

广州土拍够“热” 7月出让3宗宅地溢价成交

重点区域土地与新房市场向好,楼市“基本盘”趋稳

广州土地市场热度持续走高。近日,广州荔湾芳村客运站地块经过50轮激烈竞价,溢价超40%成交,引发市场关注。新快报记者了解到,下半年开启仅1个月,广州已有3宗宅地溢价出让;在截至7月末的1年内,13宗成交宅地中有8宗产生溢价。业内分析指出,当前土拍回暖正“从点状转向片状”,热点地块多集中于去化压力较小、发展成熟的核心片区。尽管整体楼市仍存在分化,但重点区域土地与新房市场向好,并逐步构筑起城市楼市稳定的“基本盘”。

■新快报记者 何璐诗 实习生 金泉霖 姚广维 文/图

热点地块频现高溢价,“小而美”与稀缺性成争夺焦点

7月广州土地市场热度层层递进。7月20日,白云政通路西侧地块以约16%溢价率成交;7月24日,荔湾芳村浣花路以南地块溢价17.32%出让;而本周芳村客运站地块更是吸引越秀、保利发展、越秀地产、珠实、中海、绿城多家房企同台角逐,经过50轮竞价,绿城以16.86亿元成功摘得,该地块扣除配建后楼面价约

3.2万元/㎡。

以1年为期,广州土地市场整体仍延续“收缩提质”趋势,截至7月末,全市共成交13宗涉宅用地,其中8宗实现溢价。其中,6月底出让的番禺南浦地块更是溢价55%。

有业内人士指出,当前溢价地块呈现两大特征:一是“小而美”地块成为主

流,单宗体量多在200套至400套之间,项目定位精准即可快速去化,资金回笼效率高;二是具备稀缺性的地块备受追捧,如白云政通路地块容积率仅1.1,为近十年来罕见的低密用地;浣花路以南地块亦是芳村片区罕见的“2字头”容积率地块;南浦岛则时隔30年首次供应纯宅地,稀缺价值凸显。

白鹅潭板块库存告急催生拿地热情,房企重仓押注荔湾

1个月内连续两个地块溢价出让,反映出荔湾芳村楼市较强的市场韧性。普睿广佛分析称,虽然芳村地块周边竞品林立,但客户群体大,截至今年5月,白鹅潭板块商品住宅去化周期仅5.8个月,库存压力较小,购房需求稳定释放,片区新房消化能力强。

“荔湾区出让2宗涉宅用地,其中沙涌地块位于聚龙湾片区,享受‘聚龙湾+

太古里’发展概念,目前同板块已入市的聚龙湾源舍项目去化表现理想。”广州中原研究发展部指出,另一宗芳村客运站地块临近花地湾,对比同区项目,本地块容积率相对低,同时地块配建优质小学,可满足周边地缘家庭换房需求。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,当前大热地块多位于城市核心地段,目标客群清晰:高端住宅地

块主要面向新兴产业科技新贵和城市“老钱”人群;中心老城区地块则释放前期改造缓慢、供给短缺所积累的刚性改善需求。产品层面,房企在地段、景观和产品力上持续发力,高端项目补足前期调控所致的供给缺口,刚改项目则主打高品质、低密度、总价可控,如近期保利发展、珠江实业、绿城在荔湾布局的新项目均属此类。

土市冷热分化:中心区抢破头,外围区底价成交成常态

尽管热点地块成交活跃,但广州涉宅用地市场整体呈现明显的冷热分化。海珠琶洲中二区地块楼面价高达60706元/㎡,溢价率达46.28%,而花都区多宗地块均以零溢价底价成交。房地产研究专家邓浩志表示,各区成交分化已成常态,中心区地块吸引房企激烈争夺,高溢价屡见不鲜;外围区地块则绝大多数底价成交,预计这一格局未来仍将持续。

土拍分化的背后,是新房成交结构性调整。据广州中原研究发展部监测,

上半年中心四区购房需求全面向中端改善倾斜,荔湾、海珠楼盘去化率同比分别上升19%和17%。其中,110㎡至130㎡、总价500万元至1000万元的户型成交占比明显提升,主力改善户型占比升至23.6%,市场偏好向四房集中,代表项目包括保利海韵、馥香园、保利天曜、越秀阅璟台等。相比之下,150㎡以上大户型占比有所回落,而800万元至1000万元总价段同比提升1.8%,500万元至800万元区间稳中有升。

反观广州市的近郊及远郊片区,全新入市项目较少,多以持销盘补货和顺推为主,去化率下滑明显。白云、番禺去化率同比分别下降6%和18%,南沙、增城则均下降17%。李宇嘉指出,当前土地市场回暖“从点状转向片状”,集中体现在重点打造的高端住宅片区和中心老城区旧改推进所产生的优质地块。“预计未来土地供应的着力点,将放在这些有真实需求的区域,而非一味救助供需明显失衡的板块”。

琶洲巨无霸+南沙首宗现房,广州土拍“压轴大戏”开锣

7月土拍收官之际,广州土地供应“无缝衔接”。7月29日,广州一口气挂牌3宗涉宅用地,起拍总价合计96.08亿元,分别位于海珠、荔湾、南沙三区,涉及琶洲南区石榴岗路地块、荔湾坑口地块以及南沙珠江街道五涌南侧地块。

本次挂牌地块中,海珠琶洲南区石榴岗路地块备受关注。该地块起拍总价60.56亿元,起拍楼面价约4.6万元/㎡,总建面约13万㎡,容积率2.98,规划引入

大型电竞文化中心,完善琶洲数字经济产业配套,未来有望打造海珠稀缺低密大型社区。克而瑞数据显示,2023年至2026年7月末,海珠出让的21宗涉宅用地里,仅5宗地块建筑面积超10万㎡。

板块市场方面,上半年赤岗板块商品住宅成交231套,片区东侧琶洲南TOD现房项目价格均超过10万元/㎡,高端改善需求基础较足。

荔湾坑口AF0211019地块则延续白鹅潭热度,地块起拍价约16亿元,楼面价19305元/㎡,虽然该地块容积率达到5.0,居住舒适度较此前成交地块有所降低,但其位于聚龙湾源舍东侧,距离太古里和地铁11号线站点更近。

南沙区珠江街道五涌南侧地块则是广州挂出的第一宗现房销售宅地。

该地块位于万顷沙板块,直面蕉门水道,具备打造一线江景大平层产品的

龙光集团整体重组方案获计划债权人通过

龙光集团于7月24日发布公告,宣布整体重组方案最新进展。在当日举行的计划债权人会议上,经修订的整体境外债务重组方案获得所需法定多数计划债权人支持通过;同步完成的同意征集中,该公司取得法定数量同意指示,将其发行的现金结算股票挂钩证券管辖法律由英格兰法变更为香港法,以消除跨境障碍、配合方案落地。但该公司明确提示,方案最终实施仍取决于开曼及香港法院后续批准聆讯、生效条件满足等公司不可控环节,无法保证一定落地。

东莞今年拟收回46宗闲置土地总面积约2376亩

7月27日,《东莞市2026年度土地储备计划》发布,披露多项土地收储与供应调整。根据计划,东莞市2026年度新增拟储备土地原计划6227.64亩,调整后为10944.71亩,较原计划增加4717.07亩,增幅达75.7%。同一年度计划供应储备土地由原计划的4674.49亩调整至8545.77亩,增加82.9%。闲置土地处置方面,东莞拟收回46宗国有土地,总面积约2376亩,占年度收储计划的21.7%。其中包含6宗居住用地,如大朗西站朗道置业地块约59.23亩、黄江保汇地块约85.17亩、石碣旧职中地块约17.11亩、厚街中心A地块约31.02亩等,均计划于2026年内入库。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最新动态

■广州热点地块频现高溢价,7月荔湾芳村两宗地块引来多家房企争夺。

