

广州千万元以上高端住宅“不愁卖” 但热销势头恐难延续

不同于普通住宅，广州高端住宅市场在2023年上半年走出了截然不同的行情。据公开数据显示，仅在今年上半年，广州总价千万元以上的一手住宅已完成去年全年超八成以上的成交量。不过，在受访行业人士看来，高端住宅本身的供应量相对较少，尤其是优质高端项目“不愁卖”，其热销并不能代表整体的市场行情。叠加新盘供应增加因素影响，预计下半年高端住宅市场竞争将更加激烈。

■新快报记者 梁茹欣

海珠、天河两区撑起上半年千万级住宅近六成成交量

整体来看，克而瑞数据显示，2018年，全市千万级住宅仅成交738套，2021年其成交量已上升到2820多套，四年间该类高端物业成交量猛翻将近四倍。即使是全市一手房成交量缩量的2022年，千万级住宅成交不减反升，以3122套的年成交量再创历史新高。2023年上半年，广州总价一千万以上一手住宅成交2667套，拿下去年全年85%的成交量。其中，海珠和天河的网签分别达到968套和560套，合计占比接近六成，撑起了全市成交量的“半壁江山”。

在成交均价方面，今年上半年广州千万级一手住宅的成交均价高达87722元/㎡，同比上涨了12%，已经是连续第四年攀升，对比2019年时的60472元/㎡涨幅更是高达45%。从单价段来看，上半年千万级一手住宅的单价主要集中在8万-10万元之间，共有1177套，其次是10万-15万元之间，共有795套。

从户型面积来看，大户型产品无悬念更受市场青睐。据市场数据统计，今年上半年，在130-150㎡面积段，千万级高端住宅网签成交1006套，占比

38%；200㎡以上的居次之，成交839套，占比31%；150-200㎡面积段位列第三，成交517套，占比19%。

透过高端住宅热销现象背后，不难发现上半年成交量集中在个别头部高端楼盘项目之间打转。以海珠区为例，琶洲南TOD上半年共网签了546套一千万以上的住宅，成交均价超11万元/㎡，贡献出片区超过五成以上的成交量。而天河区则有保利天瑞、越秀天河和樾府、珠江天郦等项目“助攻”，这些楼盘的成交均价均超过8万元/㎡。

中心城区优质资产更易受到高净值人群追捧

目前，市面上全新的高端项目也在逐步增多。在7月入市的新盘中，如海珠区的越秀珠实城发·江湾和樾首推105-140㎡四房户型，吹风价8万-10万元/㎡；广州地铁·珑璟台主推120-188㎡四个户型，吹风价9.5万-11万元/㎡。位于越秀老城区的广州城投·东园公馆首推88-170㎡三至四房，吹风价达到12万元/㎡。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示，在市场下行的大背景下，中心城区的优质资产更易受到高净值人群

的追捧，这是近年广州千万物业不断刷新成交纪录的需求背景。从供给侧来看，伴随着土拍市场分化，近年广州加大了中心城区土地的供应力度，海珠区和天河区的在售项目逐年增多，也因此成为了最炙手可热的区域。

广东中原地产项目部总经理黄韬同样认为，目前优质楼盘本身的价格不菲，基本都是改善型的买家。另外，市场积压的需求在今年上半年释放，助推高端住宅项目的热销。

不过，在多位行业人士看来，“好房

子不愁卖”，这类住宅的成交情况并不能代表大部分市场项目行情，其体量也难以支撑房地产市场的企稳。黄韬对此表示赞同并指出，从成交情况来看售价较高的住宅增多，一定程度上拉动市场价格的上涨，但实际深入具体的项目，会发现广州目前在售的400多个楼盘，有80%的基本盘都在降价或者持平，以积极推动市场营销，仅有20%可能出现轻微上涨。而广州楼市60%-70%的住宅成交总价集中在300万到500万元之间。

珠江新城量价齐松动，个别二手房源降价百万出售

值得注意的是，根据克而瑞的统计，上半年广州千万元级物业的二手成交量同样位居高位，达到1826套，已经超去年全年的1758套，很有可能超越2021年成为历史成交最高的年份。而从二手成交的区域分布来看，其中有935套成交都来自天河区，而珠江新城毫无疑问成为全市的绝对主角。

然而，即使是被视为二手房风向标的珠江新城，眼下也面临着量价齐松动的状况。记者据多个二手房交易平台数据不完全统计，6月-7月中旬，珠江新城共成交45套二手房，仅有21套二手房成交总价超过千万元，成交单价超过20万元/㎡更是寥寥无几，只有4套。这些房源较多来自于侨鑫汇悦台、中海花城湾、嘉裕公馆、凯旋新世界等热门高端楼

盘。从产品面积段来看，面积接近或超过200平方米的房源，成交单价多在10.74万-16.12万元，当产品面积达400平方米以上，总价则超过9000万元。

另据贝壳找房的数据显示，目前中海花城湾一套南向3室2厅151平方米的二手房源挂牌价格为3100万元，放盘价约为20.6万元/㎡。而在今年3月成交高峰时期，同户型朝向且面积接近的一套房源成交价格为21.7万元/㎡，总成交价约为3300万元，对比后者约下降了200万元。

黄韬指出，从整体来看，珠江新城2023年上半年的整体成交均价，对比近年来最高峰2021年时候降了10%，个别楼盘项目甚至下降了15%。当前的房价开始进入了比较扎实的阶段。换而

言之，即更能真实地反映市场行情。随着前几个月的需求释放殆尽，后续需求增长乏力，再加上很多二手业主普遍有“买涨不买跌”的心理，预计今年下半年的高端住宅市场购买力表现或不如上半年表现突出。

肖文晓亦表示，近年无论是一二手房市场，广州的顶豪价格都在不断被刷新，特别是位处CBD核心、又有望江稀缺资源的一些标志性项目，市场关注度很高。但是从二季度开始，广州千万级物业市场也开始分化，如珠江新城的二手成交开始降温等，主要原因还是前期市场追涨速度较快，而中心城区的改善项目又逐渐增多，购房者心态更加理性，下半年广州高端物业的市场竞争将趋于激烈。

一周资讯

1 富力地产被申请破产重整 最新回应：不存在资不抵债情况

7月13日，有媒体报道称广州富力地产股份有限公司被两家公司申请破产重整。据全国企业破产重整案件信息网显示，广州富力地产股份有限公司新增两则破产重整消息。一则案号为(2023)粤01破申479号，申请人为广东祥正商贸有限公司。另一则案号为(2023)粤01破申480号，申请人为广州市广丰混凝土有限公司。两个案件经办法院都是广东省广州市中级人民法院，公开日期都是2023年7月12日，开庭时间为7月21日。

富力地产方面表示，广州富力目前的资产高于负债，不存在资不抵债的情况，且经营正常，不具备破产原因；与广丰混凝土、祥正商贸正在积极商谈和解中。

2 因涉嫌信息披露违法违规 首开股份被证监会立案调查

7月12日，首开股份发布公告称，公司于7月12日收到中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)下发的《立案告知书》，因涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对公司立案。立案调查期间，公司将积极配合中国证监会的调查工作，并严格按照监管要求履行信息披露义务。目前，公司各项经营活动正常有序开展，业务及财务状况正常。

3 美好置业今日摘牌

7月12日，ST美置发布关于股票终止上市暨摘牌的公告。公告称，美好置业于2023年7月7日收到深圳证券交易所《关于美好置业集团股份有限公司股票终止上市的决定》，深交所决定终止公司股票上市，对公司股票于2023年7月14日予以摘牌。

4 佳兆业遭债权人提出清盘呈请

7月10日，佳兆业公告称，因其全资附属公司佳兆业集团(深圳)未偿还1.7亿元的本金及利息，布洛德峰投资顾问有限公司(呈请人)向香港特别行政区高等法院提出清盘呈请。对此，佳兆业表示，公司将极力反对呈请，呈请的提出不代表呈请人能成功对公司进行清盘。截至本公告日期，香港高等法院并无颁布清盘令以将公司清盘。高等法院将呈请的首次聆讯日期定于2023年9月13日。

(梁茹欣 据公开信息整理)

