

随着近年供地容积率普遍回落，容积率1.0级别的低密度宅地重新放量，墅类全新盘在今年接连“登场”，而花都日前出让的近6年首宗溢价宅地，容积率也仅为1.1。在墅类产品新供应增多的同时，去化周期仍处高位。截至2026年10月，全市墅类产品库存仍达90.98万平方米，去化周期高达42.67个月，压力主要集中在番禺、白云、黄埔，该三区库存去化周期达81.61个月。

■新快报记者 何璐诗

市场冷热不均，近郊墅类去化周期超80个月

墅类库存压力仍在高位 低密新盘又排队入场

低密地块增多，墅类新供应陆续面市

近年广州供地导向调整，出让宅地容积率普遍回落至3.0以下，容积率在1.0级别的低密度地块也有陆续出让，新一轮墅类产品逐渐落地面市。记者梳理发现，2024年以来广州出让的低密宅地，容积率多在1.2以下，包括金茂世界大观四期容积率1.1、绿城番禺黄沙岛容积率1.1、中交与科学城长洲岛1.01、广州地铁槎头车辆段1.16、增城城投荔湖新城1.02、福牛荔湖014地块1.1、花都凤凰北路010地块1.0等。而最新一宗低密宅地落在花都，花都大道以北CC0606065地块溢价率6.6%，容积率1.1，成为近6年来花都首宗溢价宅地。

多个低密地块开发为各类墅类产品，包括天河东圃一带的金茂越秀璞樾墅、番禺黄沙岛的绿城臻园；黄埔长洲岛项目宸启安澜、增城荔湖新城福牛名苑预计也将于今年四季度入市。

供应放量的同时，“828 新政”的影响亦在显现。按新政，2026年8月28日后新出让土地的项目，预售须主体结构封顶；此前已拿规划证但未办预售证的在途项目按原政策执行；已拿地未拿规划证的项目经备案后，2027年底前仍可按原条件申请预售。墅类产品层数低、开发周期短，是否意味着达到预售节点更快？记者就此向业内求证。

“开发端取证快，不等于市场端回款快。”广州世联研究院副院长崔登科直言，低密产品建设周期短、拿预售快是事实，但“828 新政”之后客户更认现房，期房决策周期明显拉长，最终回款还是看去化流速。

房地产市场研究专家邓浩志从利润逻辑给出解释：开发商选择做墅类项目，主要是因为溢价高、利润高，比平层卖得贵。“部分项目在同一楼盘内既供应40多层的洋房，也供应叠墅产品，因此整个市场供应量比较大。从工程进度上看，别墅确实更快拿证预售，但别墅总价高，流速通常会较慢。”

番禺、白云、黄埔三区去化周期超80个月

供应在回暖，但墅类产品去化周期仍处高位，且成交非常分化。普睿数智广佛数据显示，截至2026年10月，广州墅类产品狭义库存仍达90.98万平方米，去化周期高达42.67个月。其中，天河、越秀、海珠、荔湾核心四区库存3.64万平方米、189套，去化周期25.98个月；番禺、白云、黄埔三区36.01万平方米、1262套，去化周期81.61个月；花都、增城、从化、南沙外围四区51.34万平方米、2314套，去化周期33.1个月。

普睿数智广佛认为，当前别墅市场处于“主城片区断供，外围库存泛滥”的两极分化局面。核心四区别墅产品较为稀缺，货量不多，成交规模小但单价高，供应几乎集中在天河东圃一带。金茂越秀璞樾墅成交均价128557元/平方米，越秀观樾成交均价149938元/平方米，凭借主城低密稀缺属性实现高溢价。

番禺、白云、黄埔三区的别墅则面临较大去化压力。有业内人士坦言，这类产品“有点高不成低不就”，“主要总价不低，部分产品套均价两三千万元，这个价格已可购买核心区大平层产品。”以位于番禺市桥黄沙岛的绿城臻园为例，据普睿数智广佛监测，项目今年6月取证22套，7月开盘后8月网签11套，单价最低降至“7字头”，但进入“金九银十”至今尚无新网签。记者了解到，该项目地块为2025年10月绿城以总价4.968亿元竞得，折合楼面价2.59万元/平方米，溢价率约17.8%；规划26套318—480平方米合院别墅和28套245—306平方米叠墅。

“非中心区的高端别墅，去化压力非常明确。”崔登科告诉记者，近郊总价1500万—3000万元的项目，“金九银十”零网签不是个例，“总价上去了，但配套、城市界面接不住同预算的改善客群，高端客群基数又有限，去化自然承压。”

远郊四区项目同样存在去化压力，据监测，增城、花都、从化部分项目以价换量。金地荔湖城成交面积3.80万平方米，成交均价仅23695元/平方米，即便成交规模突出，项目整体去化率也仅37.12%；紫泉流溪湾、嘉河湾8号等项目均价更是低至1.5万—1.8万元/平方米。邓浩志认为，近几年购房呈现“回归中心城区”趋势，“城市发展方向、发展重点发生变化，更多人倾向在核心四区主城置业，近远郊别墅客群因此相对减少。”

墅类产品“瘦身”，套均总价比去年降一成

随着新供应陆续落地，墅类市场的成交结构也在变化。从今年前三季度看，别墅成交套数有所增加，但产品面积段下移，总价门槛同步降低。根据克而瑞广佛监测，2026年前三季度墅类市场呈现“卖得更多、面积更小、均价更高”的特点。前三季度广州成交别墅1067套，比2025年全年多148套；但套均面积仅190平方米，为近六年最低；套均总价681万元，同比下降10.4%，较上年减少79万元；而35758元/m^2的均价却比2025年回升了6.4%。

崔登科指出，数据的背后是成交结构和产品结构双双下移。“一方面远郊低价项目成交占比拉高，拉低了全市均值；另一方面叠墅成了成交主力，面积本就比传统联排、独栋小。681万元的套均总价，放在市场里依然是改善门槛，客群扩容不等于产品刚需化。”在他看来，墅类产品套均价下行的本质，是家庭收支增速下行在房地产市场上的投射。

邓浩志认为，墅类产品需面临多维度竞争，“除了与同价格段墅类产品竞争，也需与同区大平层正面竞争；且当前二手供应较多，墅类产品比洋房的议价空间更大，一二手之间的竞争也很激烈。”他同时提到家庭结构的变化，“以前是几代同堂一起居住，现在更多的是与父母就近‘分巢’，三口、四口的家庭为主，对于大户型墅类产品的需求也有所减少。”

普睿数智广佛分析指出，在存量充足的当下市场环境下，做出叫好又叫座的产品并不容易，尤其是“828新政”之后，购房者更青睐于为“所见即所得”买单，也意味着墅类产品的打磨将进入更精细化的新时期。

一周资讯

香港逾亿超级豪宅一手成交量150宗

11月10日，据美联物业研究中心综合“一手住宅物业销售信息网”数据及市场消息，截至11月9日，2026年香港逾亿港元超级豪宅一手成交量录达150宗，较去年全年101宗大幅高出48.5%，与2018年录得的109宗纪录高位相比，亦显著上升约37.6%，创自2013年《一手住宅物业销售条例》实施以来的纪录新高。

王健林重掌万达商管

企查查App显示，近日，大连万达商业管理集团股份有限公司发生工商变更，陈洪涛卸任董事长，由王健林接任，同时公司多名主要人员发生职务变更。据了解，王健林曾于2012年卸任该公司董事长。该公司成立于2002年9月，法定代表人陈洪涛，注册资本271.64亿元，经营范围包含建设工程设计、代理记账、商业综合体管理服务，非居住房地产租赁、企业管理咨询等，由大连万达集团股份有限公司、王健林等共同持股。

正荣地产子公司Zhenro Hong Kong被下令清盘

11月9日，正荣地产于港交所公告称，香港高等法院当日下令其子公司Zhenro Hong Kong进行清盘，破产管理署署长同日获委任为临时清盘人。公司自11月9日起失去对该子公司的控制权，其财务业绩不再综合入账。Zhenro Hong Kong持有381间附属公司，2025年未经审核总资产约849.05亿元，占集团总资产98.60%。出表后，集团总资产降至约12.05亿元，总收入为零。

（何璐诗 据公开信息整理）

扫码了解
广州楼市最前沿动态