

近日,珠江新城马场地块以超8.5万元/平方米楼面价刷新纪录,叠加SKP华南首店签约落户,两大利好接连落地,为广州楼市注入新动力。珠江新城板块部分二手业主心态转强,试探性上调挂牌价,议价空间明显收窄;邻近高端新盘则现亿元大单,在SKP签约同日成交约28万元/平方米单价的新房单位。有业内人士分析指出,除地标性土拍提振信心外,年初多项金融政策的优化调整、“三条红线”约束的退出,以及核心区二手房市场的复苏,对总体市场都有所支撑。叠加传统“学位季”带来的置换需求,令“小阳春”的确定性增强,3月楼市有望迎来成交小高潮。

■新快报记者 何璐诗 文/图

## 两大利好提振 珠江新城楼市信心

广州楼市“小阳春”或提前杀到,二手议价收窄,新房诞亿元成交大单

■马场地块引发的市场躁动,有业内人士认为源于珠江新城板块的“稀缺性”。泛珠江新城板块已长期无新增住宅用地供应,近三年该区域新房年均成交量仅在1万平方米左右徘徊。



### 珠江新城多数业主心态逆转 议价空间从10%骤降至2%

“马场地块土拍结果出来后,部分业主明显变得强硬了。”在珠江新城从业17年的资深中介邱宏伟在接受新快报记者采访时表示,地块成交后,珠江新城部分二手房源的挂牌价随即上调,这并非普遍行为,更多的是个别业主在试探市场水温。

新快报记者在贝壳找房等平台核实发现,金碧华府有业主在土拍次日便调整了挂牌价;保利心语花园有房源在2月27日调整总价;待到3月2日SKP签约消息落地,3月3日便有中海璟晖华庭的业主对115平方米户型进行了调价。

“议价空间的变化是较直观的指

标。”邱宏伟指出,今年1月,由于部分业主需在春节前回笼资金,市场上高性价比房源众多,议价空间普遍较大。然而,自马场地块出让后,业主态度明显趋硬,目前大部分房源的议价空间已从之前的10%大幅收窄至1%至2%。

从带看量来看,市场的活跃度显著提升。以嘉裕公馆为例,新快报记者收集二手平台数据发现,多个约150平方米、单价约10万元/平方米的相对“低门槛”单位,近一周带看量超过20次。广州中原研究发展部数据显示,珠江新城二手豪宅市场已连续8周呈现“量价双升”态势,1月成交达83套。广州房地产中

介协会数据亦显示,2月该板块二手网签量为60套,在市场传统淡季表现亮眼。

与此同时,市场改善型需求挂牌量充足,贝壳数据显示,中心四区总价2000万元以上、面积144平方米以上的改善住宅挂牌量已超800套,其中过半数位于天河,珠江新城东区是主要供给区域。邱宏伟提醒,目前的调价多为个别业主的试探性行为,尚未出现调价后成功成交的典型案例。“市场情绪虽然被点燃,但有无真正成交还需要时间验证。如果新房产品吸引力强,或会刺激珠江新城业主置换,令二手房源加速挂牌。”他说。

一周资讯

### 深圳: 未批规划项目 原则上可不配建保障房

日前,深圳发布《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》并明确,已完成城市更新单元规划审批的城市更新项目按原规定执行保障性住房配建要求。未完成规划审批的城市更新项目,取消保障性住房奖励容积,原则上可不配建保障性住房。通知自3月16日起施行,有效期5年。

### 上海夫妻婚内产证 更名改为“转移登记” 需“先税后证”

3月1日,上海正式执行《上海市不动产登记技术规定》修编后的新细则,针对房产交易与登记环节推出五项关键新规。核心调整涉及车位单独确权、产权变更中的税务与抵押强关联,以及特定类型房产(动迁房、经适房、限售商品房)在限售期内的夫妻变更限制。根据最新规定,今后配偶婚姻期间发生房产证上增加一方名字、减去一方名字或由一方名字变为另一方的,不再按照“变更登记”的方式办理,而是统一按照“转移登记”进行。任何形式的产证加名、减名(包括夫妻间),均需税务部门重新核定家庭住房套数与免税面积,将封堵以往通过夫妻更名、份额调整等方式规避或优化房产税的路径。

(何璐诗 据公开资料整理)

### SKP签约同日,有珠江新城楼盘售出1.87亿元总价房源

除了二手市场趋暖,新房市场同样借势发力,距离马场地块约1.5公里的保利·玥玺湾,在SKP签约落户马场同日,诞生亿元成交大单。项目相关负责人表示,马场顶级配套能级的加持,意味着整个珠江新城东片区,包括保利玥玺湾1公里黄金半径范围将迎来系统性升级。据了解,该项目在春节期间成交超30套,3月2日更成交一套670平方米的大平层单位,成交单价约28万元/平方米,成交金额达1.87亿元。

有业内人士认为,马场地块引发市场躁动,其根本动力源于珠江新城板块的“稀缺性”。据普睿广佛监测统计,近年来广州市天河区新增住宅供应主要集中于东部,泛珠江新城板块已长期无新增住宅用地供应,近三年该区域新房年均成交量仅在1万平方米左右。然而,稀缺的供应支撑了价格的坚挺,均价始终

保持在10万元/平方米以上。

此次马场地块虽为珠江新城补充了宅地供应,但整体住宅配比有限。马场一期地块规划计容面积57万平方米,其中可售纯住宅仅22万平方米,占比不足四成,其余均为全年限自持的商业、酒店及办公业态。而在本周天河区土地推介会上,官方宣布年内将推出10宗住宅用地,分布于国际金融城、广棠科创城等六大片区,并未涉及珠江新城相关宅地,且超九成地块面积在2.5万平方米以内,主打“精致路线”。

核心区宅地“少而精”的供应格局,叠加SKP华南首店落户带来的顶奢商业配套,让马场地块的住宅开发被业内形容为珠江新城改善型客户“久旱逢甘霖”。业内预计,该地块住宅项目入市后,将凭借核心区、顶级配套与稀缺属

性,吸纳全城乃至大湾区的顶流改善需求,进一步加剧高端赛道的竞争。

而在广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来,马场地块的开发建设“需匹配其优越区位、一流规划与超前定位,其住宅价值应通过高端定价得以体现,并要避免‘珠金琶’板块出现的恶性内卷现象”。他表示,马场地块引入SKP后,总体定位为“珠江新城南部的功能延伸区”与“世界级商圈核心节点”,其开发旨在弥补珠江新城“有商务无生活、有高楼无绿地、白天热闹晚上空城”的功能短板,未来将打造为集高端商业、文化体育、生态休闲、国际居住于一体的城市综合体。“这一定位意味着片区将真正走向高端化发展,后续开发需在项目定位、客户来源、建筑设计等方面,与周边在售项目形成差异化竞争。”

### “三条红线”退场+学位季助攻 业内断言“小阳春”稳了

马场地块拍出高价,为市场注入不少信心,对于节后的市场走势,业界普遍持乐观态度。普睿广佛区域首席分析师肖文晓表示:“从历史经验来看,1、2月份属于楼市的传统淡季,而春节之后往往有一波‘小阳春’行情。在当前全国楼市的限制性调控基本退出的情况下,土拍市场就成为检验‘小阳春’的试金石。”

广州中原研究发展部明确指出,广州楼市“小阳春”的确定性较强。这一判断基于多重利好因素的叠加:首先是政

策面的强力支撑,1月15日八项金融新政落地,以及1月28日“三条红线”的退出,大大地修复了市场预期。加上房贷安置规模化、以旧换新政策的延续,广州特色的政策组合拳正在显效。

其次是供应端的井喷。节前多个项目已取证并进行新盘预热,预计第一季度将有多个红盘集中入市,新房总体供求水平或将高于1月份。再者,置换链条的打通将成为关键驱动力。核心区域二手成交的复苏,叠加即将到来的学位季,将带动置换行情。“此外,外部环境也在

向好。周边楼市的强劲回暖,辐射至大湾区,股市的强势表现及港楼的回暖,正在发酵‘财富外溢效应’,市场信心同步修复。广州楼市尤其是中高端豪宅板块,将迎来轮动协同的发展机遇。”该研究发展部称。

李宇嘉预计,随着3月开发商启动新年业绩,在“开门红”的压力下,预计各大房企将推出更具性价比的产品和更多样的促销政策。加上地方层面可能出台的促消费政策,3月楼市有望迎来一个小高潮。

