

文/羊城晚报记者 陈玉霞

作为楼市调控手法之一,今年8月31日,广州市住房和城乡建设局官宣建立二手住房交易参考价格发布机制,并同步公布了全市首批96个小区楼盘的参考价。

从执行参考价至今已有两个月,广州二手楼市行情有何变化?本周羊城晚报记者走访了天河区和越秀区的热门板块,不少中介经纪反映近期的二手房成交行情转淡,而愿意接受议价业主则相对多了。具体表现如何,一起看记者实地走访——

广州二手房参考价实施两个月,记者实地走访复盘——

中介普遍反映二手成交变淡 积极推售一手房

1 珠江新城：中区成交转淡 中介对后市看法不一

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

首批二手社区参考价名单中,上半年楼价飙升的天河区珠江新城中区有多个楼盘在列。市场执行参考价政策已两个月,羊城晚报记者近日走访珠江新城中区的多个小区发现,今年9月至今,该板块二手房市场成交转淡,部分业主能接受一定的议价空间。

成交减少 也有新店开张

和上半年活跃的交易行情相比,参考价政策出台后,珠江新城中区成交量明显下降,中介经纪的日子并不好过。

“市场不好做,成交很少。”中区一中介地铺经纪人李先生坦言,9月份至今他还没有促成过一宗交易,“来看房的人依然很多,但出手的人非常少。”在中原地产的统计中,珠江新城已经跌出了10月份成交活跃板块之列。

羊城晚报记者注意到,中区的中介地铺没有明显闭店情况,倒是兴国路一家9月份装修的店铺现在已开门营业。李先生说:“中区的中介地铺虽然很少闭店,但店铺的人员有所减少,尤其是从业年限较短、有业绩要求的年轻经纪人,比较容易受到影响而

离开这个行业。”

部分业主心态转弱 可接受议价

对于具有黄金地段的珠江新城,还有不少中介经纪对其持乐观态度,在他们看来,市场波动在所难免,但长期仍值得看好。

兴盛路一家地铺的经纪说:“10月初我还卖出珠江新城东区的一套房子,证明还是有市场的。”该经纪称,“想在珠江新城置业的买家还在,不过暂时都在观望,部分急需资金的业主就会委托机构在一定程度上与买家进行议价。”

德佑地产经纪林先生表示,受多重因素影响,目前保利心语花园已有总价千万元以下的单位可选,同样热门的中海花城湾、隗峰苑等盘的部分业主也不再捂盘,接受买方报价。

合富置业一位经纪认为,珠江新城的地段还是硬壳价值,物业价值也较高,去年珠江新城东柏悦府两套单位被拍卖用以还债,据拍卖平台公开成交纪录显示,两套单位拍卖价共计达到1.76亿元。不过他也坦言:“上半年这里的楼价确实让我们看不懂,现在借助政策的力量在去除一定的‘泡沫’,趋向理性。”



中介反映广州二手楼市行情转淡



东风广场房源充足



珠江新城中区近两个月二手房市场淡静



近期部分业主能接受一定的议价空间

2 东风东板块：中介称依然有成交 有中介地铺闭店

文/羊城晚报记者 徐伟伦 邓伟东

越秀区东风东路有不少优质学校,配套完善,二手房市场一直比较活跃。二手房参考价名单中,上榜的4个小区均位于东风东板块。羊城晚报记者近日走访发现,近两个月,热门小区仍有成交。

梅花路聚集了多间中介地铺,据多位经纪反映,近期东风广场等小区盘源充足,总体上却是“看的人多,买的人少”。锦城花园拥有多套物业的业主告诉记者:“参考价和业主的心理价位有差距,现在邻居们大多比较惜售。”不过他对于后市并不乐观,“成交量进一步萎缩后,成交价还是会受一定影响。”

中原地产环市东二分行店董廖锦春介绍,据其店铺统计,自8月底二手房参考价公布至10月底,东风广场和锦城花园各成交两宗,君汇世家和力迅东山雅筑暂无成交;从其成

交记录看,东风广场两宗小面积户型的成交价较8月份相比下降了8%-10%。

廖锦春表示:“去年八九月份至今年二三月份,东风东板块房价普遍上涨了20%-30%,现阶段出现小幅度下调属正常现象。”他提到:“板块内不少买家都是有教育需求和实际居住需求的刚需群体,即便房价出现上涨也是相对平稳的状态。参考价的出台令这类购房者暂时持观望态度。”除了已出台参考价的小区以外,板块内其他小区的业主和潜在购房者也处于观望状态,成交量受到了不少影响。有中介经纪告诉记者:“一些地铺内的经纪人人数已有所减少,同行的一些门店还出现了闭店的情况。”

廖锦春坦言:“新政发布后,市场会有一个消化的过程,对于经纪人来说现在处于比较艰难的时期。”

3 车陂-广氮板块：二手成交量下降 有中介主推一手房

文/羊城晚报记者 陈玉霞

受整体行情走低影响,车陂-广氮板块的二手交投行情也有所下降,部分中介经纪人转投其他门店或主推一手楼业务了。

记者去天健上城旁边的中介地铺里找曾经带看房的经纪人黄先生,谁料他已经转入了同公司的车陂门店。他告诉记者,参考价出台后,广氮板块的二手房几乎没有成交,主要原因,一是受大势影响,客户转入观望状态,“预约看楼的客人还是有,但是几乎没有成交。天健上城的几套房子,放了两三个月也还没交

易。”二是业主的放盘价并没有下降,很多买家想看到的“房子大降价”现象,并不存在。上半年比较热门的天健上城并不在首批参考价名单中,从中介门店的放盘价可见,目前该社区房源放盘价还是要7万元/平方米左右。

据了解,经纪口中相对算价的房子,在楼层、户型设计等方面或都有些不足。例如天健上城业主报价不到7万元/平方米的小两房,其所在的楼宇为四梯22户设计,其中一个房间的采光性能还比较差。而整体素质相对较好的房子,报价

则要上7万元/平方米。

由于二手成交量低迷,一些中介经纪转而主推一手房业务,裕丰地产的经纪吕先生就是其中一位。他告诉记者,受调控影响,目前外围板块的一手房价格已比较实惠,不少楼盘比市中心的二手房更具优势,故自己会主推一手房给客户。“黄埔大沙地地铁站旁边有一个盘就是我们代理,户型很多,楼价5.2万-5.5万元/平方米,400多万元能入市,比车陂的二手房还便宜。如果资金许可,我建议你选择这个一手楼。”吕先生向记者推介。

白鹤洞片区：告别钢铁城 江边“白鹤”飞

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞(署名除外)

黄金规划

广钢广船：搭上城市更新的“大船”

现阶段,广钢新城范围内的“三村一厂”更新正在有序推进。广船项目的起航,将令荔湾珠江两岸获得更足的发展动能。

广船地块位于芳村大道南40号,北至鹤洞大桥,南至医药港,西至芳村大道,东临珠江(含车至岛在内)。随着广船旧厂的搬迁,未来的广船地块将变身荔湾科创平台、珠江西岸特色宜居社区。根据规划,该地块总计容建筑面积为125.4万平方米,其中住宅(含配套)52.5万平方米,商业办公67.7万平方米,其他公服设施5.2万平方米。广船地块规划以商业用地、商务用地、居住用地、公共服务设施用地、绿地与广场用地等为主导;规划两所小学,落实36班小学用地,并新增30班小学用地。

规划中还提到,广船地块中部绿轴应与广钢新城绿轴衔接,并在绿轴实施过程中适当布置功能建筑。由此,两大旧厂更新项目将连成一片,产城融合在这里将成为现实。按照规划,广钢新城占地6.57平方公里,规划居住人口20.7万人,将设置1200张床位的三甲综合医院、1000张床位的大型养老院、32所学校、28个社区居委会,以及众多的文化体育、商业服务设施,整体定位为国际中央居住区。而广船地块则更偏向于产业发展。



广钢新城和一线临江的广船新城齐齐更新 梁泽韬 摄



广钢新城北区已交楼,入住人口不断增多 梁泽韬 摄

“新城”里新建的教育配套,为居民实现家门口的名校教育

B 三村两厂更新稳步推进 国际住区加速形成

一篇章的结尾,会连着新篇章的开头,一个区域,城市的更新也是如此。

2013年,广钢搬迁。同年,广钢新城整体规划出炉,将打造成国际中央居住区,整体投资计划超千亿元。经过近八年的建设,广钢新城已规模初现,高楼林立,生活氛围越来越浓。据统计,现阶段已有十数个楼盘交楼,入住人口约7万人,配套的广东实验中学荔湾学校、华南师范大学附属荔湾小学等已经开学。下午放学时接小孩的方女士告诉记者,能让孩子入读家门口的名校是他们最大的心愿。广钢新城的一切都是新的,连有些分校的教育理念也比较新,加上这里的生活配套越来越完善,虽然还会遇到道路拥堵、水浸等问题,但他们对居住和教育现状整体上感到比

较满意。目前,广钢新城的北区已几乎开发完毕,南区则正在开发。9月26日广州第二批集中供地时推出了广钢新城南区AF040234和AF040406地块,均顺利成交。业内预计,广钢旧厂地块未来三年内将能开发成熟。

与广钢旧厂东边紧挨着的,是白鹤洞村。广钢医院旁边,一座群鹤飞翔的雕塑非常醒目,这里便是白鹤洞村的地标。从该雕塑一直往里走,目前已能看到一片空地和一个工地,工地牌显示,这里是该村更新改造项目第一时

序建设工程,两个地块为商务用地,将建设包括办公楼、商业商铺、配套楼及停车位等。

白鹤洞村,是广钢新城6.57万平方米用地面积里的一部分,与东塱村、西塱村及广钢旧厂并称为“三村一厂”。

鹤洞大桥、鹤洞路、白鹤洞村、观鹤小区、鹤平小区……很多街坊们都熟悉的这些与“鹤”相关的名字,都源于荔湾区白鹤洞片区。向南经过鹤洞大桥,沿着鹤洞路继续往西、往南至东沙街的一大片区域,便是近年非常热门的白鹤洞片区。站在正在改造的白鹤洞村地标雕塑向两边望去,一边是已经高楼林立、部分用地静待开发的广钢新城,一边则是施工热火朝天的广船新城。三村两厂的连片更新,将为广州西部这个兼具自然资源和历史文化资源的白鹤洞片区带来翻天覆地的变化。

而今,工厂里轰隆隆的机器声早已消失,但代表那时辉煌的工业印记已被保存下来,并将用更现代的方式让它们重新焕发生命力。拔地而起的林立高楼之间,教育、医疗、购物等配套都将不断配齐,一只全新的“白鹤”羽翼将更加丰满,振翅高飞的力量将更加强大。



白鹤洞村标志性雕塑



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

A 曾经的机器轰鸣 现在的历史印记

沿着鹤洞路一路西行,北边是一片极具历史年代感的旧房子,全新的鹤洞地铁站能让人感觉这里的新变化;南边临街的地方还有部分旧房子,如观鹤小区里,还有带人字形屋顶的“黄皮楼”,但这些丝毫不影响其背后一片的高楼形象,这里也是全新广钢新城的一部分。鹤洞路一路南北,见证了白鹤洞片区的过去、现在以及可以畅想的将来。

广钢新城其中的一部分,源自广州钢铁厂(广钢集团前身,简称广钢)厂址用地的更新改造。从上世纪50年代至21世纪初,白鹤洞这一带可谓广州的“钢铁之城”。因转型发展之需,2013年,广钢集团全面关停了在广州市的钢铁企业,腾出的土地进行了全新的发展定位。随着2014年广钢区域首宗地块出让,这里的更新建设已近八年。虽然曾经辉煌的钢铁厂已经搬迁,但部分车间机器被完整保留了下来,现在走在开拓路上,便能清楚看到这些锈迹斑斑的机器,未来,这个遗址之上将会变身成为极具档次的广钢中央公园。

肉眼能看到的是一些工业印记,但很多当地街坊对广钢的记忆,是青春、是汗水、是大烟囱旁边平淡的日夜。2021年11月初

的一个下午,广钢观鹤小区内,两位阿伯正在一家士多店里聊家常,在他们的手里,都有一份报纸。林姓阿伯告诉记者,喝茶看报是日常,居住在这里的人很多都是“老战友”,钢铁厂没拆的时候,每天都能看到大烟囱冒冒烟,那说明厂里作业多;原来广钢大门的旁边,还有工人体育馆、广钢影剧院,工友们生活不会太枯燥;进入大门后,还能看到广钢年产二百万吨、三百万吨纪念的大雕塑,那是全体广钢人的骄傲。林伯说,自己和老伴在这里生活几十年了,看着这里一天天变好,相信以后广钢新城会更好。

林伯所在的这一带,除了原钢铁厂外,还有原广州造船厂(简称“广船”),广船鹤园小区就在林伯小区的马路对面。和广钢一样,广船旧厂地块也随着2020年1月份的首次土地出让掀开了全新历史篇章。在荔湾区的近百年间,广船造出的一艘艘船驶向远方,也为这座城留下了辉煌的工业印记。有些“老船人”说起这个厂的历史,还记得开厂之时“连购买设备都难,船坞是工人们一锄一锄挖出来的”,虽然大家对船厂搬迁都很舍不得,但也非常期待这片土地上的新开始。