2024年广州涉宅用地供应：

番禺、白云成供应大户 越秀、黄埔零供应

文/羊城晚报记者 范晗越 图源/广州市规划和自然资源局

近日，广州市规划和自然资源局发布了《2024年广州经营性用地供地蓝皮书》（以下简称《蓝皮书》），其中收录了共计258宗地块，其中商服地块119宗，住宅地块96宗，工业地块39宗，其他地块4宗。

《蓝皮书》显示，2024年广州供应经营性住宅地块（涉宅地）共96宗，与2023年蓝皮书的77宗相比，增长幅度达24.6%。整体来看，今年的宅地供应主要集中在白云（17宗）、番禺（17宗）、花都（18宗）、从化（16宗）四区，共有68宗涉宅地块供应，占比超70%。以刚需为主的增城共有9宗涉宅地块将要挂牌，南沙则有5宗，相比之下，中心区天河、海珠宅地供应要少很多，均只有3宗。

值得注意的是，除多年以来长期零星供地的越秀区依旧零供应外，2023年已解除限购的黄埔区也同样零供应，这意味着今年黄埔区新增住宅供应除了旧盘推新外，将主要依靠已出让宅地及旧改用地。

2024年广州宅地供应增长幅度达24.6% 徐炜伦 摄

A 中心片区

白云、荔湾以量取胜

白云站及周边地区地块

中心片区计划出让地块最多的白云区，共计将出让17宗涉宅地块，其中一半以上位于白云区南部的白云新城辐射范围内，白云站、嘉禾望岗、广州时尚之都等区域均有住宅用地供应。

其中，白云站及周边地区AB2805004、AB2805005地块将有较大概率成为今年白云区的焦点地块之一，地块邻近白云山，位于白云区南部，广州时尚之都内，随着广州白云站投入使用，未来整个区域的人流和商业气氛都有望升级，成为一个全新的商业中心。此外，地块周边500米汇聚了大量的地铁线路，包括已建成的广州地铁8号线和在建的广州地铁12号线、22号线北延线以及8号线支线，规划中的佛山地铁6号线未来也将经过白云站。

荔湾区计划出让的8宗涉宅地块中，3宗位于白鹅潭商务区，2宗位于广钢新城，1宗位于老荔湾，1宗位于大坦沙，还有1宗商住地块位于国际医药港。

8宗宅地中，有不少都具有不错的话题性和基本素质，广钢新城车辆段一期地块地处居住条件已相当成熟的广钢新城，交通便利，医疗、教育配套齐全。地块面积达171262平方米，建筑面积220956平方米（住宅部分为175336平方米），体量较大。地块周边一、二手项目也不少，在售的中海保利朗阅在售挂牌参考价约6.8万元/平方米。

白鹅潭核心区的陆居路地块也将在今年挂牌出让，地处芳村大道与花地大道交界，与白鹅潭国际金融中心项目仅一街之隔，毗邻的地铁白鹅潭站四线交会（地铁1号、11号、22号、28号线），周边有荔湾区芳村实验小学、康有为纪念小学（东校区）、广州市花地中学（南校区），生活配套俱全，商业服务配套充足。地块附近，已经入市的华润置地白鹅潭悦府均价为8万元/平方米。

天河、海珠缺乏重磅地块

2023年多次在土拍中刷新纪录的海珠区今年共有3宗住宅地块将要出让，分别是石岗路AH050957地块、海珠客运站地块以及三滘立交地块，从地理位置上看较为集中。

石岗路地块体量较小，总面积仅有12068平方米，容积率待定，周边住宅小区密布，居住氛围成熟，配套设施完善，毗邻海珠外国语实验中学附属第二小学。雅居乐海珠小雅、中海观皓府、时代大家等多个项目均在附近，一二手均价为6万余元/平方米至8万余元/平方米不等，其中较新的中海观澔府已经接近清盘，在售挂牌参考价7万元/平方米。

与2023年相比，海珠区今年出让的3宗地块，在各个方面均与去年刷新纪录的上涌果树公园地块和琶洲西地块有差距，因此今年土拍的焦点或将有所转移。

天河区也仅有3宗涉宅地块出让，分别为世界大观三期地块，天河区渔北路AT0102005、AT0102006地块以及建材上元岗地块。

世界大观地块一二期均由越秀地产在2023年竞得，折合楼面价分别是50160元/平方米、44833元/平方米。1月18日，越秀地产刚刚发布了世界大观项目——越秀·观樾，即将面市的首期产品为140至250平方米的大平层。但与前两期地块相比，世界大观三期地块的住宅部分体量并不大，占地仅15688平方米，建筑面积为39220平方米，容积率2.5。地块周边的同类项目包括缦云广州、保利天汇，在售挂牌价为7万元/平方米至9万元/平方米。

天河区剩余的两宗地块分别位于北部靠近天鹿湖森林公园的渔北路，以及元岗村，两宗地块周边均以高校为主，缺乏大型商业配套与知名学校、产业园区，与前不久流拍的天河区黄村三联路地块存在不少相似之处。

石岗路地块

B 不限购区域

黄埔罕见零供应 番禺挂牌宅地遍布多板块

番禺区市头大道北路以东地块

2023年同时解除限购的黄埔、番禺两区，在今年的土地出让上却是两个截然相反的走向，由于区域内有大量的旧改项目待推动入市，黄埔区今年将没有住宅用地出让。相反，在解除限购后，一度依靠万博–长隆片区刷起热度的番禺在今年将有17宗涉宅地块将要出让。南站、万博长隆、市桥、化龙、莲花湾、国际创新城等板块均有地块将挂牌。

去年流拍的番禺区市头大道北路以东BB0201070、BB0202004、BB0201088、BB0202005地块今年再次出现在《蓝皮书》中。地块位于南大干线沿线，北望江景，地块面积236761.84平方米（其中出让宗地面积99080.16平方米），建筑面积318360平方米。附近的二手项目雅居乐剑桥郡在售挂牌参考价45000元/平方米，一手项目星河盛世锦城在售参考价4万元/平方米。地块去年挂牌时，起拍价达63.8亿元导致无人参与竞拍，目前地块也正处于控规调整阶段，此次重新挂牌，各方面条件或均有所调整。

尽管2023年外围区域土地挂牌出让成交情况并不理想，增城、从化、花都三区依然有多达43宗涉宅地块将要挂牌。增城计划出让的住宅用地主要集中在新塘、永宁等刚需热门板块；从化以16宗的供应量达到近年来该区的宅地供应量高峰，基本位于从化主城区；花都区今年涉宅地供应全市最多，共18宗，主要集中在城市中轴线附近。

南沙的宅地供应在动辄两位数的外围区域中显得格格不入，仅有5宗，除去横沥岛DH0506008地块1宗位于横沥以外，均位于庆盛板块。

珠实地产坚持“做加法”，高品质交付

国企强保障 天河壹品提前一年开启美好生活

文/陈玉霞 徐炜伦 图/受访者提供

新年新生活。当现居天河的高校老师何老师带着朋友参观她新收楼的城投珠江·天河壹品新房子时，她一脸满意与自豪。对她而言，能提前一年入住已经生机盎然的新家园，是极大的意外之喜。

但实际上，对于该项目业主来说，提前收楼并非偶然。作为一个由广州城投集团和珠实地产强强联合打造的人居项目，国企的基因也是实力品质交付的一个强有力注脚。在国家强调“保交付”的行业调整期内，高品质如期甚至提前交付，是房企品牌实力的重要体现，也是对购房者和业务的硬核兑现。

珠实地产作为广州本土头部开发商之一，在为人们打造美好家园的征程中尽显国企担当。自2023年11月起，旗下的珠江花城三期、城投珠江·天河壹品二期、珠江·西湾里、珠江·花屿花城二期、珠江·时光荟一期等迎来集中交付，珠实地产依托珠实集团城市建设运营全产业链优势，高标严控品质，在为业主实现交楼的同时，也为他们交付全新的美好生活。

城投珠江·天河壹品二期7–12栋提前一年交付

天河壹品对业主归家动线进行温馨、喜庆的氛围布置

A 国企实力护航，提前一年高品质交付

2024年新年的首周，广州市天河区金融城生活圈内的低密人居社区天河壹品喜气依旧。绿树丛中，红色装置环绕的“品鉴美好 幸福启程”字样，显得格外喜庆；提前交付的7–12栋楼宇下，挂着红灯笼的紫花风铃木，正用盛放的姿态迎接这里的全新业主；亲和友好的自然艺术花园社区，设置了6个新未来主义生活剧场，为业主打造有活力、有内容的“沉浸式艺术花园”；社区内约1000平方米的度假式风情泳池区，能让业主们下楼即享受度假式的畅游。

更值得一提的是，继首期提前交付后，这是天河壹品项目的再一次提前一年交付。2023年12月28日，该项目就迎来了二期7–12栋的正式交付，从方寸图纸到臻美家境，天河壹品提前将构筑梦想的蓝图一一兑现。

为了确保交付的品质，2023年11月5日，项目就开展了工地开放日活动，据介绍当天有近40户业主参与，对二期的工程品质认可率达百分百。为何对交付有信心？“在正式交付前，项目以业主的视角分别开展了多轮次工程品质模拟查验，检查出的问题每周督办消项，推进问题于交付前整改完成，大大提升了工程品质，因此在交付过程中业主对项目工程品质评价较高。”项目人士表示。

收楼期间，天河壹品也以细致高效的服务将业主的满意度“拉到最满”。一位业主说，当天收楼时，小区安排了专业验房小组全流程陪同业主一起完成收楼手续，让该位业主印象深刻的是，“配置了多工种快修团队，一提出需求，可以马上响应，这让我们非常省心和安心”。也有业主介绍，小区为收楼设置了充分的仪式感，比如对业主归家动线进行了温馨、喜庆的氛围布置，还准备了入宅大吉及撒五谷的仪式，寓意业主家庭幸福美满，整个收楼过程充满温度。

B 党建引领责任担当，全维保障业主安心收楼

于普通百姓而言，收楼不仅仅是收获一套房子，更是对未来生活的美好憧憬。一个房子，一个家，三餐四季，是业主幸福的归属。因此，对于开发商而言，交付不仅体现的是企业品牌实力，更体现企业的社会责任。在城脉缔造者的珠江实业看来，保交付已经是标配，但身为标杆国企的它们，要做的还有高品质交付。

如何做好交付的责任文章？在珠实集团的党委部署下，珠实地产党委高度重视、统筹调度多项目集中交付工作，切实将政治优势转化为“保交付”的坚强保证，体现该公司“稳健保障力”和“全维服务力”。面对集中交付的“大工程”，珠实地产全体经营班子频繁深入项目现场，全面了解交付情况，对交付工作进行安排部署，做到组织到位、工作到点、责任到人，全力护航交付工作。

据了解，珠实地产紧抓交付风险预控，在交付前5个月，各专业线条人员提前介入，统筹项目交付工作，并组织交付专项会议，强化管控闭环。从客户视角提前开展多轮质量查验、逐户排查问题也是必不可少的一环，以此强化品质把控。交付期间，珠实地产充分调度专业人员成立交楼小组，优化服务细节，同步上线移动验房系统、移动客服系统，做到“有问必答、立即响应、事事闭环”。从交付前的承接查验、开荒保洁、交付培训，到交付时的贴心引导、专业验房等，珠实地产用国企的责任与担当，用国企的匠心与诚心，换得业主安心收楼、放心收楼。

C 全产业链一体协同，精工品质只做加法

稳健的保障力和全维的服务力，让珠实地产在2023年这个交付大年里备受业主认可。据介绍，截至目前，珠江花城三期、城投珠江·天河壹品二期、珠江·西湾里、珠江·花屿花城二期、珠江·时光荟一期等五个项目总体交付率超92%，多项目集中交付服务满意度为100%。

新品的高品质交付，还得益于珠实地产所依托的珠实集团城市建设运营全产业链优势，聚合设计、建造、监理、装修、服务等全周期能力，可以从项目的每一个细节入手，高标准严格监控品质。

例如，珠实地产旗下项目均以6S精工质量管理体系为基础，在建造过程中，大量使用装配式建筑，并利用施工层样板先行，在大面积施工前及时预警纠偏，实现降本增效提质。在质量标准化方面，据介绍，珠实地产以质量通病综合防治操作办法及防治图集为两大抓手，严保项目过程质量。同时，引入第三方质量评估机构，精进质量管控，将验收工作落到实处。

处于行业调整期的房地产项目交付，很多业主会担忧房企会降低交付标准。但珠实地产表示，该公司采取的是“不减配、做加法”的切实行动保证高品质交付。

以珠江花城三期交付为例，相比大环境下诸多项目降低成本采用大草坪点缀乔木的形式，该项目仍选用大量高品质、大规格乔木与丰富的下层植物，打造多层次、饱满的绿化景观；园区内设置了大型叠水水景增加园区活力；精心打造的厚重金属感与石纹结合的门楼，带出十足的品质感与高级感；哪怕是地下车库，项目也通过精细化的灯光、仿石墙面及金属标识等设计，增强车库的大气感和安全性能，与楼宇的高品质交付一脉相承。傍晚时分，三期组团的中心园林内，数十位家长带着孩子在游乐区嬉戏，夕阳映在孩子们的笑脸上，一些家长说，收楼后第一时间入住了，社区有学校有花园，是他们相对理想的家园。