

# 去化周期超60个月 越秀“新盘”并非“皇帝的女儿不愁嫁”

一向供应紧缺的越秀区区府板块,今年迎来了爆发年,多个全新盘扎堆入市。但尽管板块配套成熟,去化却未能跟上供应。截至11月底,越秀区政府板块去化周期超过60个月。业内人士分析指出,由于板块库存基本靠老城区的地缘客户在消化,购房者在天河、荔湾和海珠有很多选择,市场需求被分流,造就了越秀区的去化周期全市最长。

■新快报记者 何璐诗



■资料图片

## 去化流速缓慢,区府板块库存需消化5年

今年作为楼市的“内卷元年”,即使是中心四区的越秀区,也不能幸免进入市场内卷。越秀区的区府板块今年一反常态,频频上新。城投东园公馆、公园前·君熙府、云瀚府、汉国置业·港汇台、万科·臻樾府……多个项目主推改善户型,不少项目吹风价超过10万元/平方米。克而瑞广佛首席分析师肖文晓告诉记者,

“越秀区库存主要集中在少数几个新盘上,其中库存排行前三的楼盘都在越秀区政府板块,包括8月刚拿到预售证的汉国置业·港汇台等,其余库存基本都是一些历史项目总量并不高。”

在扎堆推货的同时,从数据来看,去化速度则未如理想。克而瑞广佛数据显示,截至11月末,越秀区全区的可售库

存是6.9万平方米,共671套,去化周期为44.5个月。其中,越秀区府板块的去化周期为60.8个月,按此计算,目前板块内的库存需要5年消化。肖文晓指出,去化周期长主要是因为流速非常缓慢,“比如10月和11月全区分别只成交了11套和12套,基本上都是靠老城区的地缘客户在消化。”

## 多个新盘产权缩水,有项目3个月只网签2套

越秀区府板块几个项目都集中在今年亮相,但不少项目仍在蓄客阶段,只有个别项目正式入市。有业内人士表示,“大家都在试探,谁先打出第一枪,看看越秀现在卖‘10万+’行不行得通。”记者查阅阳光家缘数据发现,今年8月已取得预售证的汉国置业·港汇台,共有141套房源拿到预售资格,截至发稿时,开售3个月仅网签2套单位。

“越秀区最近几个新盘,都有一些历史遗留问题,部分项目是烂尾楼的再度盘活,产权有一定缩水”,房地产市场研究专家邓浩志告诉记者。记者了解到,

港汇台实际上是由港资企业汉国置业开发的港汇华庭二期项目,距珠江仅约200米。项目拿地的时间是1997年,至今已经过去26年,意味着产权缩水了26年,而均价则为12万元/平方米。

而板块另一个项目云瀚府,同样是搁置近20年的烂尾楼重新盘活。项目建于2001年,原拟定于2002年5月竣工,但后来因缺乏相关资质而烂尾,直到2020年9月,地块才重新挂牌出让,被深圳海维以4.95亿元的底价拿下,折合楼面价31926元/平方米。公园前·君熙府则是之前的解放中路师古巷旧改项目,项目

从1986年就已开始动迁,这意味着,从开发到现在已经有30余年,目前产权不足40年,吹风单价约10万元/平方米。而万科·臻樾府则是万科2017年拿下的广信资产包项目,今年才真正解包,预计本月开放售楼部。

事实上,在过去十年,寸土寸金的越秀区只公开出让了两宗宅地。其中一宗是2020年3月以楼面价64576元/平方米成交的越秀南地块,即如今的东园公馆,目前仍是广州楼面地价至高的地块。项目主推92-178平方米的三房、四房,吹风价为12万-18万元/平方米。

## 一墙之隔未必是名校地段,购房前需谨慎了解

不少业内人士认为,老城区除了打情怀牌,购房者有一定的地缘情结之外,还有教育强区的加持。不过,目前板块内部分新盘的学区对口学校,在越秀区众多名校中,并未算出类拔萃,不是区内的第一梯队。例如公园前·君熙府周边为回民小学,汉国置业·港汇台周边为八

旗二马路小学,万科·臻樾府周边为中山三路小学;云瀚府周边为红火炬小学、永曜北小学;东园公馆周边为清水濠小学。

不少楼盘在销售时,往往会突出“名校就在旁边”的卖点,以更好打动购房者。但其实“近”并非入读名校的唯一原则,一些楼盘哪怕仅和名校一墙之隔,也

不一定能被纳入该校招生范围。有业内人士提醒,越秀区教育局每年4月都会公布新的义务教育阶段学校的招生政策,招生地段并非一成不变,每年都可能有微调。对销售人员口中的学校宣传,需要认真查证,要以教育局和学校官方信息为准。

## 板块后续供地非常有限,预计不会打价格战

虽然“去库存”成为了房企的任务之一,越秀区府板块的去化周期又偏长,但有业内人士预计板块内将不会展开价格战。邓浩志认为,目前区府板块几个楼盘的体量都不算太大,“虽然表面上去化周期较长,但总体量不大,后续的供应量非常少,买少见少。由于项目总量均不大,对开发商资金回笼也没有太大帮助,所以稳价持销相信是大部分开发商的选择。”

其次,一些项目获地成本较高,也难以调价。邓浩志为个别项目算了一笔账,“例如东园公馆的楼面地价已达

6.45万元/平方米,至今开发时间超过三年,即使按照每年3%的融资利息算,地价成本都升了10%,超过7万元/平方米,再加上建筑成本,估计项目盈亏平衡点接近10万元/平方米,成本压力较大,难以作出大幅打折。”

而中心四区内的去化竞争,有房产专家认为,未来将更为激烈。肖文晓指出,近年广州中心城区的土地供应不断增多,以核心四区为例,2018年的时候全年只成交了总建面1.98万平方米的涉宅用地,但是从2019年到2022年逐年增多,去年更是卖出了269.83万平方米的“天量”,今年前11个

月也卖出了172.15万平方米。“因此越秀区虽然是广州供地最少的区域,却也过了‘皇帝的女儿不愁嫁’的时候,因为购房者在天河、荔湾和海珠有很多选择。”

肖文晓进一步分析称,“随着置业群体的改变,越秀作为老广州的代表,尽管行政中心和教育强区的优势仍在,但是在城市面貌和配套规划上与市场上的‘New Money’的需求契合度不算太高,因此还是不能光吃‘地段’的老本,在产品力上要跟得上,售价也要让客户群体能接受才行。”

## 一周资讯

### 1 传万达拟出售一二线城市万达广场

12月6日,据媒体报道,近期珠海万达商管在和投资人沟通的过程中透露,万达集团拟出售旗下位于一、二线城市的万达广场以换取流动资金,目前在和险资机构洽谈。但万达方面并未透露接触的险资机构为哪家。同时对于珠海万达商管在香港上市的时间,万达方面表示仍无IPO时间表。此前于2023年10月,险资机构大家保险曾收购了上海周浦万达广场。

### 2 “中建系”接连入局黄埔两大旧改项目

12月5日,中国建筑公告称,同意下属子公司中国建筑第二工程局有限公司参与投资广州市黄埔区文冲东城市更新项目。中建二局以中建玖合收购知识城(广州)投资集团有限公司的全资子公司广州知城宏麟投资有限公司100%股权的方式,间接持有项目公司约34.3%股权,项目预计总投资额约252.83亿元。除了中建玖合,中国建筑旗下中建八局今年11月还宣布参与投资广州黄埔双沙城市更新项目,该项目预计总投资额约289.3亿元,两个旧改项目预计总投资额约542.13亿元。

### 3 一线城市二手房成交环比提升

11月北上广深四城市二手房成交量均有所提升,广州二手住宅整体网签成交套数10182套,环比增长8.77%;北京二手住宅网签量12545套,环比增长17.8%;深圳二手住宅成交3133套,环比增长12.9%;上海二手房合计成交16173套,环比增长约7.12%。业内认为,价格等因素带动的需求具有短期性,后续市场走势还要视政策、房价等综合判断,但此次数据证明,房地产市场有企稳迹象。

(何璐诗据公开资料整理)



扫码了解  
广州楼市最前沿动态