

# 高端住宅陆续增多 天河牛奶厂板块能否迎来新一轮行情

随着近日世界大观地块黄云路地块正式挂牌,牛奶厂板块的话题热度再度升温。作为天河的热门片区,牛奶厂板块一直以低密度、好生态、稀缺性强等特点著称。不过,该片区近期行情“遇冷”,不仅二手房量价齐跌,还有部分高端一手住宅加入打折阵营,尝试“以价换量”。伴随着未来高端住宅项目陆续增多及城市界面的改善,该片区是否能迎来新一轮的向上行情呢?

■新快报记者 梁茹欣 文/图



一周资讯

## ① 新房价格回调,部分楼盘推出“内转房”优惠

据克而瑞统计,截至7月15日,今年以来牛奶厂所在的东圃板块一手住宅共成交了940套,同比增长4.4%,成交均价为70988元/m<sup>2</sup>,同比上涨10.4%。目前片区内在售的一手项目均价在6万-10万元/m<sup>2</sup>不等。

记者以置业者身份向该板块多名房产中介人员咨询时,发现片区部分高端改善新房价格有所回调。例如,合景臻颐府目前市面上的成交均价约10万元/m<sup>2</sup>,近期该楼盘推出了少量单价“8字头”200-317平方米的内部房源。

无独有偶,相隔不远处的合生缦云也于7月中旬推出单价“6字头”房源。一负责该楼盘的中介人员表示,此批特价房源一共60套,房子190平方米总价约1200万元。由于是东西朝向以及此前是合创汽车高管内定的房源,即俗称“内转房”,所以价格相对较低,现如今已消化完大部分。

对此番大降价促销,合生缦云

此前曾向外界宣称,这是合创汽车&缦云广州共同进行的“买房送车”活动,部分特定楼栋楼层房源,价格接近“8字头”。不过,房产中介人员则称是“内转房”,并称“房源不多了”。对于“内转房”与普通住宅交易有何不同该人士表示,“支付全款的购房优先,交易流程与购买其他房子一样。”

在受访的多位行业人士看来,业内对于“内转房”并没有较统一的说法,通常是楼盘对外营销手段居多,消费者购买时容易误入“陷阱”。北京金诉律师事务所主任、北京法学会不动产法研究会理事王玉臣告诉记者,部分楼盘为了促销,打着“内转房”的名义销售,实际上并非如此,有不少其实是虚假宣传。一些所谓的“内转房”在销售的时候,可能会在“更名”的过程中,转移预售房款,将一部分房款转到第三方个人名下。而转移预售房款则

会增加后续烂尾的风险。一旦将来项目烂尾,或者开发商暴雷进入破产流程,打到第三方账户的房款开发商可能不会承认是“购房款”。再者,如果销售的价格远远低于备案价格,还可能会面临违法销售的问题,甚至不乏可能存在阴阳合同。如果将来被查出,可能面临被解除合同的风险。“正常来讲,如果真是高管内定的房子,往往是位置较好房型较好的房子,销售起来价格应该是偏高的,而不是大幅下降的。所以,遇到这种情况,建议不要轻易听信‘内转房’,不要只关注价格低,更要关注房子本身以及整个交易流程是否合法合规。”

## ② 观望情绪浓厚,近3个月片区二手房成交量仅11套

片区新房加大促销的同时,二手房的挂牌量正在攀升。从价格来看,新房与二手房的价格几乎是“贴着走”,个别的甚至比二手房价格还低。贝壳找房数据显示,截至7月26日,天河区东圃板块有1480套二手房挂牌。其中,牛奶厂的四个楼盘即龙湖首开天宸原著、招商雍华府、金地天河公馆、华润天合等二手房挂牌单价为6.8万-10万元/m<sup>2</sup>不等,合计挂牌量为305套,各楼盘近30天带看量均超过300次,但近90天成交量合计仅有11套。

将时间线拉长对比来看,上述楼盘的挂牌价格均呈现回调趋势。据市场公开数据,金地天河公馆二手房挂牌均价从2022年6月的85619元/m<sup>2</sup>下跌至2023年7月的77723元/m<sup>2</sup>,跌幅

达9.22%,为四个楼盘跌幅最大。龙湖首开天宸原著从87671元/m<sup>2</sup>跌到82273元/m<sup>2</sup>,华润天合从90967元/m<sup>2</sup>跌到86645元/m<sup>2</sup>,招商雍华府从91264元/m<sup>2</sup>跌至87500元/m<sup>2</sup>。

“现在都是租房的多于买房的。”走访片区的过程中,一名房产中介人员表示,牛奶厂二手楼盘目前取得不动产权证满5年的房源屈指可数,仅有10套左右,叠加楼市近期行情较淡,除了少数急需卖房周转的,大部分业主都处于观望状态中,成交量自然不高。

值得注意的是,近年来热度颇高的牛奶厂板块周边目前除教育资源比较完善外,大型商业体缺乏,道路交通通达性较差、周边城市界面落后等问题一直颇受诟病,并被部分行业人士认为存在房价虚高现象。克而瑞广佛

区域首席分析师肖文晓指出,从板块楼盘均价结构来看,目前东圃板块既有6万+的保利天汇和珠江花城,也有8万左右的城投珠江天河壹品和合生缦云,还有10万左右的合景臻颐府,各种价格类型的产品都有,再加上板块后续还有吉山仓地块等新项目陆续推出,在一手楼盘产品力不断迭代的情况下,板块一二手楼盘的市场竞争越来越大,再叠加当前楼市下行的压力,部分二手楼盘前期过快上涨的“价格水分”被挤出在所难免。

从整体来看,目前广州二手房板块包括牛奶厂在内大多都呈现出量价齐跌的特点。在这一现状下,开发商或二手房业主往往是减价卖房,部分投资客加速抽身离场,楼市的价格和成交或有望开始逐渐回归理性。

## ③ 高端项目陆续增多,但短期不会引起“价格战”

近日,广州公共资源交易中心挂牌天河区黄云路AT1003011、AT1003072地块,预计将于下月中旬出让。根据出让公告,该地块占地14.9万平方米,建筑面积约13.6万平方米,起拍价为64亿元,折合楼面价46930元/平方米。若触及封顶价,楼面地价将约为53970元/平方米。即便是以底价成交,该地块也能跻身广州楼面地价TOP10。

另外,在《天河区世界大观地块(AT1003、AT1006规划管理单元)控制

性详细规划》中,世界大观地块不仅将被整体盘活,远期还将联动大观村旧改等周边地块,同步推进黄云路西段线位优化研究,将城市轴线向奥体中心延伸。由此可见,一片新的高端住宅区呼之欲出。

而从去年至今,天河区土市成交的地块多数都在牛奶厂片区周边。随着新货不断供应到位,是否会给该地片区带来更加激烈的价格竞争?对此,广东中原地产项目部总经理黄

韬认为,地块的价格和周边位置决定了世界大观地块未来的产品将是豪宅型。而围绕开发商近年来的拿地表现而言,有不少开发商更倾向于拿地两三年后再正式出售项目。所以从长远角度来讲,由于牛奶厂板块当前的新房供应量不多,现存产品具有一定差异性,即使当下新货预备役正逐渐增多,但市场仍需要相应的反应时间,并不会马上引起新一轮“价格战”。

## ① 新一轮城中村改造将开启

中共中央政治局7月24日召开会议,分析研究当前经济形势,部署下半年经济工作。在提及房地产相关内容时,会议指出,要加大保障性住房和供给,积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设,盘活改造各类闲置房产。

此前,《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》于7月21日在国务院常务会议上审议通过。会议指出,在超大特大城市积极稳步推进城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

## ② 未按期支付5%本金,绿地控股5亿美元票据26日起停牌

7月25日,绿地控股集团公告称,由于未能按期支付息票率6.75%、2024年到期的5亿美元票据于2023年6月25日到期应付的5%未偿面额(2250万美元),本期票据于2023年7月26日上午9时起在港交所暂停交易,直至另行通知为止。发行人已于2023年7月25日支付了2250万美元款项,将在可行情况下尽快恢复票据交易,并将适时发布后续公告。

## ③ 因亲属短线交易,建发股份时任总经理被监管警示

近日,上交所发布关于对厦门建发股份有限公司时任总经理林茂予以监管警示的决定。上述决定指出,4月21日,厦门建发股份有限公司披露《关于高级管理人员亲属短线交易的公告》称,公司时任总经理林茂的母亲于2022年8月24日至2022年12月19日期间,多次买卖公司股票。其中,累计买入7.94万股,买入金额104.22万元;累计卖出7.94万股,卖出金额104.65万元。经公司核算,前述交易共盈利2939元,已全额上交至公司。上交所表示,公司时任总经理林茂的母亲在6个月内多次买入又卖出其所持公司股票的行为,构成短线交易。

(梁茹欣 据公开信息整理)



扫码了解广州楼市最前沿动态