

# 十大关键词

策划/孙爱群 刘云  
统筹/刘云 陈玉霞

# 看懂2022 广州楼市之调(下)



广州房地产市场依然值得期待 梁恽韬 摄

回望2022年可以发现,从一季度开始,从中央到地方,因应市场行情推出的有关房地产行业的政策就没间断,从优化去年的调控政策、支持刚性和改善性住房需求、优化商品房预售资金监管等,到交付政策,再到金融、信贷、股权等一揽子融资政策,从需求端扩展到供给端,全方位努力维护房地产市场发展。

2022年,是因应市场而“调”的一年,“调”者,是调整,是应对——政策层面在调整、在护航,市场层面在应对、在转变。不论是行业的定位,还是行业的发展,都

在应市而调。

上一期,我们关注的更多的是政策层面及行业大层面的总结,这一期,我们关注的是行业里相对更加具象化的变化。例如广州楼市里的产品供应和成交特征变化、开发商为楼盘价值赋能的载体的变化、轨道交通时代房地产开发模式的新特征等,从中我们可以看出广州楼市的理性和韧性。

2022年12月15日,国务院副总理刘鹤在第五轮中国—东盟工商领袖和前海高官对话上发表书面致辞时指出,房地产是国

民经济的支柱产业。针对当前出现的下行风险,我们已出台一些政策,正在考虑新的举措,努力改善行业的资产负债状况,引导市场预期和信心回暖。未来一个时期,中国城镇化仍处于较快发展阶段,有足够需求空间为房地产业稳定发展提供支撑。

高层对房地产业的定位,政策在房地产领域的护航,供求双方对行业和市场理性务实,都让2023年的广州楼市值得期待。

文/羊城晚报记者 陈玉霞

## 6 关键词:政策密集、有序推进 广州城市更新:2022年政策护航理性推进

文/羊城晚报记者 陈玉霞

在2021年几乎按下了暂停键的广州城市更新,2022年在更为科学和理性的指导下持续有序推进。这一年里,广州多部门在城市更新领域的政策密集出台,为城市更新的持续推进保驾护航;这一年里,广州城市更新领域的众多项目或获批,或公示、或新开工,正在有序推进。而部分城市更新项目里的融资地块,在2022年里也顺利推出市场,为一手楼市增加市场供应。

### 多部门政策密集出台

在城市更新领域,政策很重要。2022年,广州多个部门在城市更新领域出台了密集的政策,为其保驾护航。

2022年12月1日,广东省自然资源厅发布关于向社会公开征求《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见(修订稿)》意见的公告。和2019年发布的《关于深化改革加快推进“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》等文件相比,该公告进一步优化了“三

旧”改造政策,以加快盘活利用各类低效城镇建设用地。

除了该公告外,广州多个部门在年内也出台了政策,特别是在9—11月期间,政策更是密集。例如,9月13日,广州市规划和自然资源局发布了关于印发《广州市城市更新实现产城融合职住平衡的操作指引》等5个指引(2022年修订稿)的通知,包括广州市城市更新实现产城融合职住平衡的操作指引、城市更新单元的设施配建指引、详细规划报批指引、详细规划编制指引及关于深入推进城市更新加强历史文化保护传承的实施指引等。10月20日,广州市住房和城乡建设局发布了关于印发《支持专业化规模化住房租赁企业提升“城中村”租赁住房品质指导意见》的通知;11月16日,广州市住房和城乡建设局发布了关于印发《广州市旧村改造村集体经济发展组织决策事项表决指引》的通知……业内人士认为,众多政策的密集出台,意味着广州的城市更新将会在更加理性科学的框架内有序实施。

### 多区更新项目有序推进

除了密集出台多种政策外,2022年,黄埔、番禺、白云、增城、海珠、荔湾等多个区域内的众多项目都在持续推进。这些持续推进的动作,包括有更新项目的调整规划公示、更新项目工程续建、旧村改造项目基础数据调查、确定合作改造企业、改造方案获批、表决通过改造等,其中,黄埔区更新项目的动作相对更多。羊城晚报记者统计广州市规划和自然资源局、广州公共资源交易中心等公开的信息获悉,近三个月内,黄埔区就有包括庙头、文冲、横沙、南湾等在内的15个更新项目在持续刷新相关进度。

在多个续建开工项目中,万科黄埔新城、珠光海珠新城、富力富云山、星河湾萝峰等旧改更新而成的项目相继上市,为广州一手楼市增加了一定的新房供应。

实际上,在2022年7月份,《广州市城市更新工作领



广州城市更新今年有序推进 陈玉霞 摄

导小组关于印发广州市2022年城市更新项目年度计划的通知》(穗更新办〔2022〕3号)正式印发。文件显示,列入广州市2022年城市更新项目年度计划的旧改项目,共计224个,包括实施计划项目与前期计划项目两大类,涵盖旧村、旧城、旧厂、旧城镇等四类改造项目。

与前几年只有个位数的项目主打TOD概念不同,今年在广州,有TOD概念的住宅项目为数不少。据不完全统计,截至记者发稿时,目前广州有11个具有TOD概念的一手住宅项目在售楼,其中黄埔区和白云区各占4个席位,

百分点,同时,四房及以上的大户型产品成交比重也在提升,2022年占比达到24.9%,曾经作为成交主流的两房户型占比下降至12.9%,证明小户型产品正在逐渐失宠,近年来三四房住宅主打的趋势越来越明显。

随着人们的消费升级和居家时间的增多,代表刚需产品的一房、二房户型难以更好地满足多家庭成员的居住生活需求,也意味着购房市场正在逐步由刚需向改善进阶。

不少观点认为,正是基于释放改善型群体的购买力,支持多孩家庭购房的政策得以频繁出台,能有效满足这类家庭的换房需求,这是对市场预期看好的表态,也是楼市政策进一步“松绑”的信号。

## 7 关键词:生育政策、购房指标 多孩与房:多地鼓励多孩家庭购房

文/羊城晚报记者 徐伟伦

2021年7月,我国进入了实施“三孩”生育政策的时代,彼时,“三孩”的放开对楼市还未起到显著的影响。到了2022年,支持鼓励多孩家庭购房需求成为了各地优化调整楼市政策的重要方向,各地“因材施教”的楼市新政与生育挂钩,关于“多生孩子可多买房”的话题热度一时间不断攀升。

### 住房政策与生育频挂钩

今年4月下旬至5月是各地发布楼市优化政策的重要时间节点,据当时羊城晚报记者统计,当时有近20个城市出台了与生育政策相关的楼市新政,内容涉及增加购房指标、发放购房补贴、优化限购政策、调整贷款最低首付比例、公积金贷款额度上浮等。例如,江苏无锡、辽宁沈阳、江苏南京、广东东莞、浙江杭州等5个城市明确多孩家庭可新增购买1套商品住宅;江苏无锡、湖南衡阳、辽宁沈阳、浙江舟山等地则提高了二孩及以上家庭购房最高贷款额度;四川自贡、江西上饶、四川乐山、江苏无锡梁溪区、四川雅安等地则以发放现金补贴等

形式支持多孩家庭购房……

继上述城市在生育方面对楼市政策进行优化后,全国多个城市根据自身情况也出台了与生育相关的楼市新政,据统计,到了今年10月,全国已有近40个城市在发布的楼市政策中特别提及多孩家庭住房需求,并通过各种形式缓解这些家庭的购房资金压力。可见,住房政策与生育联系到一起,是2022年楼市调控的重要特点之一。

### 三四房住宅成交明显上升

家庭成员的增多让人们们的居住空间有了更多的要求。据专业机构监测重点20城的数据统计,2022年1—9月,三房户型占据成交主力地位,近十年占比扩大了27个



人口的增加驱动着部分家庭的换房需求 徐伟伦 摄

## 8 关键词:价格优惠、产品力

文/羊城晚报记者 徐伟伦

### 两极分化:紧凑型产品“内卷”,高端型物业畅销

市场需求变化,必将引发产品升级。在房子正在回归居住属性的当下,“产品力”概念贯穿了整个2022年,成为了购房者选房的标准,房企也在不遗余力地打造着自己的“产品力”,究竟什么是“产品力”?户型、配套、价格等构成商品房的一切因素都可归纳其中,无论是紧凑型还是高端型的产品,都在进行着一场“产品力”的角逐,这两种产品的市场分化也愈演愈烈。

### 紧凑型住宅凭优惠价格与户型设计制胜

尽管2022年广州一手住宅市场整体表现平淡,但在个盘的表现上仍然可圈可点,尤其是“内卷”激烈的刚需楼盘,无论是价格还是品质,都算得上是购房者出手的好年份。这一年,首套房贷款利率降至历史低位,各种花式付款方式也使得买家压力大大减小,而最令买家心动的是楼盘让利行为,“以价换量”的方式吸引了大批买家。

例如,端午期间开盘的增城区朱村板块某楼盘,就以每

平方米1.6万元至1.7万元的价格开盘,将楼价拉至2016年的水平;国庆期间,白云区钟落潭板块某楼盘最低价格约1.9万元/平方米,也是低于同板块“两万字头”的水平。

此外,户型设计的升级也是刚需楼盘中紧凑型产品的一大亮点,2022年广州楼市上就出现了建面约70平方米甚至67平方米的三房产品,既满足了购房者房间数量的要求,也降低了总价的门槛,这种高实用率的产品是市场“内卷”的关键要素之一,数量还在少数,例如,白云区白云湖板块就有多个主打实用率的楼盘同台竞技,为买家提供多种选择。

### 高端物业的稀缺资源抓住购房者的心

2022年广州高端型物业的话题热度一直居高不下,其畅销程度预计将为近年新高。据专业机构克而瑞的数据显示,截至今年11月中,广州十万元级别的一手住宅一共成交了2749套,与去年相比只剩下不到50套的差距,可以预测,2022年千万元级



广州楼市出现建面约70平方米以下的三房户型 徐伟伦 摄

别一手住宅的成交量将再创新高。二手住宅方面,今年千万元级别的二手房成交占比也与去年相差无几。

优质且稀缺的资源是千万元级别高端物业走俏的关键所在。以今年开盘、转化率九成以上的品越华府为例,地处海珠中部、琶洲腹地,位置优越,自身配套地铁站和学校,还将建设写字楼、商场,各种优势都是其畅销的原因。市面上受捧的高端物业,也多或多或少都有着稀缺的商业、景观、配套资源,在生活品质需要得到显著改善的购房者心中,这些资源就是加分项,就是他们的追求。

## 9 关键词:名校扎堆

文/羊城晚报记者 梁栋贤

### 名校赋能:促进教育均衡,带动楼市销售

教育设施的配置水平,一直是影响周边楼盘销售的重要因素之一,这一点,在今年显得尤其突出。2022年到2024年,恰逢推行“全面二孩”政策后头一批孩子的入学高峰,小学入学的需求尤其集中。特别是在房地产行业快速发展的新城区,在一些新兴的社区内,适龄儿童、少年就近入学的需求量很大。

因应这样的需求,今年广州新增了不少住宅项目配套学校,而不少商品住宅项目,今年也凭借着与名校合作的配套学校,收获了不错的销售业绩。

### 今年广州出现学校开办高潮

为解决近期相关学段的入学高峰要求,2022年广州市新建、改扩建一批中小学,确保满足近期学位需求。据教育部门公布的数据,光是今年,广州就新投入使用公办学校(园)区共96所,其中幼儿园48所,中小学48所。通过新建、改扩建方式实现基础教育公办学位9.8万个,其中学前教育1.8万个,小学5.5万个,初中2.1万个,高

中0.4万个。

值得一提的是,今年9月新开办的学校当中,不少是名校主办或是参与管理的学校,它们遍布黄埔、增城、白云、南沙、从化等区域,包括南沙区的华南师范大学附属南沙小学(东悦湾校区)、增城区的执信中学增城实验学校初中部、华南师范大学附属中学增城学校。白云区的广东实验中学云城校区(小学部),从化区的广州大学附属中学从化实验学校等。黄埔区更是迎来了新名校开办的高峰,广大附中高新区实验学校(北校区)、华南师范大学附属开发区实验学校、湖南师范大学附属黄埔实验学校、广东外语外贸大学附属黄埔实验学校、广大附中黄埔实验学校都在今年9月开学。

### 积极引进名校,带动住宅销售

值得关注的是,上述今年开学的新名校当中,至少一半都是房地产开发商积极引进的学校。除了这些已经开学的名校外,今年广州还有不少楼盘引进了名校,如新世界星辉签约华南师范大学,引入



今年在广州一手楼盘中新落成的学校不少 梁栋贤 摄

华南师范大学附属永宁实验小学(暂命名),又如万科黄埔新城引进铁一教育集团,开办由一所小学和两所九年一贯制学校组成的铁铮学校(暂命名)。

新世界星辉和万科黄埔新城的相关负责人均表示,名校的引进对楼盘的销售促进作用明显。教育设施的配套水平对很多买家而言都是一个非常刚性的指标,在市场上出现观望情绪的时候,很多人还是愿意为孩子、为教育买单。中原地产监控的二手住宅网签数据显示,今年市场波动比较明显的价格月份,有名校概念的住宅价格和成交都相对坚挺,这一点在一手楼市也同样如此。

## 10 关键词:TOD盛行

文/羊城晚报记者 梁栋贤

### TOD风潮:轨道交通带动一手销售满堂红

TOD物业(一种以公共交通为导向的开发模式),在早几年还是新鲜事物,今年已经遍地开花,但丝毫没有影响其优质的TOD物业成为今年广州一手住宅市场上的赢家。

### 地铁建设持续推进,TOD项目遍地开花

与前几年只有个位数的项目主打TOD概念不同,今年在广州,有TOD概念的住宅项目为数不少。据不完全统计,截至记者发稿时,目前广州有11个具有TOD概念的一手住宅项目在售楼,其中黄埔区和白云区各占4个席位,

番禺区和海珠区有一个项目。另外,还有一批TOD项目目前蓄势待发,其中白云区有4个,番禺区有2个。

为何今年TOD项目大增?一是这几年广州地铁建设持续推进,新开通和已经动工的地铁线不少;二是以往有两条地铁线以上的项目才将自己定义为TOD项目,后来TOD概念大受欢迎,不少项目是旁边仅有一条地铁线的楼盘,只要是和地铁站距离很近,也都将自己定义为TOD项目;三是大型交通枢纽站也成为TOD项目的全新载体。

正因为如此,有两条或以上地铁线的TOD项目显得更

引人注目,比如说,位于地铁3号线和7号线换乘站汉溪长隆站旁的耀胜新世界广场1耀胜尊府和位于地铁2号线、7号线、22号线换乘站广州南站旁的耀胜新世界广场TOD项目的关注度较高。其中,耀胜新世界广场1耀胜尊府主推约88—140平方米的花园平层和空中叠墅,其内部VIP首发专场在2022年最后一天开始,元旦假期期间购房优惠20万元,让这个TOD项目可能会是今年年底这个跨年小长假最受关注的一个。

### TOD成一手住宅销售利器

事实上,TOD对很多楼盘的销售都有明显的拉动作用。今年,越秀地产旗下有9个TOD项目,已占全市目前TOD项目大半,其业绩在所有TOD物业当中也较有代表性。

最近,越秀地产公布了其部分项目的销售业绩:截至12月25日,越秀地产旗下的琶洲南TOD项目今年已经实现了150亿元的销售业绩。今年高端住宅市场当道,琶洲南TOD卖得好似乎是自然而然的事情,不过,对于越秀地产的TOD板块而言,2022年整体也是一个丰收的年份,这个板块原定243亿元的销售目标提前12天达成。以该公司1235亿元的全年销售目标计算,该公司旗下的TOD项目今年将贡献近20%的业绩。



广州地铁建设的持续推进,让TOD概念的住宅楼盘多了起来 梁栋贤 摄