



走! 到广州, 回广州!

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦(署名除外)

春节后,老百姓们的话题有一个主题词:出发。从各自的故乡启程到他们想去的地方,或回岗工作,或寻找工作的机会,或错峰前往与家人团聚。

2022年春运期间,广东作为经济强省,依然显示出巨大的“虹吸”效应。据广铁集团数据,仅2月8日(正月初八),当日广东各大火车站到达客流超过116万人,同比增长13.7%,仅广州南站当天到达就有51万人;元宵节后的2月16日,广铁迎来新一轮返程高峰,广东地区各大火车站到达旅客83万人次,其中广州南站到达20.9万人次。

这一波波的人潮中,有些人是“到广州”,还有一些人是“回广州”。不论是哪个字,都可以看出他们对广东、广州价值的认可。一个“到”字,体现的是他们心里看好的广州发展机会。一个“回”字,更体现他们对广州这座给予他们美好生活的城市的归属感。

很多人说,广州是一座活力之城,这座千年商都依靠着拼搏创新的实干之魂,让近两年平均5.4%的GDP涨幅超越北京和上海——在这里,“爱拼就会赢”。

很多人说,广州是一座幸福之城,和其他一线城市相比,广州是购房置业门槛相对最低的城市,同时,通过多元化的住房保障体系,广州让更多的人住有所居。

这就是一座可以让人安居乐业的城市。



广州的经济活力激发就业热情



多元的住房供应体系,让想安家广州的人有多种选择 图/陈秋明



住在广州也能享受慢生活

实干的广州 亮眼的活力

广州,中国的南大门,一座机遇与挑战并存的城市。没有喧闹的哗众取宠,只有低调的埋头实干。这样的城市特质,成为很多人眼中宝贵的城市吸引力。

这样的广州,吸引了五湖四海有志之士。据广东省统计局数据,2021年广州人口净流入达到了888.92万人,为全国第三;广州近十年也增加了597.58万人,增量位居全国第二。人才的支持,人们的实干,让务实的广州实现了亮眼的经济数据。广州市政府工作报告显示,2021年,广州GDP达到2.82万亿元新高,5年年均增长

6.1%,民营经济增加值、社会消费品零售总额、商品进出口总额均超万亿元,形成6个产值超千亿元的先进制造业集群、6个增加值超千亿元的服务行业。在依靠传统的汽车、电子产品和石油化工等行业推动经济增长的同时,广州将在新能源、数字经济等新风口赛道发力。

开放的广州,哪怕是在疫情期间,也一样成为连接世界和中国的重要窗口。2021年,白云机场旅客吞吐量4026万,位居全国第一、世界前列;广州南站的高铁班次、客流量全国第一;南沙港区三期、南沙

国际邮轮母港投入使用,货物、集装箱吞吐量提升到全球第四、第五位……高流量的广州,也从侧面反映出城市的经济繁荣和卫生健康保障的高水平。

一座强调民生的城市,也具有更深的人文关怀和更强的软实力。2021年,广州十件民生实事如期完成;2022年同样会有十件实事,涉及教育、农村生活污水处理、网络安全、老年人优待水平、失业人员就业帮扶等。广州之大,在于经济发展之宏大,在于关照民生之心的远大。



广州人口净流入排名全国城市靠前



越来越多人愿意在广州扎根生活 图/陈秋明

多元发力保障住房 全面维稳商品房市场

在出站大厅,刚从湖南老家乘坐包机回到广州返岗的马女士对着媒体镜头说,公司包机接他们回来,感动之余,也让她感觉广州就是她的第二故乡。

乐业安居,是这些“新广州人”很直接、也很重要的愿望。所幸,在广州安家,对很多人来说都不会是奢望。

在保障性住房方面,广州已建立了多元化的保障体系,保障性租赁住房、共有产权房等都能让很多想安家广州的人实现梦想。在广州工作两年的陈先生,从进入职场开始就申请到了一套天河区的保障性租赁住房,向记者介绍这套房子时,他很感慨:“能够以低于周边房屋租金的价格租到市中心的房子,这是这座城市给在广

州打工人的份厚礼。”他租下的单间,设施应有尽有,宽敞的格局甚至还可以多放一张床来接待借宿的朋友。

在今年1月,2022年广州市政府工作报告再次提及:今年广州将大力发展长租房市场,确保商品住宅用地配建公租房等保障性住房比例不少于10%,筹集保障性租赁住房不少于13万(间),推出供应公租房和共有产权房不少于0.7万(套),在穗工作人员解决住房问题的举措,对他们而言就是保障与希望。

想在广州购置属于自己的房产,凭借自己的努力或加上家人的助力也可以实现。倘若对套均总价600万元以上的天河、越秀、海珠、荔湾等中心区

一手房感到压力,可以转向套均总价400万元左右的黄埔、番禺和白云等区,若更想轻松一些,可以选择套均总价200

多万万元的南沙、增城、花都甚至从化等区。可能有人说广州房价近十年都在涨,但作为极具发展动能的一线城市而言,广州房价涨幅平稳且有其支撑,而买家要关注的,应该是房地产市场的平稳有序,而非暴涨暴跌。2021年广州楼市调控频频,均是为了保持房地产市场稳定,让商品房回归到居住属性。可以预见,2022年,政府对于“稳地价、稳房价、稳预期”的决心不会松懈,刚需群体的置业需求将得到保障。今年广州一手住宅供应预计仍有11万套左右,买家们的选择余地较广。

安居个案

“在包容的广州,我也真正扎根了”

文/羊城晚报记者 梁栋贤

来广州工作十年的李先生,在大年初六“抢”到一套房子,终于如愿扎根广州。“在广州工作这么多年,我早就已喜欢上这个包容的地方,喜欢这里有五湖四海的美食,喜欢这里越来越便利的轨道交通。如今买了房,我就真正扎根广州了。”李先生说,房子今年8月31日就可以交接,他的孩子今年三岁,今年就有望入读小区的幼儿园了,周围有完善的教育配套,未来孩子读书也不用发愁。

说起此次的置业安家,李先生直呼“紧张”“运气好”。一家三口开车回湖南老家过年的李先生,原本计划初九返穗。不过在年初四,他在祈福官微收到祈福名望天下加推的消息,于是联系销售中心,“售楼小姐告诉我,全新的4栋年初六加推,其中就有我前看中却没抢到的105平方米三房单位。”让他惊喜的是,得益于政府的备案价

政策,这种户型低一点的楼层单价为4.5万元左右,而这些单位此前报价每平方米要5万多元。

李先生说,加推的组团靠近大型的新福交通中心,未来能直接连通地铁,加上整个大社区内医院、学校等配套也齐全完善,生活方便。“那时我们一眼就相中了105平方米的三房单位,当时这种单位的总价500多万元,两人在双方父母的资助下已经筹到大约300万元,但在开盘时犹豫了一下,最心仪的单位被他人买走了。”

如今迟了一年入手,却有望省几十万元,夫妻两人商量后决定年初五一早提前返穗,当天下午即抵达广州,并在第二天早上比开盘时间更早到达售楼部,终于如愿“抢”到了一套。新春期间,开发商还推出了五年的免息分期付款优惠,算下来,和原本他们计划的五成按揭十年贷款相比,足足可以省60万元左右的利息。

“每月1000元,很幸运我居有定所了”

文/羊城晚报记者 陈玉霞

对于年轻人来说,广州给他们带来的安全感,除了是众多就业机会外,还有为他们带来的居住保障。大学毕业四年的小董,目前居住在番禺区一个公租房社区内,月租只需支付1000元,已让她觉得小满足。她说,她已经比很多人都幸运,毕竟已经算居有定所了。

小董在广东一所医学院校毕业后,就到广州找工作。凭借细心努力的工作态度,半年试用期后被一家三甲医院招收,成为一位合同护士。新入职的护士往往工作比较重,为了更好地兼顾工作、便于通勤,小董只能和另外一位新入职的护士在天河员村租赁了一套两房单位,“那套两房很旧,光线也不好,小区没有管理,但仅房租两个人也要每月3600元,我们两个人月租1800元。”不过,尽管如此,该套房子距离她们工作的医院只有四个公交站,能为她们省下不少上下班的时间。

这样的居住环境,在2021年上半年有了改变。“那时,医院告诉我们这批年轻人可以申请公租房,但要抽签。我试着参与,没想到真的被抽中了!”小董所抽中的那个公租房小区,位于大学城,让她开心的是,不仅公租房内住的多数是同龄医院或学校的年轻人,而且还有公交快线直达她所工作的医院,不塞车的情况下,40多分钟能到。“全新的两房,虽然面积不大,但两个女生合租刚刚好,每月人均租金为1000元,能省下不少开销。”小董说,在这样的环境里居住,自己感觉安稳了不少。

而今,没有排班的小董,就会留在宿舍里读书复习,她说现在先不用考虑房子的问题(已算有房居住人士了),但她想继续在在职研究生,精进自己的学业理论和技能,在广州这个城市里好好发展。

数说成交

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

一步到位安居广州 四房成交量首次超越两房

广州的发展活力,吸引着越来越多人到广州乐业,凭借自己的努力,他们在广州安了家,广州因此成为了他们的第二故乡。在二孩、三孩时代,这批“新广州人”的置业目标也有所改变,三代同堂的居住需求之下,大三房、紧凑四房受欢迎程度与日俱增。专业机构数据显示,2021年广州楼市的四房供应占比上升到了22%,首次超越了两房占比;成交方面,四房成交量也比两房多出3000多套。

四房户型供应和成交双军突起

在读教育学研究生小睿目前已在广州一所传统名校签约,一旦他毕业,就可以在广州有一份相对稳定的工作。他说因女朋友也在广州,故以后他们会在广州置业安家。不管以后父母不过来一起住,小睿的购房目标是“起码是三房,要留给父母留一间房;父母若是资助的话,四房也可以考虑”。小睿这样的购房方向并非天方夜谭,越来越多的年轻人在获得家里资助的前提下,更有勇气在购房时选择一步到位。

基于这样的需求趋势,开发商对四房产品的研发也在持续发力。专业机构克尔瑞的统计数据 displays,2021年广州楼市四房的供应占比有率达到22%,首次超越了两房的供应占比,成为仅次于三房的第二大供应户型。在成交方面,2021年广州四房成交量首次突破了2万套,且首次超越了两房的成交量。数据显示,去年四房成交量为20673套,而两房成交则为17039套。从统计数据可见,最近六年,两房的成交套数从2016年开始就持续下降,而四房成交套数则呈“V”形走势,2021年达到最高。

四房成交量的走高,除了和供应量同步增加有关,也和二孩、三孩生育政策有关。此外,随着越来越多父母会向在广州的子女靠拢,年轻人置业的户型需求也随之改变。实用三房、紧凑四房等就成为他们置业考虑的方向。“95后”女生小文在广州找到工作的第二年,父母就为她筹集了首付款,在中心区购置了一套三房,在他们看来,以后可以



紧凑的四房有百变空间,能改造成书房或其他功能房

在广州享受天伦之乐。

紧凑四房利于控制总价

如果一看到四房还以为动辄要120平方米,那就错了。近三年来,广州的紧凑户型已经越做越精致,它们或利用大飘窗台和多功能空间的设计来增加室内实用空间。比如,在天河、白云和增城等区内,某大开发商开发的项目里,就有70多平方米的紧凑四房,它们部分做到了带“N+1”空间,还做到了入户花园和主套设计,虽然有些房间面积较小,业主需花心思好好设计家具,但整体单位功能齐全。和上述紧凑四房相比,100平方米以上的四房可算是舒适四房,畅销的舒适四房,面积段多在100-125平方米之间,同样多为“N+1”空间设计。

市场上出现如此紧凑的四房产品,也和楼市活跃度、置业门槛有较大关系。广州市中心区如天河区的一些热门板块项目的刚需型产品,目前均价约6.5万元/平方米,若是买100平方米四房,总价起码要650万元,但若是八九十平方米的四房,总价则为500多万元,这将为刚需购房者减负不少。在楼市调控持续的这两年,为了加快楼盘产品的成交速度、获得更高的销量,开发商应市而作,提供了更多紧凑型的三房及四房产品。

2022年,紧凑型四房仍将遍地开花,中心区的此类产品总价门槛需五六百万元,但在增城、番禺、南沙等区域的紧凑四房产品,总价则可能在150万-300多万元幅度。

新盘速递

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

中心城区新盘大增 改善型买家有福

若是你虎年打算在广州置业,你可能欣喜地发现,今年的一手住宅选择不少。据广州中原地产研究发展部预测,今年有约11万套左右的一手住宅登场,而在中地行的预测数据中,2022年有新货推出的一手住宅盘也有118个之多,无论是新盘还是新货,亮点都不少。

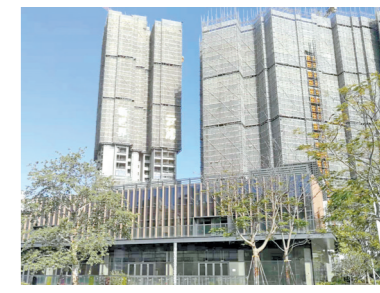
其中,变化最大的当数中心城区,大量全新项目涌现,让改善型买家有了更大的选择余地。

贵价地项目上市有看头

一手住宅供应一向不多,新盘更少的越秀区,今年将迎来全新楼盘——广州城投·领越壹号(新楼盘名均暂定为暂定,下同)。该项目所在地就是当年很有名气的越秀南地块,这也是目前广州地价最高的项目,成交楼面地价为64576元/平方米,中地行预测,其入市价格大概率会破12万元/平方米。该项目在北京路商圈附近,距离地铁六号线团一大广场站仅约200米,项目拟建二十多层的住宅、配套商业、幼儿园等。

无独有偶的是,白云区金沙洲高价地项目——华润置地金沙瑞府也有望在近期开盘,该项目当时的楼面价超过4万元/平方米,地块的容积率只有1.8。记者查阅其项目规划时了解到,其地块形状有点像逆时针旋转150度的“E”字形,其中地块的大部分土地上都规划了4-6层一梯两户的产品,只有南北两端小部分区域被规划成9-17层的板式住宅,从上述产品信息来看,该项目定位为高端。

去年第二次集中供地推出了广钢新城最后一块住宅地——广钢新城AF040234地块项目,该地块最终由中海夺得,表面看起来只有28833.09元/平方米的楼面地价,让这宗地看起来比旁边的“邻居”便宜,实际上,根据出让要求,竞得者要在该地块配建多项公共配套,比如广钢北区北大资源博雅1898北边的36班初中,在广钢南区保利海德花园旁配建的36班高中,还要在广钢配建行政办公用地、文化设施用地,承担配建广钢公园的责任,因此实际的楼面地价远高于表面,这也是一个隐形的贵价地项目。从公布的总平面图透露的信息来看,这一项目既有少量面积段近200平方米的大户型产品,也有90平方米左右



今年广州一手住宅新货不少,其中不乏中心城区项目

的中小户型单位,选择相当丰富。

江景、山景盘纷纷亮相

对于喜欢江景、山景等自然景观资源的买家而言,今年也是一个不错的置业时机。荔湾区今年预计有4个江景项目上市,广州滨江上郡、广州幸福中心、广州幸福湾、星河金湾地块项目,个个都有看头。天河也有江景盘,位于东圃板块的合景臻盛名铸由17栋7-10层的小高层组成,产品预计全部是180-350平方米的大平层,由于南向可眺望珠江,吹风价为19万-23万元/平方米。

白云区则有两个可望白云山的项目推新货。位于白云新城的新世界云耀已经于年头上市,主推3+1房和4+1房单位。同一板块的富力富云山为陈田村城市更新项目,预计在今年上半年开盘,其中新世界云耀东面楼栋中高层单位可望山,富力富云山离白云山更近,可望山的单位更多。

“东大仓”继续成供应主力

今年一手住宅供应的主力仍是外围区域,尤其是以增城和黄埔为代表的“东大仓”。其中增城一直以来就是供货大户,加上不限购,对于刚需较为友好。2021年受大市影响,增城整体市场遇冷,多个板块价格回调幅度较大,加上不少项目延后推货到去年下半年乃至今年,因此新货供应较为充足,2022年预计有27个新盘推出,主要分布在新塘、地铁21号线沿线和荔湖新城等地。

黄埔区新货量也不少,预计将有14个全新项目,其中2021年新货不多的中新广州知识城将在2022年迎来爆发,7个项目集中入市,其中包括去年第一次集中供地被抢到的摇号两个项目。