套,是今年以来的新高。这样高的预售量,除了和各项目工程进度有关外,也和广州实行的一手房指导价有关。为了避免多次申领预售证导致楼盘价格下浮,部分开发商索性一次性申领大批量的预售产品。记者查阅阳光家缘预售证一栏发

现,增城的龙湾壹号、万科金茂都会四季等盘,均一次性获批过千套可售单位;此外,广州亚运城、品秀星图、保利锦绣公馆等盘也均一口气申领了约500套新货。

8月的上述预售货量,大部分会在9月份开始推出市场。此外,8月底开始陆续亮相的新盘,也有望在9-10月份获得预售资格。中地行、中原地产等专业机构统计显示,9月份内预计会有16个全新盘亮相,分布在海珠、荔湾、白云、黄埔、南沙和增城等区。

看点2 最热营销季有最严指导价

9月初,中心区一个新盘的营销中心内,一位看楼者问销售人员新货售价多少?销售人员称,需申领到了预售证才有望知道价格,“我们区里也有指导价政策。”

不仅该区,广州其他区域的一手楼同样有指导价政策。今年4月3日开始,广州“全面加强商品房价格备案管理,继续对新建商品房预售价格、现房销售价格实行价格指导,

对不接受政府价格指导的项目,暂不核发预售许可证或不予办理交易网签备案”。随后,黄埔、海珠等区纷纷实施,并补充通知称,各房企不得以捆绑搭售或“双合同”等限定方式变相实行价外加价。

对于指导价政策,不同楼盘有不同的应对方式。如南沙一些项目反应最快,推售“一口价”单位迅速刺激成交;而有些项目虽然执行了指导价,但对

调控持续加码的黄金月 广州楼市现三大看点



广州“金九银十”的楼市有特殊的看点

看点3 调控政策连番出台 有望转变市场预期

8月31日,广州市住房和城乡建设局发布《关于建立二手住房交易参考价格发布机制》的通知,并同步公布了首批96个二手房社区的参考价格。记者查询发现,不少二手房社区的指导价是今年上半年各自成交均价的六至八成,但和2020年各自的成交价比较接近。在此之前,广州发布了《广州市住房发展“十四五”规划》,该《规划》显示,“十四五”期间最主要任务的第一项,就是稳市场。

针对稳市场的楼市调控,广州一直在进行。稳地价方面,广州将在9月底进行的第二

轮集中供地,将会严格限制高价地,成交溢价率均控制在15%以内;稳房价方面,目前已经出台了一手房和二手房的指导价和交易参考价,银行信贷的收紧也恐降低市场交易需求。此外,除了对商品房市场调控外,政府在保障性住房领域均制定了详细计划,以此满足民众居住需求。

连番的调控措施出台,有望改变买卖双方预期。商家是尽快出货回笼资金还是以静制

动,买家是出手买房还是持币观望,在“金九银十”档期会有一些的体现。

位于海珠区东晓南路和南洲路交界处的中海观云府规模小很多,只有3栋高层住宅组成,但其规划高度达57层,令其高层单位得以南向望江,且这样的地段令其有完善的配套。中海的超高层楼宇并不罕见,此次如何打造也备受关注。从其1日开放的样板房可见,中海此次大做“厨房餐厅客厅一体化”设

计,令不少看楼者觉得眼前一亮。两盘的售价目前尚未确定,但它们的用地都在2020年出让,广州滨江上都和中海观云府的成交楼面地价分别是37216元/平方米和38609元/平方米。



海珠区南洲路新盘已开放营销中心

中心四区: 七个新盘来了

江景新品有看头

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

进入9月,中心区楼市逐渐热闹起来。羊城晚报记者从中地行、中原地产等专业机构及实地探访获悉,从9月首个周末开始,荔湾、海珠、天河和越秀等四区有7个全新盘要亮相,形成了难得的新货高峰。售价方面,住宅新品的入市门槛不低,公寓则是总价最低八九十万元就能买下一套。

地价3万+的新盘各有亮点

久未齐齐推新的中心四区,黄金月里将上新4个项目,为市场补充刚需及改善型产品。其中荔湾区有广州滨江上都和珠江西湾里,海珠区则有中海观云府和中旅天宸府。

中心区的新盘规模大多会比较小,但荔湾的广州滨江上都都是例外。该项目位于广船片区的首期地块,属于城市更新新旧厂更新改造的项目,和旁边的广钢新城相比,该项目更具有一线临江的优势。楼盘将主打“珠水”文章,建设滨江综合体,如何将广船历史与现代时尚相融,值得期待。该盘营销中心将于9月4日正式开放,一期规划由10栋高层组成,首推108-251平方米江景单位。

位于海珠区东晓南路和南洲路交界处的中海观云府规模小很多,只有3栋高层住宅组成,但其规划高度达57层,令其高层单位得以南向望江,且这样的地段令其有完善的配套。中海的超高层楼宇并不罕见,此次如何打造也备受关注。从其1日开放的样板房可见,中海此次大做“厨房餐厅客厅一体化”设

公寓新品起步价八十多万元

中心四区的公寓新盘也在这个阶段扎堆入市,它们或近地铁,或位于综合体。从产品设计上看,该批公寓新品均为LOFT设计,具有比平层单位更高的实用率。例如天河区的广垦天河1号、海珠区的华新方圆333公寓及越秀天荟江湾等盘,新品面积多在30-70平方米之间,其中30-50平方米的小面积LOFT产品是主打,部分产品还被打造成双钥匙户型出售。新品售价集中在3.6万-4万元/平方米水平,最低总价约为82万元。

值得一提的是,华新方圆333和越秀天荟江湾两者相距不足3公里,两者都是综合体项目内的公寓,但前者占地规模只有3万平方米,后者则有11万平方米,不过前者属于地铁广佛线燕岗站上盖,出行便利度更高。

中心四区9月新盘概况				
区域	楼盘名	产品(平方米)	价格(万元/㎡)	营销动作
荔湾	广州滨江上都	108-251	待定	9月4日开放营销中心
荔湾	珠江西湾里	62-90	待定	9月初开放展厅
海珠	中海观云府	86-162	待定	9月1日开放营销中心
海珠	中旅天宸府	82-122	待定	9月初开放营销中心
海珠	华新方圆333	33-58公寓	3-4	新近开盘
海珠	越秀天荟江湾	31-74公寓	3左右	新近开盘
天河	广垦天河1号	38-43公寓	约3.8	9月开放营销中心

(整理/陈玉霞 制表/肖莎)

注重共生 城市更新不是“零和游戏”



奥园与恒基合作的奥园恒基·学院壹号 采访对象供图

不要为新的利益,伤害原有利益

城市更新过程当中,涉及多方不同的利益,很多人会觉得,对自己有利的变化就有价值,因此在以前的更新当中,很多时候为了自己的新的利益,会伤害原有的利益,现在城市更新当中,更好的做法是通过城市更新提升项目总体的价值,让城市更新当中各个方面的利益都能够得到更好的保障。

“通过城市更新获得整体增值,这个才是共生的价值,当然,就像大家说的共同富裕一样,并不是大锅饭式的平分,而是先做大蛋糕,同时让利益的分配变得更加公平,这就是共生的价值。”曹柯说。

在城市更新的过程中,不仅仅要考虑

开发者的利益,还有新来的住户的利益,更有原有的业主的利益,还有到这里参与活动的老百姓的公共利益;短期利益和长期利益之间也要权衡,更加重要的是,让参与到这里城市更新各方人士之间的利益达到均衡,实现更好的利益共享共生。

城市更新的共生化过程中,各方力量,包括房企及资本,包括面临改造原有企业和村民利益,各种关系都不是简单的博弈,而是真正达到生态、生产、生活的价值共生,让每个人都感觉到城市更新对自己有利,所有人都说很好,这个就是共生。不能有人赚,有人赔,那个是博弈,不是共生。

而这甚至也能满足产业引入的需求。据介绍,最近有一批珠三角企业,他们在考虑是否进入某地的时候,考虑的不仅仅是当地的招商政策,还有当地是否能留住员工,比如说员工在当地打工生活能否有相应的消费便利,能不能留住人才。

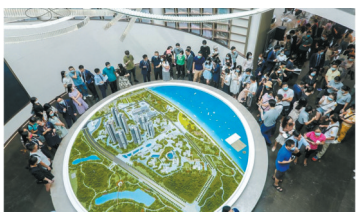
当下好的城市更新项目,不单单是住和工作的地方,当中要有居住场景、生活消费场景,要提升到从居住文化空间场景的运营能力来看城市更新,城市更新要培育居住空间和场景体验消费,能够留下来人,要有完整的居住、工作和消费的场景,要有从里到外的良性循环。

文化因素可留住人 促成共生形成

在柳立子看来,文化因素可以促成城市更新项目形成一个更有有机融合共生的体系。她认为,城市是空间、产业、人口和文化4个要素的集集体,因此城市更新也要回应这4个方面的需要,在这4个要素里面,空间产业人口,其实是硬要素,文化是软要素,文化和硬要素之间有非常强的渗透传导关系。

空间、产业、人口和文化的4个方面是联动关系,空间一般和建筑、街道、区域等联系在一起,如果在空间上进行了城市更新,相应的区域内的居住人口和在区域里面根植的产业就会发生变化,人口和产业发生变化之后,文化形态和消费形态也会发生变化。像文化这样的软要素的实现,能够助力城市更新里里的方方面面成为更有有机共生的系统。无论大家去哪里居住工作,如果能找到和当地的文化连接,当地有让他不舍得离开的情文化情节,那么人和这里的关系就较为稳固了。但这样的文化不太容易形成。

柳立子认为,从另外一个层面来说,城市更新要更新到什么程度,我们可以认为比较成功?当空间人口产业都实现了更新目标、特别是本地文化形成了自身特色的时候,我们会认为这样的城市更新比较成功,能够实现城市更新的目标价值。



城市更新追求的目标应该是多方共赢 采访对象供图

粤港房企合作 加快城更进程

如今的城市更新项目通常要经过招拍挂,但往往是底价成交,去年9月广州出让的番禺区新造镇新化快速路东侧一宗地块则不同。该地块位于新化快速路、新造珠江特大桥东侧,有一线江景,与大学城隔江相望;该地块原为番禺氮肥厂原址,属于“三旧”改造项目,曾是2018年广州城市更新的重点推介项目,地块面积不小,位置优越。

也正是因为如此,该项目经过35轮叫价,才被广州奥昇置业有限公司拿到手里。奥昇置业背后是奥园和恒基两大家房企,2018年4月双方宣告合作近两年半之后,终于联手将广州番禺氮肥厂旧改土地抢到了自己碗里。

此前恒基在广州有过不少于上个世纪90年代就获得的涉及旧改项目,但前几年已基本全部转让或退出。有知情人士表示,旧改项目需要进行大量的拆迁安置及地盘清理工程,进展往往比较缓慢,对于恒基这种本地化程度不算特别高的港资企业而言,对城市更新

一些政策的了解可能没有内地企业清晰,所以进程缓慢。

而恒基和奥园的此次合作拿地,可以说是合作共赢,奥园是扎根广州特别是番禺多年的本地企业,也很有城市更新经验,可以出面主导更新项目的开发以及日后的营销;恒基则是资金雄厚的港资企业,可以承担财务投资的角色,两者的合作使其最终击退实力强劲的对手,获得了项目。

而项目的成功出让,也让原业主单位、政府和其他社会公众得到了共赢。地块的成交总价为67.78亿元,可以让原业主企业获得不错的搬迁补偿,有更好的转场经营条件。项目配建的由番禺区政府指定单位回购的13746平方米住房,则可以让番禺有更优质的住宅吸入更多人才。

操盘方奥园对项目的设计施工也非常重视,引入众多国内外知名的设计企业,项目定位低知,比较贴合旁边大学城二期引入高端人才的定位,这也能改变所在区域高端住宅不足的情况,多方共赢。

提升标准 萝峰旧村成黄埔新标准



萝峰村的回迁样板房 图/梁栋贤

2019年3月,萝峰旧村改造实施方案获得黄埔区政府批复,第二年3月,复建区一期动工,之间仅用了一年时间,速度较快,而且有同行反映,萝峰村这个交楼标准,甚至逐渐成为黄埔的新标准。

“星河湾搞了这么一个展示中心后,整个黄埔城市更新展示中心的标准都被迫提升了。我们跟村里谈合作的时候,有的村直接要求我们按照萝峰村的标准来建展示中

心。”某知名房企在黄埔区负责城市更新的相关负责人告诉记者。

从萝峰村回迁房展示中心展示的样板房来看,给村民的回迁房基本按照高端住宅的标准来建设:层高是3.1米到3.3米,比市场上主流商品房3米层高都要高,回迁标准采用了大量一线品牌的产品。整个展示中心现场也极像一个高端住宅项目的销售中心。

除了回迁房采用高标准以外,萝峰旧村的改造还有许多细节,比如说为满足长者不愿意离开家的心愿,项目内专门设置了老人安置区,就地安置400多名老人,派出近百名星级酒店的服务人员,免费提供包括疫情期间的24小时专业服务,等等。同时,星河湾还提出要构建更完善的服务体系,为旧村重建新的生活方式和生产方式。

建筑新时光

黄金版图

策划/孙璇 刘云
统筹/刘云 陈玉霞
设计/杜卉

指导单位:广东省房地产行业协会
智库支持单位:连接汇
广州创新社区治理发展研究院

文/羊城晚报记者 梁栋贤

同是城市更新,为什么有的项目五年左右就可以全部完成,有的搞了十几二十年都还在进行中?这除了因为旧改项目规模大小、涉及利益方多少、经营方经验多少等因素有不同之外,还有城市更新在设计 and 实施时有没有注重多方利益的缘故。

最近在暨南大学举办的一场城市更新论坛当中,暨南大学传播与国家治理研究院城市治理与传播研究中心主任曹柯表示,城市更新能以更佳的效果和效率实施,其中一个关键词就是“共生”,城市更新不是“零和游戏”,而是一个尊重各方利益、共同提升城市功能与面貌的做大蛋糕的过程。

广州市社会科学院城市战略研究院副院长柳立子则认为,加入本地的文化特色等软件因素,可以使城市更新中各方形成让人更不舍得离开的情文化情节,让城市更新后形成的新社区有最佳的凝聚力。

城市更新已进入更高阶段

曹柯认为,城市更新与以往的“三旧”改造不同,城市更新更强调以人为本,有多元目标,包含城市功能优化、环境质量改善、治理能力提升的三个方面。

而城市更新从过去政府主导为主的模式,转向政府主导下社会

会资本参与的模式。城市更新的步伐开始加速。因应这一趋势城市更新成为房地产市场的新赛道。

社会资本的参与,使城市更新的过程中出现了更多利益方,而“共生”的思想将能考虑各方的利益,更好地推进城市更新的进程。