

广州市天河区去年成功  
出让9宗地块,今年首场土拍却  
遭遇流拍。新快报记者观察发现,天  
河区1月9日首拍的黄村地块位于东圃板  
块内,目前天河东在售项目多,竞争激烈,这  
是造成房企“没有出手”的原因之一。目前多  
个新盘在世界大观、智慧城、东圃板块同台竞  
技,单是东圃板块就有7个楼盘可选、4个  
新盘待售。随着去年新地块“落地”,预  
计今年将有超过20个项目在天河  
“卷产品、卷价格”,天河“混  
战”将再度升级。

■新快报记者 何璐诗

今年首场土拍遭遇流拍,显示行业新动态

# 20多盘同“卷” 天河楼市“混战”升级

■天河区多个楼盘上市,竞争激烈。

## ▶▶ 板块内楼盘竞争激烈 房企不敢出手“拍地”

过去行业内有“是天河就购了”之称,那是因为天河的供应稀缺,但今年1月9日天河黄村地块流拍,打破了“天河被特殊偏爱”的惯性思维。当天的首次土拍,天河黄村三联路地块和白云金沙洲地块进行限时竞价出让,均遭遇流拍。黄村地块位于东圃板块内的奥体片区,虽然是纯居住用地,但离奥体优托邦有一定距离,附近以产业园、创意园、大学为主,没有一手住宅,离地铁黄村站直线距离约800米。克而瑞广佛指出,东圃目前在售项目7个,待售项目4个,地

块综合素质相较于东圃其他项目并不占优,是造成房企不买单的原因之一。

同在东圃板块但与之形成明显反差的是去年12月多家房企争抢的世界大观二期地块,该地块位于东圃板块牛奶厂片区,地块周边二手房主要由“奶厂四子”——龙湖天宸原著、招商雍华府、金地天河公馆、华润天合等高端项目组成,主打低密度生态居住环境。该地块经过16轮博弈,被越秀地产以43.93亿元总价、7.3%溢价率、44830元/平方米的楼面价夺得。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓

向新快报记者表示,世界大观地块的优势在于周边有珠江新城、金融城、智慧城几个“城”,环境更好,有湖有山,成片开发也较容易。

合富研究院高级分析师梁燕明告诉新快报记者:“天河东部真正的豪宅板块就是世界大观板块,拥有月亮湖的水景资源和世界大观的山景资源,纯粹的高端定位,相信能争取到不少高端客户,所以房企对于该地段拿地也较积极。而在竞争激烈的片区,房企会考虑地块是否真正有竞争力,相对较谨慎。”

## ▶▶ 天河刚改盘房价够“卷” 分流两区交界客户

2023年,天河区加大宅地供应。据克而瑞广佛监测,天河区合计成交104万平方米,环比2022年增加98%,为全市成交主力区域。从全年成交成绩来看,均价超8万元/平方米的纯改善区域红盘,成交较为理想。根据克而瑞广佛的《2023年1-12月项目销售业绩排名》,汇景新城片区的保利天瑞全年销售金额超60亿元,均价8.26万元/平方米,排名第三;天河区中西部的越秀天河和樾府排名第八,成交金额为41.64亿元,均价8.3万元/平方米。

而天河东部“网红”持销项目保利天汇、珠江花城、天河壹品去年仍保持热度。其中,保利天汇全年成交金额为41.5亿元,均价6.74万元/平方米;珠江花城

则以“400万元起购三房”的特价房源,在市场吸纳不少刚需房客。在东圃板块,多盘都有总价600万元左右的产品。联投文津府、中建天河精诚壹号等近两年才入市的新贵,与保利天汇、珠江花城、天河壹品的起步户型较为重合;而准备入市的华润天河润府,同样是针对刚改人群,主力户型在80-125平方米;位于天河智慧城核心区的广州城投·天禧同样主打刚改产品,主推建面约105-180平方米三至四房,吹风价在6万元至7万元/平方米。几个全新盘更加入“超高实用率”赛道,号称实用率超100%。而葛洲坝广汕二路地块、世界大观二期地块、吉山仓二期地块,预计在今年也会加入战团。

“去年开始天河供应大幅增加,今年

将继续补充新货,预计竞争将更为激烈。天河东部最卷的应是东圃奥体板块,不少项目只用400万元至600多万元就可购三房,与黄埔交界的部分楼盘价格非常接近。”梁燕明表示,该片区的新房客户多在天河CBD上班,但买不起天河核心区的房子。如要选择单价“5字头”的房子,以往在黄埔与天河的交界处有较多选择,如今天河东也有很多该价格段的新盘,自然会分流黄埔的一些客户。“由于此片区的二手房较新,前几年购房的业主不愿亏本出售,所以出现一二手倒挂,区域内主力成交仍是一手新盘。这类客户对价格非常敏感,预计今年奥体片区将继续‘卷’性价比,至少会持续去年年底促销的优惠”。

## ▶▶ 大户型激战 牛奶厂片区二手价调至“6字头”

除了在售的10多个项目,天河今年预计还有10个以上新盘面市,低密度大户型改善产品在多个板块正面交锋。去年拍下的中铁建梅花铝厂地块、越秀世界大观地块、保利员村一横路地块等项目都将在今年面世。在越秀天河和樾府旁的中国铁建梅花铝厂地块已开启临时展厅,主打纯南向板式小高层,户型125平方米起,以改善大户型为主,预计项目总价超千万元。世界大观一期项目越秀·观樾,预计明年第一季度开放示范区和样板房,主打140-250平方米产品。金融城板块则有员村一横路项目,折算楼面价57281元/平方米,同样是140-240平方米产品,新城市领院也在此板

块同场竞争,主打低密产品,由18层的小高层和4-5层的叠墅组成,面积起步为158平方米。

此外,冼村旧改项目保利天御也是今年区域内的重点关注项目,去年年底冼村针对“收回旧改范围内集体土地使用权”的表决已通过,作为珠江新城核心位置的最后一块宅地,产品预计是纯大平层,户型为240-450平方米,吹风总价5000万元起步。

主力产品为200平方米以上的天河高端住宅板块东圃牛奶厂片区,二手价持续下探。新快报记者查看贝壳找房发现,华润天合成交单价已下探到6.08万元/平方米。梁燕明表示,华润天合是牛奶厂片

区的二手风向标,该盘成交价下探,板块内的其他项目也有不少“6字头”放盘。“虽然板块周边的‘奶厂四子’二手单位成交价回落至‘7字头’甚至‘6字头’,但一手项目均价仍在‘8字头’‘9字头’,一手项目和二手项目不在同一产品线上”。

广州中原研究发展部指出,受中心区高价板块近年供地增加刺激,2023年千万豪宅成交量再次创纪录,达4835宗,同比增幅达45%。“但需要注意的是,千万豪宅整体成交量可观,并不代表所有项目都‘过得很好’。今年千万豪宅成交排名前十的项目占成交总量的58%,高端客户更偏好琶洲南、汇景、白鹅潭等有豪宅DNA的板块”。

## 继广州后 佛山亦将开出房票

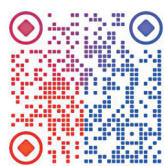
专家:房票制有利于去化  
库存,暂未涉及城中村改造

新快报讯 记者梁茹欣报道  
继荔湾区开出广州市首张房票后,佛山市房票也即将落地。佛山市日前印发《佛山市国有土地上房屋征收与补偿办法》(以下简称《办法》),《办法》明确,被征收人可选择货币补偿或房屋产权调换。具备实施条件的项目,被征收人可选择房票等方式安置。《办法》自今年2月1日起施行,有效期5年。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓向新快报记者表示,《办法》中提及可以选择房票安置的对象是国有土地上房屋的被征收人,与广州一样,属于自愿选择性质。根据克而瑞的统计,截至2023年末,佛山一手住宅可售库存为1074万㎡,合计93505套,去化周期达20.6个月,去化压力偏大。“房票机制的推出,理论上有利于各地商品住房市场去库存”。

“国有土地上相对容易实施(房票制),城中村改造如果实施房票安置,存在很大的不确定性。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,国有土地上的房屋征拆后,会进行功能提升、片区综合改造,往往需要完善公共配套,或腾出空间做基础、公共设施,这时候就需要进行货币安置(而非原址安置),房票安置是货币安置的一部分。至于城中村改造,被拆房屋评估价较低(只有同区域商品房价的六七成),村民乡缘、亲缘的依赖度,以及对于出租屋经济的依赖度等较高,意味着城中村改造房票安置存在很大的不确定性。

李宇嘉进一步表示,国家对于城中村改造更关注安置房建设和回迁,以及村集体长久健康发展等。因此,此次广州第一批房票安置和佛山的《办法》都没有涉及到城中村改造。

扫码了解  
广州楼市最新沿动态