

广州主城区“缩水” 楼市影响几何?

有业内人士认为,主城区楼市将获利好

一周资讯

1 主城区土地使用效率与市场价值都将提升

《广州2049》将广州北至北二环高速,南至荔湾区、海珠区界,西至广州市界,东至天河区界的范围界定为主城区,面积约630平方公里,作为实施“老城提质”方针的空间载体。与2018年发布的《广州市城市总体规划(2017—2035)》相比,主城区版图有所缩小,黄埔、番禺的部分地区将划出主城区之外。在此前的规划中,广州主城区的范围界定为:包括荔湾、越秀、天河、海珠四区,白云区北二环高速公路以南地区、黄埔区九龙镇以南地区及番禺区广明高速以北地区。

中心城区对于购房者来说是资源配置的价值附加,边界收缩意味着资源更为集中。在广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来,这对于主城区的楼市来说是利好。“主城区和非主城区是城市管理上的区域划分。主

城区的医院、学校、地铁等公共服务标准确实比非主城区高,由于人口向主城区集聚,对主城区的住房需求也较高。但主城区的房子基本上是存量房,需要更新改造,公共服务需要补齐短板,把财政资源用在刀刃上,避免‘摊大饼’,才能真正提高公共服务投入的效率。”李宇嘉说。

“随着未来主城区的土地使用效率的提升,从长期来看,市场价值同样会提升。”广州世联研究院副院长崔登科向新快报记者分析称,结合目前建筑产能和人口增速的趋势,继续长期大规模开发郊区不太现实,即使继续开发目前市场也不太能支撑收益。“换个思路,主城区拥有优秀基础配套,在此前提下,在中心区做旧改,整个土地使用效率和资源配置都会提升,旧房只是楼龄长、产品功能满足不了需求,但相对开发成本也较低”。

2 黄埔、番禺产业兑现将支撑楼市前景价值

从新的版图看来,黄埔、番禺将承担新的角色。《广州2049》显示,黄埔处于广州东部中心“现代活力核”以及活力创新轴上。而近期出台的《广州东部中心总体规划》提出,东部中心“现代活力核”的范围是依托黄埔、增城两个国家级经济开发区,划出896平方公里。业内人士普遍认为,这两个区域的产业兑现和人口集聚将支撑前景价值。

李宇嘉告诉新快报记者,近年来,广州提出“产业第一,制造业立市”口号,而非主城区的黄埔和增城

打造的东部中心将是重点区域。“这既是机遇也是挑战。黄埔有科学城、知识城,增城有国家科学园区、国家级的开发区等,承担着产城融合、房地产协同发展的功能。尽管政府对非主城区的财政投入可能会减弱,但在用地的规划调整、土地出让、落户条件等方面的自主权、支配权都更大,有利于招商引资、产业发展、引入人口,这是能够清晰看到的发展空间。”李宇嘉进一步指出,如果产业导入能力很强,产业贡献的税收以及对房地产的支撑力度都是非常大的。主城区市场价值的波动幅度比较小,而非主城区的可塑性和规划的兑现将有很好的成长性。

崔登科则认为,对于目前楼市来说,黄埔和番禺的城市管理划分不会受到太大的影响。“但在这次调整之后,长远来说,(楼市的情况)还需要看区域楼盘的整体规划。例如商业配置、房源总价、产品实用率等,这些对于楼盘的价值都会有重要影响”。

■广州主城区范围缩小,对主城区和非主城区的楼市均有影响。

天河出让四宗新地 开发商需做到“交房即发证”

近日,广州市规划和自然资源局发布了2024年广州首批宅地出让公告。这四宗宅地均来自天河区,总占地面积9.28公顷,起拍总价达110.28亿元。

其中较受关注的金融城东区AT091415地块、金融城东区AT091410地块邻近,位置优越,就在金融城东区西侧、车陂南地铁站南侧。其中,金融城东区AT091415地块邻近珠江,靠近黄埔大道,拥有南向望江的江景资源,起拍总价高达423765万元,起拍楼面价高达54679

元/平方米,即便底价成交,也将排行广州楼面价TOP5。AT091410地块用地面积16140.27平方米,计容建筑面积103128平方米,起拍总价37.02亿元,起拍楼面价3.59万元/平方米。在市场表现上,克而瑞数据监测显示,近五年金融城板块商品住宅成交面积6.57万平方米,成交均价93277元/平方米。值得一提的是,这两宗地块的出让条件中明确提出:拿地房企要履行“交房即发证”,确保购房人在收房的同时能立即办理房产证,这一

要求能够有效保证业主的合法权益不受侵害。

另外,大热的地块还有大观路以东、奥体路以北AT1003008、AT1003009地块。在竞买要求上,世界大观两宗地块也明确提出了竞得人需要履行“交房即发证”的承诺。克而瑞数据监测显示,两宗地块周边三公里内近一年供应4宗涉宅用地,供应总建面57.1万平方米,成交3宗,成交总建面51.72万平方米,3公里范围内只有越秀观樾已入市。(何璐诗)

广州荔湾山村城中村改造启动 总投资约108亿

广州市花地河西片区山村城中村改造近日正式启动。花地河西片区是全市首批做地试点之一,做地范围共计82.07公顷,其中,城中村改造范围共计63.12公顷。项目总投资约108亿元,建设单位为广州市花地河城建有限公司。

新快报记者了解到,山村城中村改造项目将遵循“依法征收、净地出让”原则,细化和明确了项目实施全流程。荔湾区已对首期范围内的肠衣厂、卷烟二厂地块完成征收,用于居民和产业的安置,并计划滚动开发后续地块。此外,项目将重点活化升级低效工业地块,利用芳村茶叶市场的传统优势,打造现代化茶商贸中心,推动茶产业的提质升级。

中骏集团控股:2023年归母净利润79.91亿元

3月27日,中骏集团控股发布2023年年度报告。报告显示,2023年全年,中骏集团收益约209.61亿元,同比下降21.5%;归母净利润79.91亿元;合约销售额约277.75亿元,毛利率约12.6%,集团现金及现金等价物约48.85亿元。

中骏集团透露,2023年连同其合营公司及联营公司共超过90个项目处于在售状态,分布在超过50个城市,主要集中在二线城市及三、四线城市核心区域。中骏集团表示,2024年的重点工作将继续围绕保交付、保现金流、保经营展开,其中“保交付”是当前最大的挑战和生存关键要素,集团将与合作伙伴联手共同突破资源障碍,推进工程建设,加强施工质量监控,保障物业如期竣工及交付。

北京废止“离异3年内不得在市内购房”政策

3月27日,北京市住建委宣布废止于2021年8月发布的一份文件。该文件称“夫妻离异的,原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的,自离异之日起3年内,任何一方均不得在本市购买商品住房”。据北京市住房和城乡建设委员会官网的消息,目前该文件显示“已废止”。对此,北京市住建委相关工作人员表示,消息属实,离婚后购房不再受离婚年限限制,已从当日开始执行。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最新动态



■新快报记者 何璐诗