

十五运会+交通升级

引爆奥体板块楼市

一线湖居卷出“5字头”，二手网红盘惊现“3字头”



▲奥体世界大观板块的新房主打湖景生态和低密。

“金九银十”来临叠加十五运会临近、交通升级，广州楼市奥体板块的热度攀升。新快报记者近日走访发现，广州市悦景路西段通车后，片区通勤效率大幅提升，世界大观片区低密全新盘趁机集中入市，板块供应由高端转向多元。一线湖居单价门槛调整至“5字头”，由于改善型产品受捧，新房定价普遍“越大越贵”。二手房市场则受一手分流，成交价格调整明显，部分高端网红小区单价甚至下探至“3字头”。

■新快报记者 何璐诗 文/图

一周资讯

万科所有区域公司拆分为城市公司

9月17日，万科官网宣布大规模的组织架构调整落地，由原来的三级管理变为二级管理。原来的华东区域、南方区域、北京区域、西南区域、华中区域等区域公司被拆分为多个城市公司，且不再设区域这一层级管理。拆分后，万科合计有北京公司、广佛公司、深圳公司、上海公司等16个城市公司，由集团总部直管。在新的组织架构中，集团总部还下设物业、商业与酒店、长租公寓、物流等8个事业部，主要是经营性业务板块。万科集团总部则加强了职能集权，设立了成本招采中心、投资发展中心、工程管理中心、产品中心等13个中心。

富力地产广州成立投资咨询公司

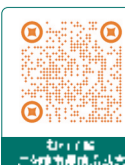
由富力地产全资持股的广州富盛田投资咨询有限公司于近日注册成立。该公司注册资本10万元，法定代表人为洪友强，经营范围包括房地产经纪、房屋拆迁服务、房地产咨询、社会经济咨询服务等。

旭辉百亿境内债重组获通过

9月15日，旭辉控股发布公告称，公司境内公开市场债券的整体重组方案获债券持有人会议表决通过，涉及金额合计约100.6亿元。旭辉控股曾于5月23日公布境内债券重组框架，并于7月8日发布优化后的重组方案，提高现金兑付比例至20%、提高以资抵债兑付率至40%、提高定增股票上限至10.2亿股，缩短留债展期时间至7~8年。经过前后近4个月的努力，旭辉百亿境内债务重组方案终获通过。

绿地控股150.94亿元未决诉讼待解

9月12日，绿地控股集团股份有限公司发布公告，披露了7月至8月该公司及其控股子公司涉及的诉讼情况。据公告显示，绿地控股及其控股子公司在该时段内诉讼案件总数达到5518件，累计涉及金额高达156.62亿元。其中，已决诉讼案件为737件，累计金额为5.68亿元；未决诉讼案件为4781件，累计金额为150.94亿元。



扫码获取更多精彩内容

产品线全面开花，争抢高端客户、改善型客户

十五运会临近，带动广州奥体板块升温。上月悦景路西段正式通车，非高峰时段，从世界大观到珠江新城的车程缩短至20分钟。正是在这样的背景下，十五运会开幕式场馆地广东省奥体中心周边3公里内，世界大观片区的低密全新盘陆续上架。

奥体板块曾经遍布高端项目，合生帝景山庄别墅、半山溪谷等早期项目奠定了其高端基调；其后，合景臻颐府、合生缦云及越秀开发的世界大观一、二、三期产品同样定位高端。不过，今年的“金九银十”，该板块供应格局发生变化。

目前，在奥体中心3公里内有两个全新盘。距离奥体中心约300米的璞樾·墅项目主打容积率1.1的纯叠墅产

品；而距离奥体中心约3公里的保利辰园湖境则推出容积率为2.07的17层板楼以及23层的塔楼产品，主力价格为4.5万元至5.5万元/㎡。合富辉煌广州公司首席市场分析师胡广东指出：“两个新项目的入市带来了新鲜感。增加了久违的高端纯墅品供应，让主城区东部的高端客户有了更多选择；小板楼形态的四房产品也吸引了大量改善型客户，使得该板块的在售产品更为丰富，市场上的关注度会更高。”

供应的多元化显示出广州天河购房者需求的变化。克而瑞数据监测显示，今年1月至7月天河区商品住宅成交2367套，较去年同期增长50%，创下了近四年来同时期的最高纪录。成交均价为69110元/㎡，较去年同期回落

11%。1月至7月天河商品住宅热销单价段为4万元至5万元/㎡，成交860套，占比36%。

新快报记者留意到，世界大观片区以往高端盘多主打生态资源，湖居产品单价多为6万元/㎡以上，近年新产品主要景观为月亮湖和太阳湖。而随着保利辰园湖境的推出，一线湖居单位单价已降至“5字头”，主力湖景为映辰湖。

板块内多个新房项目共享优质教育资源。在保利辰园湖境营销中心，销售人员告诉新快报记者，该项目与缦云广州、越秀观樾一样，同样在今年9月开学的九年制天河外国语智谷学校招生范围内。“我们项目到时会有个侧门，只需经过大约480米就能到达天河外国语智谷学校”。

奥体新房“越大越贵”，改善户型单价贵近两成

奥体板块一手房市场还呈现出“越大越贵”的特征，改善型大户型单价显著高于刚需小户型。以保利辰园湖境为例，2梯5户的23层塔楼中，75㎡、89㎡刚需户型均价为4.3万元至4.6万元/㎡；17层板楼的126㎡四房改善户型均价则为5万元至5.5万元/㎡，户型单价价差近两成。

据克而瑞数据监测显示，今年1月至7月，天河区新房144㎡户型成交均价94382元/㎡，较去年同期上涨

4%。克而瑞广佛分析指出，这一现象与改善需求升温密切相关。随着购房者对居住品质要求提升，小户型已难以满足改善型客群需求，推动四房及以上多房型产品成交占比持续扩大——从2024年的42%增至2025年1月至8月的46%。“120㎡以上改善户型增长尤为明显，特别是120㎡至144㎡四房，兼顾实用性与舒适性，成为‘卖一买一’置换客群的首选”。

胡广东告诉新快报记者：“板块内越

秀国贸·观樾|天湖的叠墅产品主力总价区间在2500万至3000万元，很多客户认为这一类产品在主城区市场上供应很少，且该类叠墅产品的使用率高；而一期越秀观樾的140㎡至190㎡产品近期成交总价区间为1000万元至1600万元，买家主要因认可其景观资源、板楼形态、教育资源而购买；保利天汇的尾货则主打130㎡至187㎡、总价600万元至700万元的四房，楼盘已进入现楼阶段，可即买即收楼入住，主要面向置换型客户。”

二手房价格调整明显，高端网红小区单价下探至“3字头”

在一手住宅的分流下，奥体板块的二手市场呈现出明显的调整态势。新快报记者在二手房交易平台看到，距离奥体中心约2公里外的网红盘金地天河公馆，高峰期二手成交单价曾达“7字头”，如今有三房房源成交单价低至“3字头”。胡广东表示，奥体板块的金地天河公馆、华润天合、龙湖首开天宸原著等项目的小区品质不错，在二手市场上关注度一直较高，以往价格比较坚挺。但最近一年半以来，不少业主心态转变，将售价明显下调，使得这几个项目在二手市场上的成交明显加快。“甚至出现了个别小户型单位成交单价低至3.6万元/㎡的情况”。

房地产市场研究专家邓浩志指出：“奥体板块的二手价格调整幅度

在目前广州众多板块之中排名前列。金融城、奥体和珠江新城这几个片区的二手房早年价格过高，再加上大市还在调整，这几个板块价格调整明显。”

胡广东分析称，这主要是由于最近两年天河东部新房供应多点开花，客户的选择余地明显增多；再加上老黄埔多个旧改背景的大盘项目多采用比较务实的价格策略来吸引主城区向东外溢的客户，导致片区竞争加剧；其次，新旧规所带来的使用率差异，使得刚需型买家更倾向于选择新房，二手市场上常规的刚需型产品价格进一步承压，个别业主有恐慌性的抛售。

邓浩志表示，随着全新盘加入，低

密生态盘的门槛会更低，板块内竞争会更为激烈。“作为旧产品的保利天汇，预计在这两个月之内让利清货；一些千万级以上的项目想做高端调性，平日价格波动不大，但会面临去化压力，预计会在节点推出一波特价单位促销。整体来看，新房市场的激烈竞争将持续挤压二手房溢价空间”。

胡广东则认为，板块内品质较好的改善型二手产品，若价格调整到位，仍有望维持一定成交活跃度。“从今年的二手成交结构来看，120㎡至150㎡的4房占比超过七成，这批成交单位的总价区间大多在600万元至800万元，折合单价多在4.5万元至4.9万元/㎡。与新房价格相比，二手房价调整后仍具有一定优势。”他说。