



琶洲中区一地块控规调整 将新增一宗宅地



调整的控规单元所处位置 图/广州市规资局

近日，海珠区琶洲中二区新港东南侧地块控规调整进入批前公示阶段，该规划管理单元原为教育科研用地及绿地，控规调整后新增一块面积为10135平方米的二类居住用地，编号AH041208，计容建筑面积41062平方米，容积率约4.1。

公告显示，琶洲中二区新港东南侧地块(AH0412规划管理单元)北临新港东路，西临杨青路，南临石基路，东临杨青村。该地块交通便利，距地铁4号线、8号线交汇的万胜围站约300米，同时，周边各式配套设施齐全，包括海珠区六中珠江中学万胜围校区和万胜广场、保利广州等多个大型商业综合体。值得一提的是，位于该地块以北，新港东路另一侧的便是琶洲中二区琶洲眼片区规划地块，该片区规划定位为数字经济与总部经济创新合作区，但目前尚处于规划中。2023年，琶洲眼片区共有三宗商业地块成交，分别由唯品会、TT语音、大参林竞得。

近几年，琶洲片区新房供应量紧缺，销售状况较为火爆，招商保利海珠天瑞、琶洲·樾、琶洲南TOD等项目均有不错的开盘去化率，甚至带动整个板块均价逆势上涨。而本次控规调整地块邻近的招商保利·海珠天瑞项目，在2020年土地出让时成交楼面价为51462元/平方米，目前二手均价约10万元/平方米。此外，周边的保利天悦花园、江山国际等二手项目，贝壳挂牌均价均在10万元/平方米以上。

2023年年底广州土拍解除限价后，琶洲西区AH040331地块以75670元/平方米的成交楼面价刷新了广州土拍楼面价纪录，而本次控规调整的琶洲中二区新港东南侧AH041208各方面素质均与琶洲西地块接近，有望成为土地市场的一个重量级角色。

金融城两宗宅地挂牌

近日，广州市规划与自然资源局官方网站发布关于《启动广州国际金融城起步区250米以上超高层建筑建设项目的通告(以下简称《通告》)》。《通告》指出，位于广州国际金融城起步区，临近黄埔大道、科韵路的AT090927地块建筑限高为430至450米，这意味着该项目落成后将有可能超越高达437米的广州国际金融中心(西塔)，成为仅次于广州周大福金融中心(东塔)的广州第二高楼。

限高调整的同时，3月27日，天河区4宗宅地网上挂牌，其中有两宗位于金融城板块，分别为将于4月30日出让的金融城东区AT091415地块，以及将于5月11日出让的金融城东区AT091410地块。

实际上，在广州市规资局年初发布的《2024年度广州市经营性用地供地蓝皮书》中上述两宗地块原为一宗面积较大的地块，编号为天河区黄村三环路AT1007015地块。但在3月22日举行的广州市2024年春季土地推介会上，该地块被拆分为南北两块，以“高端金融·国际一流理想社区”的定位受到重点推介。

两宗地块均位于黄埔大道以南，车陂南路以东，位于北侧，紧邻地铁车陂南站。AT091410地块为居住兼容商业用地，其中住宅面积约5.8万平方米，起拍总价约37亿元，折合楼面价约3.59万元/平方米。位于南侧，距江景更近的AT091415地块起拍总价约42.4亿元，折合楼面价5.47万元/平方米，起拍楼面价便已经超过2023年拍出的天河利岗北街地块，跻身广州土拍楼面价前五。

目前，金融城板块一手住宅供应相当稀缺，在售的主要是商业大平层产品，包括广州鹏瑞1号、合景臻谧名铸、广州城投天赋壹号、珠江金融城壹号等，售价从10万到30万元/平方米不等。住宅方面，车陂南路西侧，开售已十余年的江源半岛花园单价约10万元/平方米。即将挂牌的金融城东区两宗地块在区域中更靠近地铁5号线、4号线交汇的车陂南站和写字楼云集的金融城起步区，坐地铁向西四站即可达珠江新城。

近年来，天河区的供地主要集中在天河北部和东部，实际上远离珠江新城、金融城等商务区，本次挂牌的金融城东区两宗地块，在定位上与2023年6月成交的天河区员村一横路地块相似。员村一横路地块成交楼面价约57281元/平方米，转化而成的保利华创·都荟天瑞项目于3月24日开盘，价格为9万-14万元/平方米。(文/羊城晚报记者 范聆越)

改善型居住需求有效释放 市场趋暖，

广州「127新政」满两月

3 开发商以价换量促成交

回顾春节假期前，市场处于传统淡季的状态，在广州「127新政」发布时，不少项目并未有充分的准备，事前已降低促销力度，不过据合富研究院市场监测，在春节假期过后的首周，各大项目的营销力度快速恢复，至3月25日，市场成交量已经连续5周上涨。

克而瑞分析认为，新政对广州改善市场起到了一定的助推作用，而之所以产生如此成效，与不少房企“旧盘加大促销，新项目平价入市”的营销策略有一定的联系。据多家机构统计，近期海珠区、天河区等改善型大盘集中的区域纷纷有全新楼盘亮相，例如天河区两个楼盘首开热销，天河保利华创·都荟天瑞周边置换需求充足，去化率达六成；中铁建招商蛇口·西派天河序推新成交良好。海珠区新盘入市提速，区内高端供应得到更多补充，目前高端项目琶洲南TOD二期保持较高热度、全新改善型项目中海·大境亦对外开放，主推125-270平

方米三房、四房。

在价格方面，不少项目采取以价换量的形式吸引购房者，例如东圃板块的越秀观樾因实际价格(6.8万-9万元/平方米)与“吹风价”相比更加实惠，据悉项目首开去化率在20%-40%。南沙区横沥岛的绿城桂语汀澜近日开放实景示范区，单价2.8万元/平方米起，较周边项目有一定的价差，据悉当天共吸引千名购房者到访。

已经在售的项目也推出部分促销单位促进成交，例如天河保利天汇，据统计，去年其120-130平方米户型成交均价为69793元/平方米，在春节复工后一个月成交均价65901元/平方米，环比回调6%；黄埔富颐华庭也加推了改善户型，去化约两成。

据了解，后续将会有更多全新楼盘于短期内入市，对购房者而言，新政给广州楼市带来了积极的影响，与开发商策略调整的共同作用下，一些颇具性价比的产品将陆续推出，选择合适时机和项目，将是置业关键所在。



中心城区改善型住宅受购房者青睐

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

2024年1月27日，广州发布了楼市新政，其中最为引人注目的便是“全市范围取消120平方米以上户型限购”的政策，此外，新政还支持“租一买一”和“卖一买一”，此举被视为广州楼市的一次重大松绑。经过两个月的实施，叠加传统销售旺季，市场表现有了怎样的变化？



广州大面积户型一手住宅成交量上升



卫浴空间的改造难度相对较大

智能化



改造后的旧房空间温馨舒适



卧室空间较多使用定制家居产品

“目前圣都整装已经和华为建立合作，希望通过长期的智能家居市场培育，促进新一代人群的家装消费需求。”与此同时，孔鹏也表示，在接触过的智能家居用户案例中，以智能化为主。“但可以预见的是，智能化是当下和未来我们装修公司需要考量布局的。”

基于当前人口年龄结构的变化，家居适老化也是重要的家居消费趋势。陈耕莘向记者介绍，该公司主要从三个方面加强适老化布局：一是在装修设计上，强调适老化功能的导入；二是在适老化设施设备上加强关注，将一些符合老年人生活需求的设施设备推介给用户，让用户及时用上

更适老的产品；三是在智能家居上发力，通过智能家居的优势，解决适老方面的诸如安全防护、康养预警等功能需求。

全国工商联家具装饰业商会副秘书长明吉表示，家居消费涵盖家电、家具、家纺、家装等多领域，既属于生活必需品，又是改善型商品，具有广阔的市场空间，现在政策支持力度加大，有望进一步提振存量翻新需求。未来，随着家居智能化和适老化的进一步发展，家居企业会更重视上下游整合的巨大价值，为消费者带来更舒适便利的居住生活体验。(文/羊城晚报记者 范聆越)

1 楼盘到访认购量攀升

在政策发布后的两个月里，广州楼市呈现出明显的回暖趋势。专业机构克而瑞的数据显示，春节假期后复工的三周内，其在全市范围内监测的268个在售项目的来访认购量节节走高，尤其是2024年第10周(3月4日至3月10日)，全市来访18340组，认购967套，为近两个月来的高位。

由于“127新政”临近春节假期，且春节假期购房人数少，新政效果集中在春节后显现。从网签数据来看，以春节假期一周为临界点，前一个月广州成交3328套商品住宅，复工后一个月成交3421套，成交有所回暖。合富研究院统计的数据也显示，广州楼市成交量已连续5周上涨，项目到访量持续稳定在相对高位。

2 六个主要限购区域大户型需求释放

从区域分布来看，由于增城和番禺两区不在限购范围，且住宅性价比具备优势，成交规模持续领先。克而瑞数据显示，春节假期后复工的一个月内，增城区、番禺区分别成交723套、477套，其次是白云区415套、荔湾区361套、花都区359套、南沙区339套、黄埔区、从化区、天河区、海珠区分别是274套、164套、153套和146套，越秀区因自身一手项目较少，仅有10套成交。

在户型成交占比方面，120平方米以上户型的一手住宅在新政前一个月全市成交936套，而春节假

期复工后一个月该户型全市新房成交1036套，环比增加6%，以此计算，复工后一个月该户型周均成交259套，比新政前一个月周均成交多14套。

去年广州楼市“920政策”发布后，天河、海珠、越秀、荔湾、南沙以及白云(北部四镇除外)六个区域仍被列为限购范围，在“127新政”发布后，上述六区成为了直接受益一方，数据显示，复工后一个月，六区120平方米以上户型一手住宅成交533套，环比新政前一个月增加19%，也就是说平均每天去化17套，比新政前每天多卖出3套。

其中，海珠、白云、南沙、越秀四区120平方米以上一手住宅的环比成交规模实现了正增

长，海珠区以92%的环比涨幅位居第一。另外，3月份的前半个月统计数据显示，广州120平方米以上户型一手住宅已成交623套，克而瑞分析认为，新政刺激之下，改善型购房者入场脚步加快。

不过，与一手市场相比，广州二手住宅市场上的大户型成交表现不够稳定，广州市房地产中介协会提供的统计数据显示，2月，广州120-144平方米的二手住宅成交占比为11.28%，环比增长0.77%，144平方米以上的二手住宅成交占比为10.81%，环比增长0.1%，到了3月，上述两个数据占比分别是10.21%和10.22%，环比均有所下降。

开春装修季，旧房改造新趋势——

家居装修局部化、适老化、智能化

开春装修季，广州不少社区的旧房改造家装工程正如如火如荼进行中。据住建部统计，2020—2022年间，我国累计新开工改造城镇老旧小区14.8万个，惠及居民2577万户，累计投资约6000亿元。预计在2023—2025年，以二手房和存量房带动的旧房改造将利好家装市场。

日前，国务院印发的《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》(以下简称《方案》)也正式发布。在家装方面，《方案》提出推动家装消费品换新，通过政府支持、企业让利等多种方式，支持居民开展旧房装修、厨卫等局部改造，持续推进居家适老化改造，培育智能家居等新型消费。业内人士认为，在当前相关鼓励政策不断释放的背景下，家居行业在存量房再装修为主导的市场份额在逐步增大，旧房改造迎来“蓝海”。此外，在一站式服务和人工智能技术的加持下，当前我国旧房改造家居空间正趋向适老化与智能化方面发展，未来将更大程度满足不同消费群体的家装改造需求。

旧房改造市场规模近3.6万亿 厨卫局部改造超60%

市民王小姐去年在广州番禺购置了一套二手房，并通过家装公司对旧房进行了家居空间的改造升级。如今，像王小姐这样的年轻用户还有

很多。据中国建筑装饰协会住宅产业分会研究测算，目前中国城镇住宅存量390亿平方米、4.2亿套，有翻新改造需求的住宅2.7亿套。预计“十四五”期间，中国老旧小区改造市场规模接近3.6万亿元，年均市场规模超过7000亿元。

记者了解到，在当前旧房整装市场中，微局部空间改造需求最旺盛。广州圣都整装运营总经理朱玉彬介绍，随着居民对卫生间和厨房的改善要求提高，厨卫局部改造成为众多旧房改造群体的首选。圣都整装总经理孔鹏发现，在该家装企业经手的旧房改造案例数据中，厨卫局部改造占比高达60%以上。

交付周期长、用户思维转换难 市场痛点频现

虽然旧房改造的市场规模可观，让更多企业纷纷抢滩布局，但旧房家装行业也面临着交付周期长、用户思维转换难、家装消费频次低等市场痛点。

快速交付是行业的一大难题。朱玉彬认为，因为旧改整装较多涉及橱柜定制，这类家居工艺与供应链把关严格，交付的周期相对较长。再加上老房子的空间也相对狭小，过时的厨电、众多的杂物、尴尬的动线都会影响交付时间。“圣都整装针对这类问题，依托贝壳的资源整合优势，不仅能够为用户提供同小区的租房房源，还能

实现远程监工，与用户定期反馈沟通，打造高效、高质量的交付标准。”

过去，装修公司、家居品牌、物业公司、维修散工是链接旧房改造用户的主要入口，但这类家装的门槛低，入局者多，产生了不少的投诉事件。孔鹏目前所经营的鲤享家就在尝试解决这个痛点，他提出家装公司应该转换用户思维，始终以消费者的核心需求为中心，坚持长期主义运营的理念，真正将好的家装服务遍及每一个社区。

此外，家装消费频次低也是市场呼吁以旧换新的重要原因。陈耕莘说：“华浔深耕羊城26年，过去是以中高端客户为主，在家庭装修上实行设计施工一体化作业。面对家装消费频次低、消费额度大的难点，我们公司正不断加强供应链整合，通过一批先进的体验式展厅空间打造，给消费者提供了一站式服务和一揽子解决方案，让极具性价比的整装定制能够一定程度上提振消费，推动家居以旧换新。”

拥抱人工智能与银发经济 未来发展贴合适老化与智能化

如今，在人工智能技术的加持下，AI与人们的家居空间紧密相连，越来越多的家装企业在旧房改造方面加大智能化应用。同时，防滑砖、助起器、燃气报警装置等聚焦银发经济的家居产品层出不穷，绿色、智能、适老的家居生活理念正传递至千家万户。

家装智能化是当下撬动年轻消费者的有力抓手。朱玉彬认为，当前旧房改造的智能家装还处在初级阶段，市面上的智能家装以家具的单一智能为主，整体的智能生态还有待加强。

图/羊城晚报记者 黄土