《新年楼市新引力》
第2期 高端放量

2025年广州高端住宅市场迎来爆发式增长,在供应放量带动下,全市总价5000万元以上的豪宅成交量首次突破百套,3000万元以上豪宅成交量同比大增约55%。业内普遍认为,今年将持续这一“改善主导”的趋势。其中,备受关注的珠江新城马场地块将于本月正式开拍,起拍总价达186亿元。由于该板块已近五年无全新项目供应,有望进一步点燃顶豪市场热度。

■新快报记者 何璐诗 文/图

■2025年广州3000万元以上豪宅成交达400套,较2024年增长约55%;5000万元以上顶豪产品成交也首次突破百套。

广州3000万元以上豪宅成交量上涨55%,马场地块年后开拍再添火

# 广州顶豪市场逆势“爆单”

## 超高端人群需求集中释放,豪宅走出独立行情

尽管广州楼市依然处于调整期,3000万元级豪宅市场却展现出独立行情。去年末,天河面粉厂地块高端住宅项目开盘即实现超百亿元销售额,带动全市3000万元以上豪宅成交量同比大幅上升。

普睿数智广佛数据显示,2025年广州3000万元以上豪宅成交达400套,较2024年的258套增长55%;5000万元以上顶豪产品成交115套,首次突破百套,远超2024年的39套及2023年的24套,创下历史新高。其中,天河面粉厂地块的保利·玥玺湾于去年11月7日开盘,当日销售额约106亿元,成为2025年全国首个“开盘即破百亿元”的豪宅项目。

房地产市场研究专家邓浩志指出,豪宅市场持续放量并非偶然,而是结构性变化的体现。“自2020年以来,广州千万级以上豪宅成交量逐年攀升。2024年,广州更成为全国亿元级豪宅成交最多的城市。这一趋势与国内经济产业结构深度调整密切相关。”他表示,以人工智能为代表的新兴产业快速崛起,催生了一批高净值人群,财富加速向塔尖阶层集中,为顶豪市场提供了强劲支撑。

“2025年广州顶豪成交量大幅超越2024年,虽超出部分市场人士预期,但在情理之中。”合富辉煌广州公司首席市场分析师胡广东在接受新快报记者采访时表示,此前广州顶豪成交量长期处于低位,核心制约因素在于供应端。“前几年,广州市场一直缺乏真正的顶豪产品,2023年、2024年在售的各高端项目在产品力方面差强人意。顶豪产品除了需要具备某些稀缺景观资源及高标准硬件配置外,还需要开发企业在全维度的产品力方面有着深厚功力才行,尤其是生活方式与圈层方面的独特性”。

胡广东表示,2025年四季度以保利·玥玺湾为代表的新一代顶豪入市,重新树立了广州顶豪产品的标准,导致积压已久的超高端人群需求集中释放。“以该项目为例,很多客户将其视为优化资产配置的首选,在项目拿地伊始即关注其进度,有些客户提前半年多就将原有的二手房出售而进行资产配置的优化处理。”他说。

## 五年等一回,186亿元天河马场地块月底开拍

广州顶豪市场在2025年创下历史性成交纪录后,不少业内人士认为,强劲势头预计在2026年持续。随着天河面粉厂地块项目的热销效应扩散,市场目光已聚焦于下一个潜在的市场焦点——即将在本月底开拍的天河马场一期地块。该地块起拍总价高达186亿元,位于珠江新城东区核心,集高端商业、住宅及优质教育资源于一体,是市中心少见的“巨无霸”优质地块。

邓浩志在接受采访时表示,马场地块无论从区位价值还是市场期待来看,都注定要打造为豪宅项目。“珠江新城周边已聚集众多顶豪项目,加上SKP的加持,将对珠江新城区域的改善型购房需求形成强有力的吸纳作用”。

胡广东同样认为,马场地块完全具备成为下一个顶豪标杆的条件。“除无一线江景资源外,该地块在多个方面具备碾压式优势——核心地段、顶奢级商场及高端酒店配套、中轴公园式规划布局,将进一步丰富广州顶豪产品的供给。”在他看来,马场地块与面粉厂地块形成差异化互补,“玥玺湾的核心优势在于南向一线稀缺江景,而马场地块则胜在综合性的城市核心资源整合,两者特色各异,能满足不同顶级客群的差异化需求。”他说。

市场数据印证了该区域的顶级属性。据普睿数智广佛分析,马场路地块所属的泛珠江新城板块土地资源极度稀缺,近五年无全新住宅项目供应,房价始终位于全市第一梯队。板块内主力产品为150平方米以上的大平层,新房单价区间在9万元至25万元/平方米。与此同时,天河区高端改善需求持续释放,泛珠江新城板块300平方米以上户型成交占比已达34%,板块成交基本为总价千万元级以上的豪宅,其中3000万元以上顶豪产品市场份额显著增加。

2026年,广州顶豪市场的竞争将空前激烈。一方面,保利·玥玺湾将继续推货;另一方面,冼村地块、马场地块等项目将高调入市,鹏瑞一号、星河湾·半岛五号、香江1号、启江42序、鹅潭1号项目等多个高端楼盘也将同台竞技、展开交锋。尤其在珠江新城、金融城、琶洲沿江一带,总价超3000万元的豪宅项目(含商业大平层)存量已超1000套,顶豪市场的竞争将进入白热化。

## 专家:顶豪产品“不怕价高,只怕产品不够好”

除了新房顶豪市场表现强劲,作为广州传统豪宅核心区的珠江新城,其二手房市场亦显露回暖迹象。根据贝壳找房最新数据,今年1月,珠江新城二手房成交总量为55套,其中,东区成交量环比提升约42%,西区上升五成,中区增长约21%。

胡广东认为,近期珠江新城二手成交活跃度的回升,一方面是板块前期价格超跌后,带动了成交回弹;二是近期股市表现向好,促使部分投资者将获利资金转入更具保值属性的高端不动产市场。

在邓浩志看来,珠江新城房价在经历此前逆势上涨与2024年冲高回调后,又因2025年一批高实用率新盘入市而再次调整。经过两轮价格修正,当前二手房价格已显现出较强吸引力,成为促进成交回暖的关键。“当前广州二手房市场表现平稳,存在不少高性价比房源,吸引了买家入市。”邓浩志补充说。

胡广东表示,考虑到当前经济环境及新房市场的供应结构,珠江新城此轮二手房交易活跃态势有望持续一段时间。但他同时指出,价格反弹幅度可能有限,“新房由于在产品设计、硬件配置等方面通常更具优势,因而仍是多数买家的首选”。

展望2026年,高端市场仍被看好。邓浩志指出,3000万元以上顶豪产品有望延续高热态势。“一是该细分市场已形成持续数年的增长趋势;二是新兴产业催生的财富效应仍在强化;三是供应端显著扩容,冼村项目预计今年入市,即将出让的马场一期地块也将为顶豪市场注入新供给,进一步激活成交。”

胡广东亦表示,相较于刚需及普通改善型产品,2026年广州顶豪市场面临的压力相对较小。“在当前的宏观市场环境下,高端客群的资产优化配置需求依然旺盛。对于顶级豪宅而言,‘不怕价高,只怕产品不够好’,标杆项目仍将引领市场。”

一周资讯

### 上海收购二手房用作保租房,三区率先试点

2月2日,上海收购二手住房用于保障性租赁住房项目工作实质性启动。新快报记者了解到,浦东新区、静安区、徐汇区成为首批试点区。第一批拟收购房源将着重户型匹配、布局合理、配套成熟、交通便捷等特点。三区各有差异化的房源收购及置换规则:浦东新区试点阶段优先聚焦内环内、2000年以前建成、单套建筑面积70平方米以下、总价不超过400万元、产权清晰的个人二手房源,重点面向有置换需求的产权人;静安区则聚焦产权人有置换本区商品房意愿、总价适中、产权清晰的成套小户型二手住房;徐汇区则通过区保障性住房公司在市场上收购存量小户型房源,经标准化装修配置后作为保租房供应。

### 龙光控股拟挂牌处置肇庆玖峰城等6项资产

2月4日,龙光控股发布公告称,基于抵债资产调整安排的约定,龙光控股拟对肇庆玖峰城、龙光桂林国际养生谷、惠州龙光城(戴斯酒店)等6项资产进行公开挂牌处置,处置所得净现金将按照《重组议案》中“第二次购回”的相关约定及程序进行使用。若资产未能在首轮公开拍卖中成交,将按70%的起拍价调整机制进行后续拍卖,三轮未成交则按50%的起拍价进行最后一轮拍卖。

(何璐诗 据公开资料整理)

扫码了解
广州楼市最前沿动态