



广州120平方米以上大户型：

成交占比27%

热门区域选择很多

文图 羊城晚报记者 陈玉霞

楼市进入深度调整期后，中心区或热门板块内综合素质较高的大户型成为实力买家偏爱的置业目标，然而广州楼市的限购政策，令不少想购置此类物业的买家只能望楼兴叹。2024年1月27日，广州再次优化楼市限购政策，在越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等住房限购区域，放开120平方米以上户型的限购措施。此官方消息一经发布，众多推售大户型的项目人气旺盛起来，甚至还出现新政出台当天就火速成交的情况。

实际上，此类大户型近年来的市场成交占比持续上升，至2023年，120平方米以上大户型成交占比已为27%。据羊城晚报记者了解，广州中心四区和番禺、白云等其他热门区域热门板块都有不少120平方米以上的大户型可选，总价从五六百万元至两三千万不等。



大户型的品质和空间尺度、交付标准等有关 项目供图

中心四区此类户型成交4817套，为近五年新高

尽管此次放开120平方米以上户型的区域有多个，但天河、海珠、荔湾和越秀这中心四区尤为受到关注。这与房地产业的地位价值论有很大关系，而近年来中心四区此类户型的市场表现也证明了这一点。

从市场占比来看。克而瑞统计数

据显示，2023年，广州全市120平方米以上户型的商品住宅成交20090套，成交占比27%，与2021年相比提高了3.8个百分点。其中，中心四区此类户型商品住宅成交4817套，占全市同类住宅成交量的24%，创下近五年最高。

具体到各区来看，近年来海珠区“去刚需化”持续加深，主打的高端改善型产品备受市场追捧，去年此类户型共成交了1899套，位居中心四区首位；天河区排名第二，去年此类户型共成交1598套；伴随着多个江景高端项目推出

市场以及在各大中价格亲民的大户型的推出，荔湾区此类户型的成交量也达到了1281套。整体供应较少的越秀区，此类大户型的成交仅有59套，可谓上述三区同类产品成交量的零头。

跑赢大市，中心四区此类户型价格年均涨幅15%以上

和刚需产品相比，具有较多资源和配套支撑且综合素质较高的此类物业，价格不仅更为坚挺，其涨幅也比较高。克而瑞监测数据显示，2023年中心

四区120平方米以上户型商品住宅成交均价89597元/平方米，同比上涨5%，与五年前的2019年相比更是大涨71%。四个中心区中，海珠区的表现最为突出：2023年，海珠区此类户型成交均价为101114元/平方米，而2019年时，其均价仅为52982元/平方米，五年涨幅为91%，楼价接近翻了一倍，琶洲上品、保利湖光悦色、海珠新城等成交较多。当然，这除了有整体楼价持续上升因素外，区域内随着项目的不同也会导致结构性价格影响。以价格实惠刚需产品为主的荔湾区，大户型表现却很亮眼，2023年，该区此类户型均价为76689元/平方米，比2019年的48430元/平方米也涨了58%。2023年，该区

的白鹅潭悦府、中海保利朗润和广州滨江上都等项目，成为大户型成交主力，套均总价从900多万元至1700多万元。监测数据显示，从商品住宅成交均价涨幅上来看，近五年来中心四区此类户型每年的平均涨幅保持在15%以上，跑赢大市。

2024年高端大户型新品将陆续上市

展望2024年，中心区依然是高端大户型的主场。统计2023年广州顺利出场的涉宅地中，有近1/3集中在中心四区，与此同时，中心区多宗热门地块受到市场激烈争夺，甚至还刷新了广州

楼面地价，例如2023年年底出让的海珠区琶洲西区AH040331地块，最终成交的楼面地价已达75670元/平方米，超越了以64576元/平方米楼面价位居榜首的越秀南AD013907地块。

2024年，除了琶洲西区地块外，海珠区的中海上涌果树公园项目预计再一次搅动中心区高端住宅市场；而在天河区，越秀·观樾、世界大观二期地块项目、保利以57281元/平方米楼面价竞得的员村一横路地块项目、洗村旧改而来的保利天御、刚刚开放接待中心的西派天河序等项目，在地段、自然景观资源及产品设计等方面，都有各自的竞争力。而相同的一点则是，基于各自的地价估算，新品售价预计都不会低。

海珠区 大户型成交多 区域套均总价近1400万元



120平方米以上户型是海珠区在售主力

本次120平方米以上户型不限购政策的出台，对海珠区的利好程度在广州11区中数一数二。从中院获得的成交数据来看，2023年，海珠区平均成交单价为95965元，套均总价1397万元，位列各区之首，成交套均面积为146平方米，海珠区目前在售的一手项目中，120平方米以上户型本就是成交主力。

据广州中原研究发展部数据，截至2023年年底，海珠区一手住宅库存量为38.14万平方米，仅次于越秀，去化周期12.9个月，仅次于黄埔。在市场认可度较高、稀缺性较强的情况下，开放限购后，本就吸引了广州高端购买力的海珠区，对于有意在广州投资的外地客户而言，无疑是一块不需要考虑太多的“香饽饽”。目前，海珠区主要的在售项目包括琶洲南TOD、琶洲樾、保利·湖光月色、保利·四季和颂、广州地铁·珑璟台、方圆美林·滨江壹号等，主推户型面积均在不限购范围。

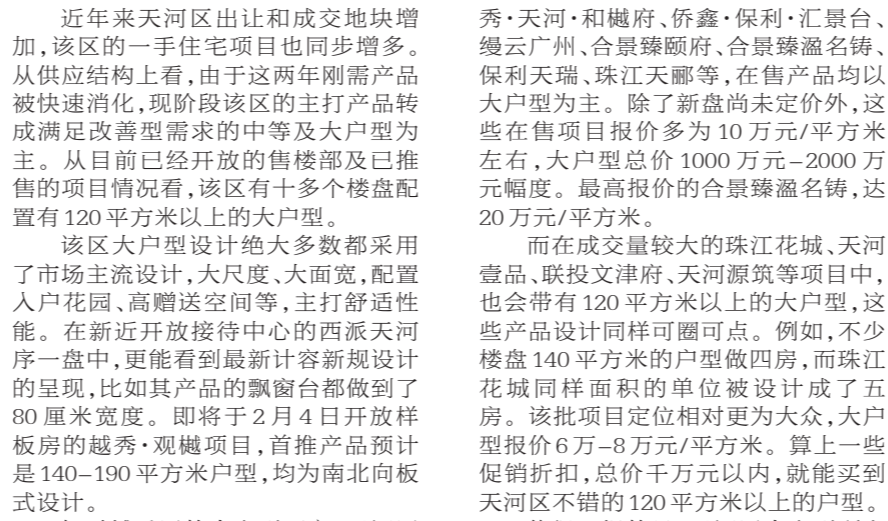
与热度并行的，是价格上的高门槛，考虑到海珠区高达近10万元的平

均成交单价，即便是琶洲以外的其他热门程度相对较低的板块，不限购户型的上车门槛也达到了1000万元左右。以位于沿涌路沿线的中国铁建·西派粤府为例，项目所处的南洲-沿涌板块热度相较琶洲等板块有一定差距。该项目目前在售的不限购户型，包括1款建面约120平方米户型和3款建面约140平方米户型，其中120平方米户型为东南朝向望江4房，总价约940万元，这一价格在一手项目中已是门槛水平。

2024年，海珠区将有数个重磅项目亮相，除总建筑面积达36万平方米的中海上涌果树公园地块和不久前刚刚刷新土拍楼面价纪录的越秀琶洲西地块将转化入市以外，保利东方造纸厂项目、中建五局石溪水厂项目都将在今年入市。据中海地产消息，上涌果树公园项目将打造140平方米至300平方米大户型项目，目前项目销售团队正在组建中，入市在即，届时项目的销售情况，将在一定程度上反映本次不限购政策对海珠区的影响。

(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)

天河区 最新设计亮相 大户型主流总价为一两千万元



天河区高端大户型为板式设计

近年来天河区出让和成交地块增加，该区的一手住宅项目也同步增多。从供应结构上看，由于这两年刚需产品被快速消化，现阶段该区的主打产品转为满足改善型需求的中等及大户型为主。从目前已经开放的售楼部及已推售的项目情况看，该区有十多个楼盘配置有120平方米以上的大户型。

该区大户型设计绝大多数都采用了市场主流设计，大尺度、大面宽，配置入户花园、高赠送空间等，主打舒适性。在新近开放接待中心的西派天河序一盘中，更可以看到最新设计新产品的呈现，比如其产品的飘窗台都做到了80厘米宽度。即将于2月4日开放样板房的越秀·观樾项目，主推产品预计是140-190平方米户型，均为南北向板式设计。

相对越秀区的大户型而言，天河区的户型更加“纯粹”，即大户型所在项目或所在的楼栋，往往是清一色的大户型，两梯两户或三户等设计，能最大程度提升每套单位的舒适度。在该区，定位高端的项目不少，诸如越秀·观樾、越

秀·天河·和樾府、侨鑫·保利·汇景台、缦云广州、合景臻颐府、合景臻名铸、保利天瑞、珠江天都等，在售产品均以大户型为主。除了新盘尚未定价外，这些在售项目报价多为10万元/平方米左右，大户型总价1000万元-2000万元幅度。最高报价的合景臻名铸，达20万元/平方米。

而在成交量较大的珠江花城、天河壹品、联投文津府、天河源筑等项目中，也会带有120平方米以上的大户型，这些产品设计同样可圈可点。例如，不少楼盘140平方米的户型做四房，而珠江花城同样面积的单位被设计成了五房。该批项目定位相对更为大众，大户型报价6万-8万元/平方米。算上一些促销折扣，总价千万元以内，就能买到天河区不错的120平方米以上的大户型。

值得一提的是，天河区大户型所在楼盘的楼龄跨度比较大，既有像江源半岛这样销售多年、设计相对滞后的项目，也有采用最新设计新设计的项目，购房者需留意。

(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)

荔湾区 五六百万元买四房 大户型整体门槛亲民



荔湾区高端大户型多集中在滨江边，部分项目规模较大

四个中心区中，荔湾区的一手住宅供应量最大，在售的项目中，有十多个楼盘都带有120平方米或以上户型。

荔湾区这种面积段的大户型分布在两类项目中：一是分布在相对大众型定位的项目中，这些楼盘有较多刚需型产品，也兼有改善型产品，例如新世界凯粤湾、新世界天麓、保利花语和岸、力诚诚湾、万汇天地庭庭/臻园、珠江新城等项目，这些项目多为在售状态，规模也不小，或靠近地铁，或带有名校优势；二是分布在高端产品中，例如广州滨江上郡、广州幸福湾、白鹅潭悦府、星河江湾等项目，这些项目的大户型，面积往往在130平方米以上，最大的单位面积则超过280平方米，均带有一线江景，属于荔湾区高端物业的代表之作。

该区大户型选择性广，因定位差异较大，故楼价差别也比较大。上述第一类大众型项目，多数售价5万元/平方米左右，一套120平方米的单位，总价为五六百万元，可谓中心四区里大户型总价门槛的最亲民代表。位于涌口地铁站站旁的新盘新世界天麓，126平方米的南向四房，总价约550万元。第二类高端项目，因具有自然资源卖点，楼价水平更高，报价在8万-11万元/平方米幅度，加上产品面积较大，置业门槛也超千万元。正因为有这些高端产品成交带动，荔湾区120平方米以上大户型整体均价才被拉升。克而瑞数据显示，2022年，该区此类大户型成交均价为7.04万元/平方米，到2023年时已升至7.67万元/平方米。

(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)

白云区 改善型住宅多“依山傍水” 配套资源不差



白云新城集中了众多改善型楼盘

“云山”“珠水”是广州独特的自然风貌，白云区的改善型住宅产品较多地集中在具有山景资源的范围。其中，千万元总价级别的房源主要集中在白云山西侧的白云新城一带，当中具有代表性的楼盘有粤海云港城，主推140-264平方米的四房产品，参考均价约1250万-2500万元/套，该楼盘体量庞大，由于可远眺山体，项目人士称在设计之初，将社区内楼栋高低起伏与白云山延伸的山脉相匹配。同在白云山西侧的万科臻山府是小体量项目，该楼盘位于白云新城成熟住宅区，直线距离白云山山脉约500米，138平方米和193平

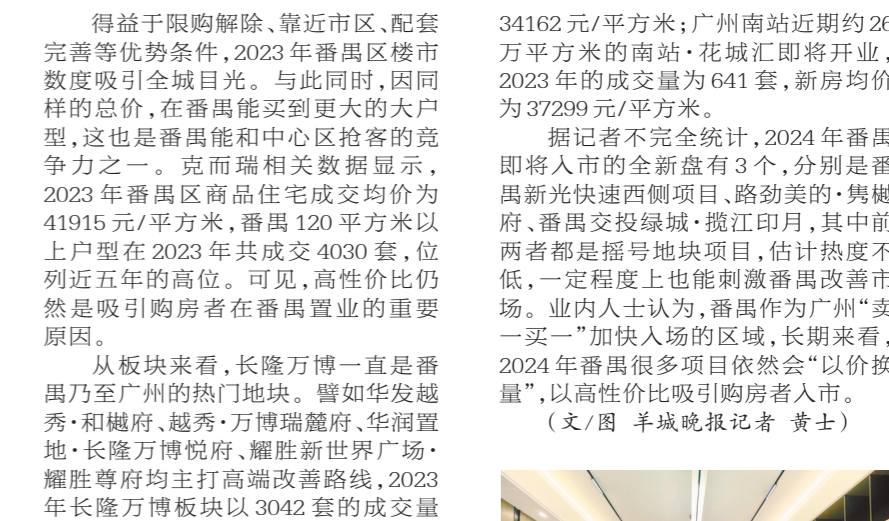
方米的四房产品参考单价约7.5万元/平方米。

在白云山景区西门附近，改善型楼盘包括富力富云山、西派云峰，单价7万至9万元/平方米不等，两个楼盘相近，周边还有广东外语外贸大学等学校，生活氛围浓厚。除了景区，白云山更多的山体一直向北延伸至黄边、东平、嘉禾等片区，这些区域也不乏具有亮点的改善产品，其中白云东平地铁站上盖的广州地铁地产云筑依山而建，主推128-172平方米的四房产品，单价约6万元/平方米。黄边、嘉禾等片区由于设计之都的产业加持，近年来涌现出不少高端项目，如中海麓府、国贸云上、广州地铁地产云筑上品等，这些楼盘亮点包括配套成熟、交通便捷、实用率高等。

除了山景，白云区拥有江景、湖景资源的改善产品也不少，例如白云湖板块的首开保利云湖壹号、云湖花城、越秀天悦云湖等楼盘，均靠近白云湖景区，兼备刚需和刚改产品，均价3.8万-4.2万元/平方米。金沙洲内，在售一手楼盘包括越秀天悦金沙、华润金沙瑞府等，伴山伴湖的生态配套也是改善型购房者的选择。

(文/图 羊城晚报记者 徐伟伦)

番禺区 均价41915元/平方米 以高性价比利好改善市场



番禺改善产品的使用率较高

得益于限购解除、靠近市区、配套完善等优势条件，2023年番禺区楼市热度吸引全城目光。与此同时，因同样的总价，在番禺能买到更大的大户型，这也是番禺能和中心区抢客的竞争力之一。克而瑞相关数据显示，2023年番禺区商品住宅成交均价为41915元/平方米，番禺120平方米以上户型在2023年共成交4030套，位列近五年的高位。可见，高性价比仍然是吸引购房者在番禺置业的重要原因。

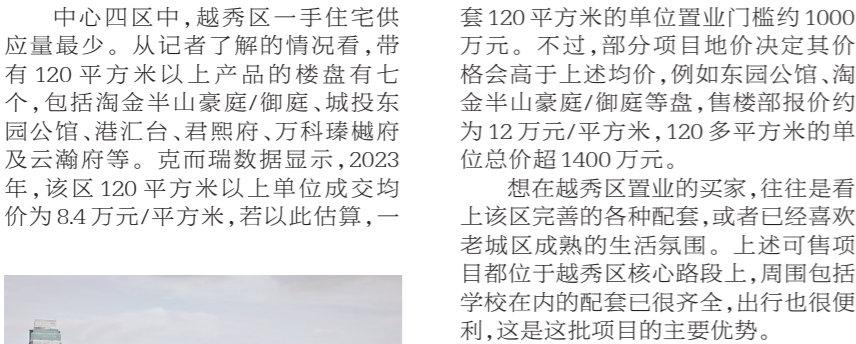
从板块来看，长隆万博一直是番禺乃至广州的热门地块。譬如华发越秀·和樾府、越秀·万博瑞府、华润置地·长隆万博悦府、耀胜新世界广场、耀胜尊府等均主打高端改善路线，2023年长隆万博板块以3042套的成交量遥遥领先，新房均价达到56850元/平方米，也是番禺区目前最贵的地块。紧随其后的是石楼和国际创新城，2023年成交量都在2000套以上，其中石楼以高性价比略胜一筹，像亚运城、莲花湾都是代表，而国际创新城则因距离市区更近，加上网红盘的支撑也热度颇高。此外，番禺广场虽然新盘不多，但也凭借成熟的生活配套，在2023年成交了1021套，新房均价为

34162元/平方米；广州南站近期约26万平方米的南站·花城汇即将开业，2023年的成交量为641套，新房均价为37299元/平方米。

据记者不完全统计，2024年番禺即将入市的全新盘有3个，分别是番禺新光快速西侧项目、路劲美的·隽樾府、番禺交投绿城·揽江印月，其中前两者都是摇号地块项目，估计热度不低，一定程度上也能刺激番禺改善市场。业内人士认为，番禺作为广州“卖一买一”加快入场的区域，长期来看，2024年番禺很多项目依然会以“价换量”，以高性价比吸引购房者入市。

(文/图 羊城晚报记者 黄士)

越秀区 供应少 四房起步价约1000万元



越秀区部分大户型新品能望珠江

中心四区中，越秀区一手住宅供应量最少。从记者了解的情况看，带有120平方米以上产品的楼盘有七个，包括淘金半山豪庭/御庭、城投东园公馆、港汇台、君熙府、万科臻樾府及云樾府等。克而瑞数据显示，2023年，该区120平方米以上单位成交均价为8.4万元/平方米，若以此估算，一

套120平方米的单位置业门槛约1000万元。不过，部分项目地价决定其价格会高于上述均价，例如东园公馆、淘金半山豪庭/御庭等盘，售楼部报价约为12万元/平方米，120多平方米的单位总价超1400万元。

想在越秀区置业的买家，往往是看上该区完善的各种配套，或者已经喜欢老城区成熟的生活氛围。上述可售项目都位于越秀区核心路段上，周围包括学校在内的配套已很齐全，出行也很便利，这是这批项目的主要优势。

与此同时，该区的项目占地面积往往比较小，除了园林面积相对较大外，产品的设计也非常考验设计功力，部分项目为了尽可能用上每一寸空间，会导致一层内有八九套单位，哪怕是大型，也会存在室内空间不科学，甚至还出现黑厕等设计。在这方面看，越秀区多个楼盘的大户型设计不如其他中心三区楼盘的同类产品。

(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)