

拆迁户狂抢“老地方”小户型 荔湾新房去化周期全市最短

两大商业项目明年落地,或进一步催热区内楼市

自去年起,广州市荔湾区的聚龙湾、石围塘等地启动拆迁,到如今坑口、山村的补偿方案出炉,大量拆迁居民涌入新房市场,纷纷在荔湾周边看房。不少买家希望在“老地方”换房,总价亲民的小户型尤其抢手。新快报记者了解到,荔湾已成为目前全市去化周期最短的区,一手住宅去化周期为11.7个月。有业内人士指出,不少荔湾新房都是学铁商齐全的项目,加上白鹅潭万象城、太古里两大商业明年将落地,区域价值逐步兑现,个别项目推出特别优惠及采用高佣渠道策略,令去化进一步提升。

■新快报记者 何璐诗



■荔湾白鹅潭板块项目在“五一”假期人气十足。

1 拆迁居民倾向于就近置换,芳村新房市场趋热

聚龙湾、石围塘片区启动大规模城市更新,随着拆迁补偿方案的陆续落地,荔湾多个楼盘销售中心的销售人员都表示,有不少拆迁居民前来咨询和看房,他们都希望继续留在熟悉的生活圈。

芳村怡花阁小区居民李先生告诉

新快报记者,自己所在的小区属于聚龙湾旧改片区,目前已签约,他正在原居住地周边找新房。“从小在这里长大,亲戚朋友也都住在附近,所以换房还是想在这边。”李先生的购房目标非常明确:总价350万元以内,三房,靠近地铁站。“我家面积70多㎡,拆迁补偿金额

约5.6万元/㎡,希望找一套拆迁费能覆盖总价的新房,(支付房款后)还能留点钱装修。”在荔湾芳村某红盘,现场销售人员表示,近期接待的客户有不少类似李生这样的拆迁居民。“他们购房决策快,对价格敏感,对房子所在地段和配套要求高”。

2 高使用率、低总价的新规产品尤其受市场欢迎

据克而瑞广佛统计,截至2024年四季度,荔湾区已有9个旧村确认实施主体。以山村为例,《荔湾区山村城中村改造(一期)项目国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)》显示,有产权登记的住宅最高补偿均为4.46万元/㎡,叠加奖励后最高可达5.6万元/㎡。而目前荔湾主流新房价格在3万元-5.5万元/㎡之间,起步户型多为75㎡-86㎡,个别项目门槛更低,甚至达到69㎡三房。

医药港板块某新盘的销售人员表示:“69㎡的小户型在4月就进入清货阶

段,很多拆迁居民是冲着小户型来的。我们户型空间利用率高,能够满足多数家庭的基本居住需求。”

克而瑞广佛首席分析师肖文晓告诉新快报记者,得益于去年以来多个新盘的快速去化,截至今年4月末,荔湾一手住宅可售面积为74.99万㎡,共5623套,去化周期为11.7个月,是全市去化周期最短的区域。从库存结构来看,目前荔湾区120㎡以下各面积段户型去化周期均低于9个月,而120㎡以上各面积段户型去化周期均在20个月左右,反映当前

荔湾的刚需、刚改需求更为活跃,特别是一些高使用率、低总价的新规产品尤其受市场欢迎。

房地产市场研究专家邓浩志指出,与广州市天河区的珠江新城、海珠区的琶洲等板块140㎡以上大户型成交持续增长的态势不同,荔湾老区以及海珠西的小户型去化速度更快,但大户型则去化较慢。“目前,荔湾多数楼盘的户型上限面积在120㎡至130㎡之间,超过140㎡的产品较为稀缺,这反映出当前市场对改善型需求的挖掘仍有待加强。”

3 旧改需求叠加商业升级,500万元以内新房受热捧

在刚刚过去的“五一”假期,荔湾新房市场出现销售小高峰。合富研究院监测数据显示,“总价500万元以内、地段成熟且优惠力度大”的刚需首改项目成为市场热点。根据克而瑞广佛监测,在“五一”假期,新盘入市重塑楼市价格,总价200万元至400万元、400万元至600万元的产品比例扩大至65%,刚改产品占据主导地位。荔湾新房项目折扣力度主要集中在九六折,个别红盘如保利珠江天悦价格则保持稳定,优惠力度与假期持平。广州中原研究发展部同样指出,“五一”假期的市场状况显示客户的需求正在重塑,从价格因素扩展到“好房子”层面,同时高规格配套,高舒适度的

产品成为购房者首选。

新快报记者了解到,在“五一”热销的荔湾项目“力卷”性价比。据合富研究院监测,在建的地铁东沙站附近的保利珠江印象,加推总价400万元内的88㎡三房产品,周边为星河COCO Park综合体,“五一”假期成交约20套;新世界·天馥凭借成熟的“学铁商”配套和高配装标,加推79㎡至139㎡三房至四房产品,假期成交超40套;力诚榕城湾则以“低门槛上车盘”的定位突围,部分房源均价仅3万元/㎡出头,吸引了一些预算有限的购房者。

荔湾新房市场火爆,离不开区域价值的逐步兑现。商业配套上,白鹅潭万象城、太古里两大商业综合体预计明年

开业,目前广建、太古和山姆等项目主体结构已封顶。有业内人士指出,高端商业项目开业,不仅能提升区域内的商业氛围,还将吸引更多的人才流入,引发更多购房需求。

邓浩志表示,荔湾不少新盘都是“学铁商”齐全的项目,旧改需求叠加商业升级,有可能进一步提升去化速度。“该区购房者倾向理性购房,根据自身需求和经济实力选择房产,不希望有太大房贷压力,近日公积金利率下调等政策将进一步降低购房成本。对于开发商而言,精准把握刚需、刚改需求,持续优化产品设计和营销策略,推出对应的紧凑户型,将是在市场竞争中脱颖而出的关键。”他说。

一周资讯

广州下调公积金 利率0.25个百分点

5月8日,“广州住房公积金管理中心”微信公众号发布消息,根据中国人民银行5月7日《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》,自5月8日起,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.1%和2.6%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.525%和3.075%。通知表明,5月8日起发放的个人住房公积金贷款执行新利率。5月8日前已发放的个人住房公积金贷款,根据借款合同约定自2026年1月1日起执行新利率。

今年首季新增个人住房 贷款创2022年以来新高

5月7日,金融监管总局局长李云泽于国新办新闻发布会透露,2025年一季度房地产贷款余额增长超7500亿元,新增个人住房贷款达2022年以来单季峰值,住房租赁贷款同比增幅28%。个贷增长反映购房需求释放,市场活跃提升;租赁贷款增势,则强化了住房金融多元支持,利于租赁市场。

金地集团1月至4月 累计签约金额 同比下降52.44%

5月8日,金地集团发布2025年4月份销售情况公告。金地集团2025年4月份签约面积为21.4万平方米,较去年同期下降55.14%;签约金额为27.8亿元,同比下降55.45%。1月至4月,金地集团累计签约面积为75.5万平方米,同比下降48.36%;累计签约金额为109.3亿元,同比下降52.44%。

正荣地产及子公司 被列为失信被执行人

5月8日,正荣地产控股有限公司发布公告,披露公司及相关主体被列为失信被执行人、公司及董事高级管理人员被限制高消费、公司未能清偿到期债务等重要信息。公告显示,正荣地产旗下南昌县旭正置业有限公司和南昌正荣(新加坡)置业有限公司因拒不履行生效法律文书确定义务,分别被列为失信被执行人,涉案金额分别为60.148万元和20万元。同时,公司法定代表人金明捷及财务负责人宋喜娥被限制高消费,不得实施高消费及非生活和工作必需的消费行为。在债务方面,截至2025年3月31日,正荣地产未清偿到期债务本金高达192.50亿元。

(何璐诗 据公开资料整理)

