



紧凑型刚需产品在荔湾区供应量不小

### 低调的荔湾，成交量排名中心四区第一

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

被纳入他们考虑范围的一个区。该区的刚需项目主流售价为4万-5.5万元/平方米，例如和悦滨江、广钢花城、万汇天和、新世界凯粤湾、力诚榕城湾等项目，都有不少紧凑小三房产品可选，原芳村板块的刚需项目，三房最低总价为300万元左右。

#### 多元的供应产品 对刚需群体较友好

荔湾区成交量之大，和该区供应量比较充足有很大关系。近年，天河和海珠两区的一手住宅供应与刚需群体距离渐渐拉远，越秀区则少有新房上市，唯独荔湾区，其供应结构丰富，既有面向首次置业群体的刚需项目，也有面向改善型群体的高端项目。

对于首次置业者而言，想在中心区安家，荔湾还是能够



荔湾高端住宅项目在2022年也很畅销

# 广州供地热度持续

# 2023年首宗“封顶”摇号在荔湾

本周二(4月4日)下午，广州2023年首宗摇号确定归属的地块——荔湾花地街羊城食品厂AF0203022、AF0203031地块(以下简称羊城食品厂地块)，通过现场摇号确定了武汉地产集团有限责任公司为竞得人，而武汉地产集团由武汉城建100%控股。

上一次出现摇号的地块，是2022年7月出让的天河区燕塘三地块，距今过去了近9个月。此次的地块客观条件虽然也有一些局限，但13个开发商14轮的“封顶”报价，也可见房企对土地市场信心的回归、对荔湾房地产市场信心的回归。(陈玉霞)



羊城食品厂地块受十多家开发商争夺

除了看上地块优势外，更注重地块所在片区的后劲。合富研究院认为，众多房企争夺羊城食品厂地块，是由于地块所处的白鹅潭板块近年发展快马加鞭，周边旧村改造的推进也在显著加快，令片区整体城市界面加速提升。

#### 荔湾发展后劲 被房企纷纷看好

羊城食品厂地块受到13家房企热捧，有地块自身的原因。从整体上看，该地块周围生活配套完善，附近有地铁1号线芳村站、石围塘站双地铁，其中芳村站为四线换乘枢纽，教育配套有康有为纪念小学等，紧邻花地河的位置令其具有一线水景。

去年成交的金桥二期、广船二三期和珠江隧道口以西、珠江以南等地块，同样具有优越的地理位置，且都具有珠江景观。

不过，在业内看来，房企拿地

## 后劲十足的荔湾，实力房企抢滩布局

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

随着花地街羊城食品厂地块在摇号中确定地块得主，广州今年的土地交易市场也迎来了热闹的开门红。该地块的意义，已经不仅在于“成交”二字，其背后流露出的房企对荔湾、对楼市和土地市场的信心，具有更重要的风向标意义。

荔湾区丰厚的历史底蕴、天然的内江资源以及重磅的规划等，正在吸引越来越多实力企业进驻。

#### 或摇号或一掷百亿 志在必得进荔湾

4月3日上午9时，羊城食品厂地块结束竞价。在680号的竞投者于8时45分报出191866万元的报价后，系统久久未动，9时整，858号竞投者报出了“绝杀”价格——封顶价193045万元(楼面地价为32199元/平方米)。系统随后显示“各指标均已达最高限制值，按规则进入摇号确认环节”。

4日下午，经过现场摇号，该地块被武汉地产集团收入囊中。

这块地之所以成为本周广州房地产市场的焦点，除了一开卖就是封顶价之外，还因为参与报价的开发商有13个之多，除了央企和国企，也有民企的身影出现，足见该地块和荔湾区在房企眼中的价值。

回顾这两年，荔湾的土地交易市场表现优秀。羊城晚报记者统计去年土地供应情况发现，去年荔湾共推出六宗地块，成交五宗。其中，也有像羊城食品厂地块一样成为市场焦点的地块——2022年推出的芳村大道南以东地块，即广船二三期地块，该地块被中船集团和中信泰富以约187.6亿元联合竞得，折合楼面地价约19150元/平方米(未扣除配建)。该地块不仅是2022年广州土地市场中总价最高的地块，也是仅次于2009年以255亿元成交的亚运城地块，跻身广州涉宅用地总价排行榜第二位。一掷百亿也要进驻荔湾，这也可见荔湾的魅力所在。

通过拿地进入荔湾、布局广州中心区，是很多实力房企的选择。现阶段，除了保利、中海、珠江、越秀地产、新世界、凯德置地、

# 暖意渐浓 一季度广州房地产市场企稳向好

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

2023年第一季度刚刚过去，各研究机构纷纷晒出全国房地产市场在新周期的“成绩单”。数据显示，一季度百强房企的销售额重新实现正增长，新房价格逐渐企稳，各线代表城市新房成交面积同比增长。作为热点一线城市，广州在今年2月终结了长达半年一二手房房价环比下跌的趋势，开始回涨。

到了3月，广州一二手房网签数据都超过了一万套，处在近年来的高位。自省、市高质量发展大会等重要会议陆续召开，“起步即冲刺、开局即决战”的号召力量就贯穿广州整个一季度，城市更新等重大项目集中签约开工；土地市场重回分散出让模式，平稳过渡；“促进住房消费”“支持刚性和改善性住房需求”等政策利好释放，都在不断助力房地产市场信心修复。房地产市场暖意渐浓、暖风频吹，企稳回升基础不断夯实。



目前广州楼市供应充足

## A 政策利好释放，信心持续回升

2022年，房地产行业经历了调整周期，重塑行业发展格局，力求实现复苏，成为了2023年的关键任务。开年即开工，1月5日，广州经济工作会议明确，要着力加固底板防范风险，有效防范化解金融、房地产风险，坚持“房住不炒”，有序构建房地产业健康发展新模式，保证财政安全平稳运行，深入推进社会矛盾纠纷化解和安全生产各项工作，坚决守住安全发展底线。

在1月28日的广东省高质量发展大会上，省住建厅表示今年将大力促进住房消费。因城施策实施好差别化住房信贷政策，积极支持刚性和改善性住房需求，为以旧换新、以小换大、生育多子女家庭住房消费提供便利。

全省、全市高质量发展大会会后，广州第一时间启动一季度重大项目签约开工活动，包括黄埔沙步

村、黄登旧村改造安置区工程等22个城市更新领域的项目开工建设。据了解，今年广州将有力有序推进城市更新，全市计划推进127个城市村改造项目，重点推进17个城市更新项目，力争完成2000亿元城市更新固定资产投资目标。

2月8日，广州市住房和城乡建设局发布《市区住建系统优化营商环境的八大服务承诺》，在务实层面推动住房建设发展，提出支持项目“拿地即开工”。

LPR(贷款市场报价利率)连续七个月维持不变，“带押过户”推动二手房交易、各地优化政策超百次……一季度，从中央到地方，“稳支柱”“促需求”“防风险”成为2023年行业主题，住建部表示“对房地产企稳回升充满信心”。多项利好释放，促进住房消费需求上升，房地产市场恢复积极信号增多，进一步提振了信心。

## B 一二手房成交量处在高位

随着经济恢复向好，政策调整作用开始显现，房地产市场开始企稳回升。据专业机构中指研究院数据统计，今年一季度，该机构监测的全国重点100城销售面积同比增长近两成，各线代表城市新房成交面积同比增长；一季度新房价格累计上涨0.01%，3月价格环比上涨0.02%，新房价格逐渐企稳。另外，一季度百强房企销售总额为17589.5亿元，同比增长8.2%，是2022年以来首次实现增长。

广州方面，根据国家统计局公布的2月房价指数，广州一二手房价格结束了长达半年的跌势，开始回涨。专业机构克

而瑞统计数据显示，今年一季度广州商品住宅总成交金额915.79亿元，比去年同期增长13.81%，虽未破千亿，但仍处在历史高位，仅次于2021年第一季度。

尤其到了3月，广州一二手房成交迎来“小阳春”。其中，据广州中原研究发展部数据，3月广州一手住宅网签10235宗，环比上升103%，比去年同期成交上升59%。不过，由于阳光家缘系统升级，部分成交数据为2月末的积压，若将这部分数据回填，2月实际网签6500-7000宗，3月实际网签量在7500-8500宗，实际环比增幅增加15%左右，也是近15个月的新高。

二手房方面，据广州市房地产中介协会发布数据，3月广州市二手房整体网签宗数和面积分别为12260宗和119.33万平方米，环比增长23.36%和24.02%，同比增长45.73%和44.12%，延续了2月的良好态势，网签宗数创下2021年5月以来的新高，该协会表示，国内宏观经济基本面持续向好，业客双方市场信心增强，去年受疫情影响积压的购房需求释放，同时随着“卖一买一”的改善型需求持续析出，市场上的在售房源增多，潜在购房者选到心仪房源的可能性加大，从而积极入市。

## C 3月到访咨询量虽有下降但仍是高位

今年春节过后，结合记者走访观察，广州各大楼盘售楼部人气不俗，无论是到访量还是成交量，相比去年都有着明显的回升。但到了3月，除上半个月网签量激增外，下半个

月稍显后劲不足。据克而瑞监测，进入3月以来，不同于2月周度环比节节走高，全市重点监控的50个项目来访及认购数量出现同步连跌，到了3月第四周，

50盘来访量已经由过万组回落至7000余组。该机构表示，与相对滞后的网签数据对比，来访量更加及时，也能更灵敏反映市场动向，因此业内认为，春节后广州楼市整体成交的好转主要来源于此前疫情积压的刚性需求。刚性需求是有上限的，后发力更强的改善需求释放是后续楼市走向的关键。

贝壳研究院广州分院数据统计，3月广州单个楼盘平均来访量292组，环比下降16%，同比下降18%。该院表示，3月广州楼盘带看转成交比值小幅提升，说明入市效率依旧较高，购房咨询量环比虽有下降，但绝对量水平在近两年也比较高。专家认为，要冷静、理性看待当前房地产市场的回暖形势，警惕“倒春寒”现象。



一季度广州多个售楼部人气回升

## D 土地市场运转良好，房源供应充足

作为房地产一级市场，土地市场的有效运转是后续项目开发销售的关键。今年广州土地供应计划虽有集中公布地块信息，但从出让时间上看，首批地块将分布至一个月左右不同的时间出让，重回分散出让模式，此举有利于缓解房企缴纳保证金的压力，增加研判时间，调整拿地计划，提高参与竞拍的积极性，有效实现了土地市场的平稳过渡。

今年广州首批地中有8宗住宅用地，总面积72.7万平方米，建筑面积165万平方米，总起拍价269.6亿元，分布在天河、增城、荔湾和番禺。3月23日，今年广州首宗宅地出让，天河智慧城地块被广州城投城市更新集团有限公司以44.39亿元底价拿下。4月4日下午，备受关注的荔湾花地街羊城食品厂地块网签确定，被武汉地产集团有限责任公司竞得，该地块网上竞价达14轮至封顶价19.3亿元，受到13家房企争夺。两宗宅地的顺利出让，充分证明了广州土地市场活力的恢复，房企对广州市场预期的看好。

据了解，目前广州房地产

市场房源充足，全市二手房挂牌约13.8万套。截至3月末，全市一手住宅库存量1182万平方米，去化周期19个月，去化周期虽连续两个月下降，但仍属较高水平，说明目前房企待售房源较多。

根据中指统计，4月广

州预计有4个项目开盘，13个项目加推，4个项目开放销售中心或样板间，分布在天河、海珠、荔湾、白云、黄埔、番禺、南沙多个区域，既有单价近10万元/平方米的高端项目，也有单价1万多元/平方米的刚需项目，购房者选择较多。



多个高端项目入市