



一周热点

住建部：

支持暂时资金链紧张的房企解决短期现金流紧张问题

据央视新闻报道，12月13日，在中国国际经济交流中心举行的2023-2024中国经济年会上，住房和城乡建设部党组成员、副部长董建国表示，将继续配合金融管理部门，抓好各项政策的落实，一视同仁地满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，支持暂时资金链紧张的房企解决短期现金流紧张问题，促进其恢复正常经营，坚决防止债务违约风险的集中爆发。

中指研究院企业研究总监刘水分析认为，上述表态，一可见有关部门将继续支持房企合理融资。二可见新的政策落实对于债务违约企业将分类施策处置，支持暂时资金链紧张的房企解决短期现金流紧张问题；对于违法违规导致资不抵债、失去经营能力的企业，会按照法治化、市场化的原则出清，加快优胜劣汰；对于资产优质、专注主业、合规经营的房企，由于暂时资金链紧张发生的债务违约，监管部门将支持房企解决短期现金流紧张问题，促进其恢复正常经营。三可见政策落实将区分风险属于房企的集团风险还是项目自身的风险，理性看待企业债务风险。集团公司出现债务违约，并不意味着项目公司停止运转。社会各方面应理性看待房企集团的债务风险，避免扩大信任危机导致销售量受影响进而加剧企业困难。

(羊城晚报记者 陈玉霞)

聚力新发展，美好新人居

# 羊城晚报2023年度“广东好房子”评选正式启动

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞(署名除外)

国民追求美好生活的脚步，从未止步。诗意地栖居，一直是民众的美好追求。

现阶段，住房和城乡建设事业发展站到了新的历史起点上。今年以来，住房和城乡建设部多次提到“好房子”的概念，强调要让人民群众住上更好的房子。但好房子的判断标准而言，行业专家、开发商、消费者等有不同的看法，好房子是否有统一的标准？怎样的房子才能算是好房子？

为了贯彻落实住建部关于“好房子、好小区”的工作要求，发现并推广更多美好的居住样本，羊城晚报策划推出以“聚力新发展 美好新人居”为主题的2023年度“广东好房子”评选活动，以期总结推出更多“好”经验，助力提升房地产市场消费需求，助力广东房地产市场健康发展。

值得一提的是，此次的“广东好房子”评选活动，是羊城晚报持续举办了17年的羊城榜样物业评选活动的全新升级，本次活动继续跟随国家政策方向，并扩大了覆盖面。从“好房子，广州造”到“广州楼市生命力”，再到“岭南榜样，全民调查”等主题，羊城晚报举办的这场住建领域的专业活动，一直在见证并致力推动行业的健康发展。



良好的社区环境是实现美好居住的条件之一 (资料图)

## 2023年度“广东好房子”评选 预设13个榜单

### 相关链接

羊城晚报策划推出的2023年度“广东好房子”评选活动，将通过系列走访、专家评审、网络投票等方式，为市民甄选出市场中的好房子。此次活动从12月15日启动，同步接受企业报名和专家筛选；21日上午8时将开启网络投票，每个榜单中票数前五名为候选项目。

主办方介绍，“广东好房子”预设13个榜单，分别是：年度品牌、年度高质量交付榜样项目、年度人文社区、年度教育社区、年度智慧社区、年度TOD社区、年度筑梦社区、年度绿美社区、年度创新好房、年度文化价值园区、年度黄金版核心资产、年度品质整装家居及年度建材领军品牌。



广东房地产市场在探索创新中不断前进

## A 建设好房子，已成住建领域重要课题

在国家顶层设计层面，住房问题是事关民生福祉和社会经济发展的重大议题，住房可持续发展，既是住房和城乡建设领域高质量发展的重要体现，也是广大居住者高品质生活需求与供给的重大变革。住房和城乡建设部部长倪虹在全国住建工作会议上表示，房地产市场已经从主要解决“好不好”的阶段，过去追求速度和数量的发展模式，已不适应高质量发展的新要求，亟须构建新的发展模式。在理念上，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，以满足刚性和改善

性住房需求为重点，努力让人民群众住上好房子。从好房子到好社区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，进而把城市规划好、建设好、治理好。可见，如何把新时代的“好房子”建设好，成为住房建设领域的重要课题。

于行业和企业而言，为市场建造一套好房子、为居住者打造一个好社区，是行业进入结构优化和品质提升发展的必然，是房企穿越调整周期后持续发展的安身立命之本。

广东省房地产业协会会长王韶认为，中国不缺房，缺少的是“品质好房”。“经历了深度调整的房地产将朝着平稳、高质、创新的方向发展，只要我们顺应国家发展大势和行业发展趋势，做信用好、产品好、服务好式的‘三好学生’，房地产10万亿+市场不是梦。”

## B 好房子离不开多重好品质

住建部提出“好房子”概念，受到社会关注。实际上，房地产行业里特别是以务实创新为标签的“粤系”开发商，对好房子的探索打造从未止步。羊城晚报于21世纪初启动的榜样物业评选，最初的主题就是“好房子，广州造”。

但怎样的房子才能称得上是好房子？好房子好在哪儿？倪虹在回答媒体采访时表示：“好房子，就是要绿色、低碳、智能、安全，让群众住得健康、用得便捷，成本低又安心。”

而在业内，每个人对好房子的理解也不相同。中国房地产业协会副会长兼秘书长陈宜明在进行《中国房地产如何践行高质量发展》的主题演讲中表示，一个项目的品质重点要看两个方面，一是功能，二是质量，两者相辅相成。广州新城市投资控股集团联合创始人曹志伟表示，房企本身要以“造好房子”为己任。“具有好地段、好

配套、好设计、好材料、好工艺等“五好”的房子就是好房子。”在业内资深专家黄韬、徐建平、赵卓文、肖文晓等看来，好房子还包括好的户型设计、好的物业服务、好的地段、绿色节能的建筑设计、智能交付标准等众多维度。

但就居住而言，房子涉及的不仅是居住者外在的环境，更在于居住者内在的各种感知。从这个层面上看，好房子的衡量标准也无法统一。广州市荔湾区居民闻女士表示，不管楼盘外立面颜值如何高，但只要物业服务不到位，就不能认为它是好房子。天河区的利先生说，他买房先看是否具有好地段，再看是否有好的户型和园林设计，能让他的资产增值的房子就是好房子。

不少业内人士认为，好房子的内涵也不是一成不变的，每个历史时期对“好”的定义会不同。没有最好，只有更好，可视为好房子的发展脉络。

# 首付百万元上车中心城区 花地湾新盘打起价格战



荔湾花地湾板块

文图 羊城晚报记者 范晓越

“报价4.2万元起，靠近省实学校，离地铁站仅300米，全屋中央空调精装交标。”12月8日晚，来自荔湾区中海花里项目的营销信息吸引了众多曾到访买家的手机。第二天，位于荔湾区浣花路南侧的中海花里、保利和颂同日开盘，两盘单价均为4.2万元起，最小户型首开总价约300万元。两家重量级房企的面对面竞争，让作为广州市中心城区的一部分且距珠江新城地铁通勤时间仅需大半个小时的花地湾板块成为了最近一周广州楼市的焦点。

中海花里与保利和颂直接的竞争关系从土地拍卖阶段便已经注定，作为此前广信资产包中未开发完毕的部分，中海花里所处的紫兰苑地块与保利和颂所处的蕙兰苑地块均于今年6月挂牌出让。中海以19.922亿元(折合楼面价25089元/平方米)的底价竞得紫兰苑地块后10天，保利也以14.2868亿元(折合楼面价27113元/平方米)的价格竞得距前者仅600米的蕙兰苑地块。时隔不到半年，地段相似、价格相当的两个项目选择同日入市，在彼此“较劲”的同时，又以极高的性价比让瞄准相似客群的同行们捏了把汗。



中海花里样板间

## 场面热闹：客流、成交双双红火

12月9日，尽管已经是开盘第二天，位于浣花路与花地大道交叉路口西南侧的中海花里营销中心内依旧是人满为患，除了座无虚席的签约区，连接样板房的过道两旁也摆放了不少小方凳，手拿一沓资料的销售人员不停地在人群中穿梭而过，甚至洗手间都排起了队。据销售人员介绍，开盘当日，中海花里就连营销中心中庭的小花园

内都放满了小凳子，晚上的签到时段一度挤不进场内。热闹的不只是场面，销售人员表示，首开的1栋建筑面积约71、88、108平方米的三款户型中，总价最小约71平方米的户型，一天内便接近售罄，仅剩部分低楼层单位可选。与中海花里的热闹场景相比，保利和颂的客流量也不遑多让，营销中心在室外搭起了红色

帐篷，前来看房、等待算价的客户及带客的中介把几个帐篷挤得满满当当。12月10日上午，一位任职于某连锁地产中介机构的经纪人在朋友圈中发布了保利和颂2栋的销控表，表中显示，2栋在售建筑面积约72至87平方米的5种户型，未售单位均分别只剩个位数，其中最小的约72平方米三房户型最受青睐，仅剩一套最高层单位未售。

## 高性价比：

总价最低不到300万元，上车中心城区

“310万元，71平方米户型任意选，这个价格仅限首开这两天。”12月9日晚，中海花里销售人员把最能打动客户的条件放在了洽谈的开头。“预算差一些，300万元左右有选择空间吗？”经过一番计算，销售人员向羊城晚报记者展示了某套建筑面积约71平方米低层单位的当日报价，标价为326万多元的该套单位在减去首开的各种优惠后，最后总价为296万多元，首付三成不到90万元，折合单价约4.17万元。对于总预算在300万元左

右的刚需购房者来说，在花地湾这两个新盘上市之前，附近的一手项目几乎无选择空间，想要购房安家，番禺区、黄埔区及白云区北部四镇有较多符合这一价格段的项目选择。但在通勤、医疗、教育配套等方面，属于老城区的花地湾板块无疑比外圍区域更有优势一些，以中海花里为例，距地铁1号线坑口站仅300米左右，即便算上步行时间，到珠江新城也在40分钟左右。此外，花地湾紧邻规划中的新商务区白鹅潭板块，未来商业配套也将有不小的吸引力。

## 周边市场：

花地湾板块内一手项目选择不少

在中海花里与保利和颂入市之前，花地湾板块已经有数个在售的一手项目，仅浣花路两侧便有万科旗下的万汇天地·臻园、万汇天地·曦府，再远一些还有万汇天地·朗庭以及位于东漱街旁的保利锦上印，但从产品面积段来看，均与两个新盘不在同一赛道。与两个新盘产品最接近的是今年入市万汇天地·朗庭，在售的最小面积为建筑面积约79平方米的户型，总价最低370万元左右，这一价格与门槛低至300万元中海花里、保利和颂相比，有不小差距。

从单价来看，中海花里与保利和颂单价均为4.2万元/平方米起，保利和颂最高4.6万元/平方米，中海花里面积段跨度大一些，单价最高在5万元/平方米左右，这一单价同样与板块内的其他一手项目形成了价差。仍以万汇天地·朗庭

为例，在售户型为建筑面积79至103平方米的三房和四房，单价4.8万至5.2万元。当然，万汇天地·臻园、万汇天地·曦府等项目作为一个同为万科整体开发的大型项目，其教育和商业配套方面也具有部分附近项目不具备的优势。实际上，4.2万元的单价，已经接近花地湾周边部分楼龄十年内的二手房单价，例如位于东漱街的保利西悦湾，便有不少房源的网络挂牌单价为4.1万元。

除价格以外，作为下半年面积新规实施后的新一代户型，中海花里、保利和颂的实用率均超过了100%。保利和颂建筑面积约72平方米的户型均采用南北对设计，而花地湾的建面约71平方米户型也同样出色，除沿用了中海一贯的LDKB一体化方厅设计以外，还颇具心思的在小户型中设计了家政间，充分考虑到了目标客群的习惯。

## 核芯地段更保值 双地铁口更近

中海花里营销中心座无虚席

