



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

■天河区内多个楼盘上市，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队。

“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m²，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格的六七成)，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的建设和回迁，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
广州楼市最新动态