

# 百万元上车珠江新城公寓 好算?

## 税费高+租金降+转手难才是真相

近日,广州珠江新城二手公寓市场热度攀升,个别项目成交单价不足2万元,号称“百万元便可上车珠江新城公寓”。不过新快报记者走访发现,珠江新城二手公寓虽然门槛降低,但板块内租金同样有所下滑。有业内人士提醒,公寓二手交易税费比住宅高出不少,表面很笋的成交价,很可能买家需承担卖家税费,且公寓转手不易,高租金物业需求也在分流,要用发展的眼光去审视投资机会。 ■新快报记者 何璐诗

### 珠江新城“百万元公寓”频现,二手公寓税费高达约16.8%

总价100多万元能“上车”珠江新城?近日,部分珠江新城的二手公寓成交价格调整明显,引发市场关注。新快报记者在贝壳找房的成交纪录看到,富力盈力大厦1个月内成交单价调整幅度超过10%。3月一套45㎡的中楼层北向公寓成交价为100万元;而在4月,一套62㎡的中楼层东向单位成交价为120万元。单价从3月的2.2万元调整至4月的1.93万元。而租金方面,该公寓40多㎡的一室单位挂牌租金多为3800元至4500元/月。

同样是“百万元+”的公寓房源还有富力盈丰大厦。在贝壳找房平台上,该项目一套51㎡的1室1厅西向中层单

位,4月的成交价为108万元。而在安居客平台上,富力盈丰的51㎡2室2厅1卫Loft公寓单位,挂牌价为111万元,折合单价为2.19万元。

除了公寓,100多万元还可以上车珠江新城边缘的一室住宅。跑马地花园多个49㎡左右的房源挂牌价“150万元+”,单价约3万元,产权为住宅。铂林国际公寓33㎡的低楼层西向单间房源,目前挂牌价也为150万元,同为70年的住宅产权。

房地产市场研究专家邓浩志告诉新快报记者,珠江新城是此前泡沫比较严重的板块,在2022年、2023年整个大市

下行期间,珠江新城逆势上涨,很多投资客动用了超额杠杆来买房,在资金周转不来的时候,便出现“踩踏式撤退”,二手价格调整明显。

邓浩志进一步指出,公寓交易税费很高,所以二手业主主要压低价格出手。新快报记者了解到,目前的公寓二手交易税费中,卖家需要承担增值税、土地增值税、个税、印花税和房屋登记费等,买家则需承担契税、印花税等。有中介给记者算了一笔账:“目前各项税费加起来,公寓转手需负担约16.8%的税费,正常来说各付各税,但通常较低的成交价,都是由买家承担所有税费。”

### 月租套均价不足4000元,珠江新城50-80㎡户型租金同比下降7%

珠江新城作为广州的核心商务区,汇聚了大量的企业总部、金融机构和高端商业配套,区域内人口密集,对居住和办公的需求持续存在。从投资角度来看,如果二手公寓价格调整后使得投资门槛显著降低,在租金相对稳定的情况下,若能实现较高的出租率,其租金回报率具备一定吸引力。

不过,在个别公寓二手成交单价不足2万元的同时,珠江新城板块内的租金也在同步下滑。据广州房地产中介行业协会监测,今年第一季度,以中高端物

业为主的珠江新城板块环比下降5.46%。克而瑞广佛数据也显示,4月个人租赁各房型中,珠江新城50㎡至80㎡户型为成交主力,累计成交585间,月租套均价3746元。相比2024年4048元的月租套均价,下降了7%。

珠江新城个人租赁需求目前仍在天河区乃至广州市保持高水平,但板块租金在逐渐下滑。广州房地产中介行业协会指出,主要原因在于租客端对高租金物业需求减少,选择用时间换成本,更倾向于租金性价比更高的区域或房源,导

致板块租赁市场延续了降温趋势。而克而瑞广佛则认为,购房需求的变化以及新房产品的冲击对租赁市场造成了影响。“一方面,天河区二手房议价空间增大,今年4月二手房议价空间从去年4月的6%增长至11%,叠加广州不限购,使得部分原本选择租房的租客转向购房市场,导致租赁市场需求减少。另一方面,天河新房数量供应增加,且多数新房项目产品力优势明显,居住体验更佳,进一步分流了租赁市场的意向客户。”克而瑞广佛相关人员表示。

### 抄底珠江新城公寓窗口期开启? 专家提示两大风险

当前珠江新城部分公寓单价下调,这类“低总价+核心地段”的物业重新进入投资视野。“广州一手公寓在经历了2022年和2023年年均成交不足5000套的近十年低谷之后,2024年再次回到6000套之上,TOP10项目无一例外全部来自中心五区,反映了公寓买家对于地段背后租值的看重。”克而瑞广佛首席分析师肖文晓向新快报记者表示,由于房价的调整,近期二手公寓市场出现“笋货”的概率大为增加,特别是一些总价不高、租金回报率又可以跑赢贷款利率的公寓物业,包括像珠江新城这种黄金地段的小公寓,在当前存款和理财收益下

行的背景下,又重新回到投资者的考虑范畴。

肖文晓提醒投资买家注意两个关键点:首先,“包租”与“实租”的区别不容忽视。一些一手公寓项目或者重新包装出售的二手公寓项目,都会用“包租”来吸引投资者,租金回报率也很诱人,却有中途毁约的风险。其次,要考虑“现在”与“将来”的差异。“公寓转手不易,一般更适用于长期投资,而租赁市场也是动态发展的,有些地方现在好租,但从城市发展来看将来未必好租,并且近两年全国租金也出现了下调的趋势,即便是珠江新城这样的黄金地段,由于租赁市场大

环境以及限购限贷放开后客户被买卖市场分流的影响,也出现了明显的租金下滑,其同比降幅甚至要高于其他区域,因此要用发展的眼光去审视投资机会。”肖文晓说。

广州世联研究院副院长崔登科同样认为,投资公寓需要谨慎考虑。“公寓的价值主要体现在跟随住宅整体市场的波动以及附加价值上。除酒店服务类公寓外,大多数公寓产品缺乏附加价值,如学位资源等,并且空间使用率较低,水电费用较高,这使得它们在竞争力上不如住宅产品。此外,公寓转手难度较大,短期内的投资风险有所上升。”

#### 一周资讯

#### 王健林再卖48座万达广场

据国家市场监督管理总局近日披露的信息,太盟(珠海)管理咨询合伙企业(有限合伙)、高和丰德(北京)企业管理服务有限公司、腾讯控股有限公司、北京市潘达商业管理有限公司、阳光人寿保险股份有限公司直接或通过其各自关联方共同设立合营企业,通过合营企业收购大连万达商业管理集团股份有限公司直接或间接持有的48家目标公司的100%股权。根据列表,这48家目标公司分别涉及北京、广州、成都、杭州、南京、武汉等多个一、二线城市的万达广场项目。根据国家市场监督管理总局5月21日发布的最新信息,该笔交易已被无条件批准。对于这一交易涉及的具体金额等情况,公告信息中并未透露。

#### 广州5月二手住宅网签量同比增长17.73%

广州市房地产中介协会5月27日发布的数据显示,5月(4月26日至5月25日)广州市二手住宅网签量达到9228套,同比增长17.73%。今年前5月,广州市二手住宅网签总量为46722套,同比增长17.82%。在各行政区中,5月南沙区和白云区网签套数增速分别为42.57%和40.73%,荔湾区、海珠区和黄埔区分别增长31.68%、24.92%和23.06%。

#### 珠海发布住房“以旧换新”专项补贴申报指引

5月23日,珠海发布《珠海市住房“以旧换新”专项补贴申报指引》,明确补贴政策的实施时间为2025年5月6日至2026年5月5日。在此期间,个人购买珠海市域范围内新建商品住房,并出售原有家庭住房,按换购新房网签价格1%给予补贴,最高不超过3万元。补贴申请不限买新房和卖旧房的先后顺序,按“卖一买一”原则进行申领。

(何璐诗 据公开资料整理)



■珠江新城出现笋价二手公寓房源的同时,板块内的租金也在同步下滑。



扫码了解  
广州楼市最新动态