



文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

广州今年第二轮集中土地供应将在9月26日-27日两天进行。从广州公共资源交易中心公布的信息看,此次广州共出让48宗地块(荔湾2宗、白云5宗、海珠2宗、黄埔3宗、番禺5宗、南沙6宗、增城22宗、花都1宗、从化2宗),合计用地面积305万平方米,建筑面积约879万平方米,出让起始价1124亿元。至23日截稿时,南沙等区多宗热门地块已见房企报价。

这是继今年4月份完成首批集中供地后的第二轮集中供地,虽然两次供地宗数都为48宗,但第二轮集中供地的出让规则已做出了不少调整,如增加了限价房、限价地、限开发商“多马甲”拿地、规定购买对象等。不难看出,设定众多土拍规则的背后,是政府稳地价、进而达到稳房价的决心。

### 地价最高溢价率在15%以内 黄埔南沙地块限房价

与4月份第一次集中供地相比,此次土拍规则有多处调整,限价地、限房价是最受关注的焦点所在。

在4月份的土拍市场中,有8宗地块溢价率超过40%,竞争激烈。在此基础上,第二轮集中供地把所有地块的最高溢价率控制在15%以内。地价最高的海珠江泰路地块,其最高溢价率被限制为9%。



广州第二轮集中供地,寸土寸金的老城区也有宅地要出让

从公告信息看,此次集中供地大部分地块的最高楼面地价,都会低于同板块内已成交的地价。例如,黄埔班岭村地块限价是2.45万元/平方米,而今年4月份黄埔区被深振业拿下的HBPQ-A-6地块楼面价约为2.73万元/平方米;再如南沙横沥岛地块限价1.89万元/平方米,而今年4月份建发拍得横沥岛地块楼面价是2.36万元/平方

米。

与此同时,公告也显示了对部分地块未来建成房屋售价进行了限定。例如,黄埔地块房价限价在2.85万-4.6万元/平方米,南沙的则限价在2.4万-3.78万元/平方米。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,这两个区域是2020年以来房价上涨最快的区域,今年上半年也比较火热,需要启动房价地价联动。

### 严查房企购地资金来源 限制房企“多马甲”拿地

此次集中供地还对房企的资金及拿地形式有了严格规定。

公告规定,房企在拿地时必须使用自有资金,竞买人的股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等。参与竞买企业需说明购地资金来源、提供相应证明并对上述要求作出承诺。若是违规,由土地出让人取消竞得人的中标资格,对竞得人已缴纳的竞买保证金不予退还,并禁止竞得人在三年内参加广州市

国有建设用地使用权招拍拍卖挂牌出让活动。

此次土地供应也将严禁开发商“多马甲拿地”。据悉,同一名申请人只能进行一次交易申请(含联名申请)。为何有此举?皆因今年首次集中供地成交太火爆。4月份有几十家开发商夺地,它们参与的“马甲”公司数量多达300多组,有开发商坦言,为了争夺一块好地,它们用了几家公司名进行申报以增加中标概率。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,政府加强了对房企购地资金来源的监管、严格限制单宗地的竞买“马甲”,一方面对房企的资金实力提出一定的要求,另一方面又给予了符合条件的房企更多的拿地机会,其主旨也是维护市场的健康发展以及合理竞争,在优胜劣汰的同时又不至于寡头垄断。

第二轮土拍最终成交行情如何?我们在9月26日-27日见分晓。

## 海珠、荔湾

## 最高地价限制为约4.3万元/平方米

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

寸土寸金的中心老城区,每次土地“上新”都引发关注。此次,海珠和荔湾各有两宗地块推出,实属难得。从出让公告信息可见,4宗用地均设有最高限价,其中海珠区江泰路地块的地价最高限制约为4.27万元/平方米。

### 海珠地块：规模虽小却有地段优势

海珠区罕见地推出了两宗地,分别是江泰路50宗AH0605005地块和石溪村蚝壳洲东街93宗AH101418地块,占地面积分别为1.98万平方米和1.79万平方米,虽然规模都不大,但地理位置却有优势。

江泰路地块距离地铁2号线和11号线(在建)交汇的江泰路地铁站约100米,周围的教育、商业、医疗等配套都已经很完善,该地块起拍楼面地价为39200元/平方米,设有最高限价,约为4.27万元/平方米,溢价率被设定为9%。该地块周边最近的一次卖地为2016年11月的江燕路原万宝冰箱厂地块,最终成交楼面地价达4.26



广钢新城南区推宅地,目前南区可售货量已不多

万元/平方米。

石溪村蚝壳洲东街93号地块则在城市更新的石溪村,其不仅靠近在建的地铁10号线大岗围站,更比江泰路地块多了江景优势(南侧临江)。不过就现状而言,该地块周边尚存较多的村屋和旧厂房,整体环境有待改善。现阶段,地块周边有中海观澜府等一手项目,不过已近销售尾声,报价约8万元/平方米。

### 荔湾地块：广钢地价比最高峰低了1万元/平方米

荔湾区此次也将推出两宗地块,其中广钢新城AF040234、AF040406地块无疑是焦点所在。该宗地总建筑面积规划约22万平方米,位于葛洲坝紫郡府

南侧,紧邻广钢中央公园,旁边也有学校等配套,地块优势明显。

值得一提的是,该地块的地价最高限制约为3.19万元/平方米。据了解,广钢新城最近一次出让土地在2019年12月,当时保利地产以楼面地价3.38万元/平方米竞得了AF040225-A地块。而在2016年,保利更是一举拿下了AF040219和AF040224地块,地价均达4万元/平方米出头。与此最高价相比,这次广钢新城地块的最高限价,都比曾经的最高地价低了约1万元/平方米。

从现状看,广钢新城目前可售货量已经不多,楼价多在5.5万-7万元/平方米之间。加上该地块综合素质不错,有望吸引商家齐齐关注。

## 番禺

## 靓地来袭 创新城地价比4月低了7000元/平方米

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

和4月份相比,番禺这次同样也推出5宗地,但地块所处板块已经不同。本次推出的5宗地中,石楼镇1宗,新造镇创新城和大石街各两宗;今年4月的集中供地则是石碁镇、桥南街和新造镇创新城各1宗地,广州南站两宗地。

### 热门地段加推 起拍价增98亿

此次番禺共推出建筑面积119.4万平方米的土地,比4月份148.9万平方米的首次供地面积减少了约20%,但起拍总价却从之前的147亿升至245亿元,但这不能说明番禺的地价提升了。实际上,这次集中拍地将溢价率全部控制在15%以内,大石街两宗地更是在13%以内。

这次推出的土地不少是靓地。上次集中供地时,番禺区最热门的地块当数新造镇广州国际创新城一期C居住地块,该地块当时有21家房企报名参与竞拍,达到最高限价及最大竞建建筑面积进入摇号环节。而这次此热门地段将追加两宗新地。

这次的最高限价比之前成交的楼面地价降低了约7000元/平方米,但本次推出的两宗地中商业设施用地占了近1/3,而上次的土地基本是居住用途。此外,两宗地距离地铁新造站约1公里,距离也远于上次的地块。

大石街两宗地在万博板块与南站板块中间,用地清单文件显示,未来地铁26号线或将从地块旁



石楼镇的一手楼单价约3万元/平方米

经过。石楼镇利丰北侧地块东面临海,周边配套不算齐全,起拍价是这次番禺五宗地当中最低的。

### 定价适中 可助力周边楼价稳定

国际创新城附近的一手楼盘有思科(广州)智慧城年和越秀·星汇文玺,两者均价都是带装修4.4万元/平方米左右。大石街地块较近的一手住宅有长隆珑翠和碧桂园藏珑府,两者带装修均价约4万元/平方米,而当地两宗待拍地的楼面地价预估为2.45万元/平方米(以起拍价和最高限价的均值来估算),加上配建成本,土地成本约为3万元/平方米。石楼镇地块周边的一手楼盘有凯德·山海连城,该楼盘目前单价2.85万元起,因同处于番禺的大学城单价超7万元、万博单价近6万元,与此相比,该板块被业内看成是“楼价洼地”,一手楼的市场认可度不错。

对比本次推出的五宗地的定价和周边楼盘的一手价,可发现它们的匹配度较高,有望助推各板块维持现有的楼价水平。

番禺区供地情况				
宗地名称	计容面积(㎡)	起始楼面地价(元/㎡)	最高限制地价(元/㎡)	其他条件
石楼镇利丰北侧地块	293005	13090	15054	配建规划道路、绿地及人才住房
新造镇创新城暨南大学北侧地块一	230045	23000	26450	配建道路、绿地及部分公用设施及地块内计容商业设施
新造镇创新城暨南大学北侧地块二	217599	23000	26455	同上
大石街飘峰路西侧地块一	210546	23000	26000	配建人才住房
大石街飘峰路西侧地块二	242348	23000	26000	配建人才住房及学校
(文/梁栋贤 制表/肖莎)				

## 白云

## 白云新城“百亿”地块开拍 城中村改造成北部主流

文/羊城晚报记者 徐炜伦

与4月广州第一次集中供地相比,白云区本轮出让的地块更为集中,5宗地块有4宗位于白云区北部,而最受瞩目的云港城地块则位于白云区“价格高地”白云新城。

据统计,广州市内超过百亿元起拍价的地块十分少见,白云新城云港城地块起拍总价达到101.8亿元,可排在广州拍地史前列。此外,白云新城已经有多年未见宅地出让,据规划文件显示,云港城地块分为三个地块,其中AB2909009和AB2910004地块土地用途为商业、商务、服务设施、绿地与广场用地,只有最大计容面积12.8万平方米的AB2909011地块具有二类居住用地属性。

云港城地块位于白云凯德广

场和五号停机坪广场之间,步行到达这两大商业体都不算远,周边还有广州地铁2号线白云公园站以及广州市儿童公园等社会公共空间。出让条件显示,AB2909009、AB2910004地块须建设集金融、科技、航空、地产等为一体的总部集聚区和高端商业综合体,以AB2910004地块的规划条件限高230米的要求来看,未来很有可能出现又一个新的地标。

在限价价的要求下,占地11.6万平方米的白云新城云港城地块,总计容建筑面积50.6万平方米,未扣除配建的情况下起拍楼面地价仅2.01万元/平方米,到达最高限价的楼面地价也才2.2万元/平方米,与白云山周边动辄七八万元起

## 南沙

## 地价大幅下调 首次置业者有福

文/羊城晚报记者 梁栋贤

第二轮集中供地南沙拟出让的土地一共有6宗,比上次的5宗多1宗;上次南沙湾和庆盛板块都各有1宗地,其余3宗位于横沥岛,这次横沥岛有4宗地,万顷沙和南沙湾各1宗。

关注度最大的当数横沥岛,拟出让的4宗地的起拍楼面地价1.2万-1.6万多元/平方米,若论最高限价,最贵的一宗地不到1.9万元/平方米,比上次集中供地拍到最高限价的横沥岛义沙涌以西地块的22650元/平方米便宜了近4000元/平方米,但这批

推出的土地配建要求普遍比上次多,若拍到最高限价,两次拍地的成本差异不明显。

对购房者最友好之处在于,本次南沙6宗地的竞得者均有售楼最高限价:万顷沙限价24254元/平方米,横沥限价37896元/平方米,南沙湾限价36465元/平方米,这样的限价可保障多个板块的楼价保持平稳。这次拍出的地还要求应至少有一半单位卖给首次置业者,为实现这一目标,开发商可能会在产品设计和定价上对首次置业者有更多照顾。

南沙区供地情况				
宗地名称	计容面积(㎡)	起始楼面地价(元/㎡)	最高限制地价(元/㎡)	其他条件
南沙珠江街一涌西侧地块	280270	10100	11615	配建安置房,房价不超过24254元/㎡
南沙区横沥岛三多涌以东地块	188118	15042	17298	配建政府性房源,房价不超过37896元/㎡
南沙区横沥岛大元路以北地块	61198	16401	18861	配建政府性房源,房价不超过37896元/㎡
南沙区横沥岛长沙涌西侧地块	259281	12730	14003	配建道路和公园绿地,房价不超过37896元/㎡
南沙区横沥岛会议中心西侧地块	315569	12323	13556	房价不超过37896元/㎡
南沙湾地块	190266	12362	13598	需配建并自持部分商业物业,房价不超过36465元/㎡
注:上述地块均要求首套住房购房家庭(或個人)购房总套数占新建商品住房规划总套数的比例不低于50%				
(文/梁栋贤 制表/肖莎)				

## 增城

## 大推22宗地 最高起拍地价约1.1万元/平方米

文/羊城晚报记者 陈玉霞

在广州第二轮集中供地中,增城作为广州楼市的“粮仓”,出手相当豪气:一口气推出了22宗宅地,总计容建筑面积约达359万平方米,占此次集中供地约879万平方米总建筑面积的将近41%,绝对是供地的主力担当。不过,虽然这样的供应量很大,但其起拍总价约299.6亿元,占第二轮集中供地1124亿元起拍总价的约27%。

从各地块情况看,此次增城大举供地,主要集中在朱村、荔湖新城、新塘等热门板块,这些地块的起拍楼面地价约11000元/平方米,其中新塘镇新塘大道

北侧地块起拍地价最高,为11057元/平方米,哪怕达到最高限价,该地块的地价也是12716元/平方米;其余地块分布在石滩、仙村、增江等板块,这些地块距离广州市中心相对较远,其地价集中在4000-7000多元/平方米。

值得一提的是,此次增城供地中,用地面积在5万平方米以上的有9宗,其中的朱村大道西侧地块、荔湖街新城大道东侧地块、广汕公路南侧地块、广园快速路南侧地块等的用地面积更是超过10万平方米,开发空间比较大。

增城22宗地块概况				
地块名称	用地面积(㎡)	计容面积(㎡)	挂牌起拍价(万元)	起拍楼面价(元/㎡)
朱村街朱村大道西侧地块	57219	171656	153600	8948
朱村街朱村大道西侧地块二	75569	226707	197800	8725
朱村街朱村大道西侧地块	119254	357763	298200	8335
朱村街地铁山田站北侧地块	46300	148159	163000	11002
荔湖街新城大道西侧地块	20819	62457	65580	10500
荔湖街新城大道东侧地块	138613	346427	327800	9462
荔湖街新城大道西侧地块	53049	180366	171400	9503
荔城街金竹大道西侧地块	31105	80420	84400	10495
中新镇新城公路东侧地块	49347	122841	112000	9117
永宁街新新大道西侧地块	30954	118062	102400	8673
仙村镇仙村一路地块	39755	119263	67390	5651
仙村镇石新公路南侧地块	87056	226346	125320	5537
仙村镇仙村大道西侧地块	40756	122267	59970	4905
增江街广汕公路南侧地块	102452	277374	162800	5869
增江街广汕公路北侧地块	37894	113680	57100	5023
石滩镇新城大道西侧地块	47624	142872	100100	7006
石滩镇新城大道东侧地块	68135	204406	161500	7901
新塘镇新塘大道北侧地块	24448	73345	81100	11057
新塘镇新塘大道南侧地块	17676	63634	69000	10843
新塘镇石新公路南侧地块	15843	53866	56600	10508
新塘镇蝴蝶岭大道西侧地块	7551	19633	20100	10238
新塘镇广园快速路南侧地块	119570	358709	358700	10000
(文/陈玉霞 制表/肖莎)				

白云区供地情况				
宗地名称	计容面积(㎡)	起拍楼面地价(元/㎡)	最高限制地价(元/㎡)	其他条件
白云区均禾街清湖村上官苑二期AB2002015、AB2003002地块	124153	21870	25151	配建政府性房源、道路、绿地及12班幼儿园等
白云区白云新城云港城地块	506000	20133	22147	配建道路等
白云区龙归街永兴村AB2201123地块	137214	18153	20876	配建回迁安置住房、道路、绿地、公共交通场站等
白云区白云生物医药健康产业基地二期融资配建地块二	219558	9022	10375	配建政府性房源、道路、绿地等
白云区太和镇沙亭北路南侧地块	427980	5907	6793	配建道路、绿地、商业商务物业、铁路配套设施等
(文/徐炜伦 制表/肖莎)				

步住宅单价相比很有吸引力。

白云区本轮出让的其他4宗地块均位于白云区北部,且都与城中村改造相关,其中均禾街清湖村上官苑二期地块以及龙归街永兴村地块较为靠近白云新城,可以享受白云新城的辐射效应。

此外,太和镇沙亭北路南侧地块位置较为特殊,靠近规划中的广佛环线东环线太和站,因此,

出让条件也要求竞得人须按规划要求建设广佛东环线太和站配套交通衔接设施、公交首末站及停车场等,该地块包括商业、配建要求较多。白云生物医药健康产业基地二期融资配建地块二是“回炉”地块,该地块在首次集中供地中流拍,目前钟落潭板块已聚集多家知名房企,此地块是否会被新进驻企业竞得,值得关注。