



文/羊城晚报记者 徐炜伦

广州2022年第三轮集中供地起拍总价逾538亿元 规则优化 中心区靓地助增市场信心



广州2022年第三轮集中供地中心区靓地不少 陈秋明摄

日前,广州公共资源交易中心挂牌今年第三轮集中供地,共有20宗涉宅地块将于10月10日限时竞价出让,地块起拍总价合计建筑面积约388.7万平方米,起拍总价达538.5亿元,比第二轮的253亿元上涨了一倍有余。

此轮集中供地也是今年广州三轮集中供地中出让地块宗数和出让总建筑面积最多的一次,除越秀区零供应以外,广州十区均有地块出让,且地块总体素质不错,而此轮集中供地的竞拍规则基本取消“竞自持”的环节,在“金九银十”的节点上拿出这批“诚意满满”的地块,可见政府层面助力后市企稳的决心。

20宗地块涉及广州十区

广州2022年第三轮集中供地共出让20宗地块,地块总体素质尚佳。上一轮集中供地中,久未有宅地出让的天河区“罕见”地出让两宗宅地,但命运不尽相同,燕塘地块三竞拍达到限制地价需要摇号,而育新街南侧地块则流拍。本轮集中供

地,育新街南侧地块降价3.75亿元“回炉”出让,另外,天河区继续上新一宗广园快速以北、珠吉路以东地块(原沥青楼村旧改),宅地稀缺的天河区连续两轮出让地块,能为后市供应提供支持。

荔湾区芳村大道南以东一宗近百万平方米的“巨无霸”地块起拍总价近188亿元,为广船三期地块,该区另一宗地块则位于白鹅潭商务区核心区;番禺谢村居住及商务用地曾是恒大足球场的建设用地,预计也将引起开发商关注。

今年市场活跃度较高的海珠区在此轮集中供地中推出3宗小面积地块;白云区则聚焦在嘉禾望岗板块,以及同样是“回炉”降价出让的小坪村地块。

另外,南沙区、黄埔区、花都、增城、从化区均有地块出让。

基本取消“竞自持”,增加市场化空间

在地块总量、面积数增加的同时,本轮集中供地的出让规则也显

示出政府层面的“诚意”。浏览20宗地块发现,除了番禺区谢村居住及商务地块的出让规则仍保持“限地价+竞自持+摇号”的规则以外,其余地块的出让规则均为“限地价+摇号”,取消了中间“竞自持”的环节。

“竞自持”是指在土地报价达到最高限制地价后,竞买方式转为竞企业自持商品住房建筑面积,企业自持部分作为租赁住房,不得分割处理,只能自用或出租。在过往,此举缩小了开发商的盈利空间,对其开发能力提出了一定的要求,能有效应对房价快速上涨,利于房地产市场的健康发展,而在当前鼓励房地产的背景下,此举适时取消。

克而瑞广州区域首席分析师肖文晓分析称,广州今年第三轮集中供地“诚意满满”,从供地结构来看,中心区优质地块较多,各有亮点;从出让条件来看,“限地价+摇号”的竞拍模式,既能平抑地价,也为开发商留下了更多市场化空间,综合来看,广州希望通过供地结构和供地条件

的优化,提高开发企业的关注度和参与度。

有利于调动楼市需求入市的热情

本轮土地供应会对后市带来什么影响?肖文晓表示,目前,广州一二手房市场都已经显露筑底回稳的迹象,特别是二手房市场作为先行指标,网签成交已经连续5个月维持在7000-8000套的水平,广州第三轮集中选择在楼市传统的“金九银十”节点推出,亦有利于调动楼市需求入市的热情。

广州中原研究发展部则认为,中心区靓地的集中挂牌,体现了官方希望通过中心区优质板块价值带动改善型人群入市,增加“卖一买一”的需求,以逐步盘活市场。

第三方机构广州中地行分析表示,目前,广州中心区一手房供应量偏低,地块供应放量有利于实现一手房市场整体的供需平衡,促进“稳地价”“稳房价”等机制的落实。

中心片区:聚焦荔湾 50多万方用地即将出让

文/羊城晚报记者 陈玉霞

中心片区是今年置业旺季需重点关注的片区,一是因为这里的可售产品充足,二是因为在广州今年第三轮集中供地中,荔湾、海珠和天河这三个中心区共有7宗用地要出让,为所在区域继续新增

供应。

从上述两个条件分析,荔湾区将成为国庆档期楼市的聚焦点所在,海珠区的热度则比二季度稍微下降,随着区域整体价格被拉高,该区的置业门槛也要四五百万了。

总价300多万元也能置业中心区

国庆档期,上述三个中心区中,一手住宅供应最充足的也是荔湾区,其次为海珠区,天河区的供应量相对最少。想要入市的买家,可重点关注荔湾区。

虽然都是中心区,但整体上看,荔湾区现阶段的一手住宅产品尚算亲民,刚需购房者在该区还能选到总价三四百万元的房子。国庆档期,万科金域曦府、广钢花城、凯德·双桥新作、力诚城湾等楼盘都有充足货量,且大多会有七八十平方米的户型,若以主流的5.5万元/平方米估算,该区刚需产品普遍总价在400万元左右。其中,广钢花城值得一提,该盘主力户型是67平方米-84平方米的“N+1”三房和四房,以其4.6万元/平方米的均价估算,320多万元是该盘的收入门槛。此次出让的芳村大道南以东地块(广船二期、三期)旁边,则是广船滨江上都项目,产品定位相对高端,即将加推110平方米-255平方米的望江新品。

如果是改善型买家,则可关注海珠区。该区在售项目如海珠新城、中海江泰里、中旅天宸府等,产品从70多平方米的三房至140平方米的四房不等,大致均价为6.5万-7万元/平方米。如果是需求更高的买家,可关注品越华府和全新盘中海映澜台,两盘产品均为平层大宅,吹风价逾10万元/平方米。

南部片区:番禺供应仍缺 南沙货量见涨

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

在即将举行的广州今年第三轮集中供地当中,谢村居住及商务用地(以下简称“谢村地块”)很可能是其中最受关注的地块,这里曾经是大热的恒大足球

场的用地,相比2020年4月的挂牌,这次该地块在重新挂牌时,在出让条件上有了不少调整,有望为广州南站板块带来不少新增供应。

广州南站周边住宅供应不算多

番禺区此次挂出了两宗地,重新推出的谢村地块土地性质已变更为商住用地,挂牌起始价为31.55亿元,占地面积调整为577731平方米,计容建筑面积不高于657300平方米,其中居住用地建筑面积为31341平方米,不难看出,住宅的占比很小,若是以每套住宅平均100平方米来匡算,不过是新增313套住宅。

另外,该地块虽然下调了地价,看起来起拍价只

有4770元/平方米,但新的竞得者须按规划要求无偿配建BA0402042地块(体育用地)。该地块总投资65亿元,其中包括已经建设投资的20.92亿元,剩余需继续投资44.08亿元,也就是说实际的起拍楼面地价在1.15万元/平方米左右,其中占大头的是商业和商务用地,楼面地价不会低到影响周边的楼价。

广州南站周边的一手住宅主力单价为5万-6万元。

南沙万顷沙添两“巨无霸”地块

这次南沙区也挂出了三宗地,其中两宗地位于万顷沙板块:珠江街万新大道西南侧、四涌东南侧地块(以下简称“万新地块”)和珠江街万泰大道南北侧、规划一横路西北侧地块(以下简称“万泰地块”),两宗地距离南沙枢纽(万顷沙站)约2公里。

这两宗地之所以受关注,一是因为便宜,楼面地价都只有7000多元/平方米,而旁边五六公里外的“邻居”横沥楼



广州南站周边住宅供应不算多

面的楼价则要2万元/平方米左右;二是因为两宗地都是“巨无霸”地块,万新和万泰两宗地分别约占地18万平方米和15万平方米,住宅部分计容建筑面积分别达40万平方米和28万平方米。

不过,这两宗地都有配建政府性房源的要求,也要配建中小学和幼儿园,因此真正的楼面地价会到1万元/平方米左右。

这样的地价和万顷沙当前的楼价匹配。目前,万顷沙板块主要有中国铁建海悦国际、星河畔湾、中建弘阳德信、湾璟壹号、珠江源昌花园、鸿成珠江玥等数个一手楼盘在售。一手楼价大约为1.9万-2.5万元/平方米,相当于旁边横沥岛地价的水平。附近一手住宅供应量较大,产品较为多元,从70多平方米的两房到140平方米左右的四房均有供应,可选择余地较大。



嘉禾望岗板块由于大型社区的开发,配套成熟 徐炜伦摄

北部片区:

白云嘉禾望岗再推宅地 周边配套成熟

文/羊城晚报记者 徐炜伦

广州2022年第三轮集中供地中,广州白云、花都、从化等北部区域共推出6宗地块,其中白云区嘉禾望岗东北侧地块占地面积6.6万平方米,起拍楼面地价2.14万元/平方米,该地块距离三地铁路交汇的嘉禾望岗站不到1公里,嘉禾望岗板块位于白云新城的北部,由于岭南新世界社区超过20年的开发,该板块配套成熟,该社区在售组团新世界云耀均价6.6万元/平方米,主推105-164平方米的三至五房产品。

白云区另外一宗地块是降价“回炉”出让的小坪村地块,位于白云新城的西部,邻近地铁8号线小坪站,目前,地块周边一手住房集中在往北一些白云湖板块,均价4万元/平方米上下,白云新城中心区今年亦有富力富云山、粤海云港城等新品推出。

花都区三宗地块分别是广花公路以东、雅瑶中路以南地块(花都湖南侧)、雅瑶大道北(二期)地块(花都湖南侧)以及花都大道以北、莲山路以东花都中轴线八地块一(位于文脉城板块),目前花都湖板块均价2.5万-3.5万元/平方米,文旅城板块均价不到3万元/平方米。

置业意愿创新高 新世界中国大湾区九盘联动上新

文/梁栋贤

广州核心区: 四盘闪耀 建“一步到位”终极居所

新世界位于广州核心区的几个知名项目近期精彩动作多多。

位居白云新城CBD和嘉禾望岗TOD核心的新世界云耀紧邻岭南大社区1.5公里长的社区中轴线,知名的华新学校(原华附新世界学校)就在组团旁边,下楼即可享受商业、康体、酒店等配套服务。楼盘主推105至164平方米的三至五房,为满足当前“二孩”“三孩”家庭的多房需要,还特别设计了灵活创意空间,充分满足大家庭生活需求。目前,主体楼栋已经封顶,其内的实体样板房已开放预约,可参观社区千米中轴线、远眺数里云山美景。活动期间,置业最高优惠8万元,老带新更有丰富的叠加优惠。

荔湾区白鹅潭商圈的人居中心大盘新世界凯粤湾8月在中心率先实现集中“交楼即交证”,该楼盘现楼销售,实现“住权”与产权同步,切实为业

主节省时间、降低风险。同时,项目步行几分钟可到地铁5号线滘口站,西关培正小学、广州四中、真光中学附属小学等优质学校围绕,使新世界凯粤湾大受买家欢迎。该楼盘目前推出八重无忧置业豪礼,包括限时送全屋智能家具家电等。

位居长隆万博商圈的可持续愉悦生活有机体——耀胜新世界广场耀胜尊府紧邻汉溪长隆地铁站,项目引入K11旗下高端商业品牌,通过与TOD城市交通、乐园、商业、绿地广场有机融合,实现“轨道交通、商业配套、生活住宅和奢致社区”生活模式。这里下楼就能购物、散步,并能无缝接驳地铁和长隆景区,是广州难得的“一步到位”换房选择。项目首推约88-140平方米的12种户型,包括花园平层、电梯入户式叠墅等,该楼盘的多空间情景示范单位已实行VIP接待开放。

金湖花园位于广州新中轴线上,距中信广场约7.5公里直线距离,面积约133000平方米天然金湖,背靠约800公顷凤凰山脉,容积率0.64。将推出的五期【天岚】主打143平方米的1梯2户小高层五房和97-128平方米的2梯3户高层三房、四

房。前者东望中心园林山湖景观;后者南望山湖景观,并直眺珠江新城天际线。作为金湖花园压轴新作,加上灵活实用的多功能空间设计,天岚未上市已备受关注。

广州东进区: 双星荟萃 赋能城市发展

近年来,在广州增长极——广州东部,新世界中国重点布局,一连铺开五子,以极高的价值兑现能力,赋能广州东部城市发展。

广州东CO-CITY都会融合地标项目——广汇新世界金融中心I广汇尊府,沿袭珠江新城广粤尊府的品质与国际生活模式,是金融中心、消费中心、潮流中心、生活中心、枢纽中心、智慧中心的都会融合体。目前其住宅、甲级写字楼、时尚商业街、潮牌酒店四大业态相继呈现,“CO-CITY都会融合体”全新生活示范区已开放,广汇新世界金融中心、广汇天地、瑰丽旗下同派酒店将投入使用。新世界广汇尊府约92-130

平方米的空中阔景叠墅全新准现房新品上市,近期更有有限重磅优惠。

随着黄埔科学城东扩至翟洞村,与其一路之隔的新世界星辉受广州开发区和增城开发区两大国家级经济技术开发区辐射,经济发展持续腾飞。项目本身优势也很明显,它内设潮流商业地标——星光道,已吸引COSTA、广州蕉叶、1200BOOKSHOP、华为等品牌商家意向进驻。办公的华南师范大学附属永宁实验小学(暂定名)预计明年开学。新世界星辉正推出76-136平方米的轻奢三房、四房,目前买楼可享限时六重礼。

大湾区三城: 山水相伴 打开优雅生活

新世界中国在佛山、清远、惠州等粤港澳大湾区城市也积极布局,为买家量身定制优雅生活。

位于广佛都市圈的广佛新世界,占地4500亩,得天独厚山水资源吸引了广佛及香港



耀胜新世界广场耀胜尊府是“轨道交通、商业配套、生活住宅、奢致社区”融合体 受访者供图

等市民。9月,项目推出臻景新品,包括70-280平方米的湖、湖、高尔夫景观洋房及230-700平方米的独栋住宅。据悉,产品首期将呈现最高优惠。

位于广清交界附近的新世界温泉度假代表作——新世界·月上清泉推出50-135平方米洋房、170-310平方米院墅,户户真温泉入户,在家即可享受纯正温泉体验,且现房出售,

即买即用。目前推出多重置业礼遇,洋房下筹1万元可抵房款2万元,别墅下筹1万元可抵房款10万元,成交还有其他丰富优惠。

新世界天澜是新世界中国在惠州打造的年度水岸代表作,位于美丽的新开河畔。9月底,营销中心将迎来盛大开放,首期将推出78-140平方米的多变户型。