



北部

文/羊城晚报记者 徐炜伦

白云花都从化宅地占35%

根据《广州市2023年建设用地供应计划》(下称《计划》),在广州北部的花都区、白云区、从化区三区推出的商品住宅用地面积总和占全市的35%左右,其中,白云区83.80公顷,花都区82.19公顷,从化区26.36公顷。可以预计,2023年广州北部的楼市发展势头强劲,在花都区文旅产业、白云区商务产业等核心产业发展带动下,各主要置业板块也将新增宅地,为后续的商品房项目开发和销售奠定基础。

花都多宗宅地围绕中轴线商务区

按照《计划》,建设用地占四成的花都区,有82.19公顷的商品住宅用地出让,共包括15宗地块,其中有多宗用地围绕花都中轴线商务区。据了解,花都中轴线商务区是花都区花费多年打造的区级CBD,涵盖了文旅城、区政府、广州北站、花都湖等多个置业板块,该商务区将力争在商贸功能载体、资源配置交易平台、品牌建设上取得新突破。

其中,文旅城南(一期)等地块位于的文旅城板块,是花都热门置业板块,板块内的商业区也凭借着冰雪、游乐园等独特的文化旅游资源成为花都区的消费地标之一。除此之外,花都区空铁联运的发展概念也为文旅城板块带来利好,连接起广州北站和白云机场的广州东环线,其花城街站就位于文旅城板块的核心位置,该城际又称佛环线北段,未来从花城街站出发至市中心也比较方便。此外,广州地铁18号线北延线的规划还将连接花城街站和广州东站,未来文旅城板块居民的出行方式将更加多样且便捷。

目前,文旅城板块在售楼盘有广晟·中国铁建花语天城、保利上宸、颐安·丽都府等,建筑面积从89平方米至142平方米不等,均价2.1万元至2.3万元/平方米。

以“中轴线”命名的地块也不少,中轴线八地块一和中轴线八地块(二期)将于今年出让。花都湖板块上,新街河北一地块、广花公路东三地块也将于今年出让,花都湖板块景观资源丰富,近年也吸引了多家房企进驻开发。按照《计划》,花都区近年的宅地供应还涉及多宗安置区地块和旧改地块,包括广清城际轨道交通项目(花都段)安置区工程、广州北站综合交通枢纽开发建设项目(省、二期)安置区、田美村东南经济社旧村全面改造项目等。

目前,花都中轴线商务区各板块均价分化明显,专业机构克

而瑞市场检测显示,今年1月,靠近花都区人民政府的板块由于配套较为成熟,一手住宅均价较高,其中区政府板块约2.78万元/平方米,花都湖板块约2.5万元/平方米。而据了解,北站新城板块目前均价约2万元/平方米。

白云宅地涉及白云新城及以北多个板块

白云区是2023年住宅用地供应最多的区域,为290.47公顷,大幅领先其他各区,其中商品住宅83.80公顷,略高于花都区。根据《计划》,白云区将推出13宗住宅用地,从地块分布情况来看,白云新城及以北的多个板块将是土地供应的主角。

白云新城板块位于白云区南部,靠近其他中心区,毗邻白云山,发展成熟,配套齐全,也是白云区一手住宅价格最高的板块。板块内的广州国际航空产业科技创新新城项目(一期)、陈田村AB2905050地块等宅地将于今年推出。据统计,目前该板块已有粤海云港城、富力富云山、中国铁建西派云峰等多个高端住宅,均价7.8万元至10万元/平方米。

以白云新城为核心衍生出来的白云新城北一带,也是白云区置业的核心地带,多个板块也将有多宗住宅用地供应。包括嘉禾望岗板块的大朗客整所地块、嘉禾望岗站东北侧AB2108014地块、白云煤炭地质局地块(一期)等,其中大朗客整所地块用地面积达到23万平方米,地处地铁2号线、3号线、14号线沿线的嘉禾望岗站东侧约1公里处,邻近广州环城高速,驾车30分钟内可快速到达白云新城、设计之都、白云机场、广州火车站等重要功能片区。目前,嘉禾望岗板块一手住宅销售有新世界云耀、中海麓府等楼盘,均价6.5万元/平方米起。

白云区另一个靠近其他中心区的京溪同和板块内,金湖水岸以南地块将出让。另外,白云区大型旧改项目中的小坪村也有住宅用地出让,为政府统筹AB2711014地块;中西部靠近潜心地铁站的黄金围东区地块,靠近白云湖的平和和大押地块将出让;北部太和板块的兴丰环保搬迁安置区收储地块(政府储备用地)将出让。



白云新城发展迅速,配套成熟,是白云区一手房价最高的片区 徐炜伦 摄

南沙住宅供应量下降 供地总量维持高位

文/羊城晚报记者 梁栋贤

南部

今年,南沙共计划推出47.60公顷的商品住宅用地,加上非商品住宅用地,全区今年计划推出84.67公顷的住宅用地。和番禺今年住宅供应量大增不同,南沙今年的住宅供应量有所回落,商品住宅用地计划供应比去年下降19.89%,住宅用地总供应下降34.59%。不过,今年南沙的工业用地和其他用地供应量不少,南沙以产业立区的迹象已经越来越明显。

就宗数来看,南沙计划供应20宗宅地,数量不少,但地块面积都不大,分布在金洲、黄阁、榄核、庆盛、横沥等板块。

其中,最受关注的当数横沥岛尖位于横沥地铁站上盖的地块。横沥岛尖这两年推出不少住宅用地,但

除了湾区金融城外,其余多个项目离地铁站都有点距离,因此这宗地铁站上盖的土地就显得弥足珍贵。值得注意的是,这宗地为商住混合用地和商服用地,用地面积为51360平方米,但建筑面积最多可建319055平方米,综合容积率约近6,这也是南沙今年新增供应中容积率最高的地块。

最近横沥岛尖住宅项目较多,新地块的加入有可能继续增加板块的关注度,当然,还有竞争激烈程度。

日前公布的《广州市2023年建设用地供应计划》显示,荔湾和天河两区2023年的宅地供应计划共约47公顷,同样热门的海珠和越秀两区则为0计划供应。

广州2023年土地市场前瞻解析

549

作为房地产行业的“晴雨表”,土地市场是未来楼市发展的“风向标”,其冷热表现能为楼市走向奠定基础。3月7日,广州市规划和自然资源局公布《广州市2023年建设用地供应计划》,广州将推出总量为3203公顷的建设用地,其中花都区是今年建设用地发展的主力区域,达1278公顷,占40%。另外,白云区、南沙区、黄埔区占比也在10%至15%之间。据统计,这些建设用地当中,有901.13公顷为住宅用地,其中549.45公顷为商品住宅用地。

“稳地价、稳房价、稳预期”是房地产行业的长效管理调控机制。作为房地产一级市场,土地市场的走向对后续房地产项目开发和销售起着至关重要的作用。合理确定住宅用地供应规模、时序和结构,能有效引导、协调和稳定市场预期。

羊城晚报记者梳理了2023年广州多区商品住宅用地供应情况,盘点热门地块、置业热区,分析地块周边发展趋势与楼市行情。



中心区今年有两个区域0计划供应宅地 陈秋明 摄

中心区

两个中心区今年宅地计划0供应

文/羊城晚报记者 陈玉霞

荔湾区今年仍有多宗地块出让 陈秋明 摄



日前公布的《广州市2023年建设用地供应计划》显示,荔湾和天河两区2023年的宅地供应计划共约47公顷,同样热门的海珠和越秀两区则为0计划供应。

荔湾天河计划供应宅地约47万平方米

计划显示,荔湾和天河两区2023年的宅地供应计划分别为30.24公顷和16.72公顷,共计约47公顷。

荔湾30万平方米出头的供地计划在全市排第七位,约是去年该成交地块面积的一半。在今年首批供地中,荔湾区将推出两宗用地,分别为4月3日出让的花地街羊城食品厂AF0203022、

AF0203031地块以及4月13日出让的桥梓大街南侧AF010645地块,两宗用地占地面积共约11公顷,其中桥梓大街地块还含有安置房地。

两宗用地都位于原芳村板块,交通和各项配套都已较为完善,现阶段周边一手楼价为5万-6万/平方米。虽然此次推出只有两宗用地,但算上荔湾区去年成交的六宗用地,以及新世界凯粤湾、万科万汇天地、力诚榕湾等项目的持续推售,荔湾一手住宅的供应不会断档。

天河区今年供地计划仅为16.72公顷,和去年38.5公顷(4宗成交)的土地成交面积相比也是少了大半。在今年首批供地中,天河将会在今年3月23日出让智慧城



里仁洞村的旧屋将被整个汉溪长隆片区增加更多供应

番禺

番禺按下快进键 住宅用地供应增加超三倍

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

2023年商品住宅用地计划供应90.34公顷,住宅用地合计新增供应102.42公顷,前几年住宅用地供应量都不算多的番禺,今年迎来了大爆发:若是单论商品住宅用地,番禺区的供应量全市第一,即便算上其他住宅用地,也能排进全市前三。与去年的住宅用地供应计划相比,今年番禺的商品住宅供应量增加了5.98倍,住宅用地总量也增加了3.05倍。

汉溪长隆板块再现大规模用地

具体而言,番禺计划供应12

宗宅地,分布在汉溪长隆、里仁洞、石碁镇、南村、市桥等区域。

最大最靓的土地为番禺大道西、汉溪大道以北地块,这宗地用地面积超过43万公顷,但容积率仅有2.5,未来可提供108万平方米的住宅。地块离汉溪长隆地铁站不远,楼盘北面是长隆度假区,东边是去年广州楼市的销冠——越秀·和樾府,马路斜对面则是耀胜新世界广场,地理位置优越明显。

在实际拍卖的过程中,这宗超大住宅用地被拆分出若干小块,预计在4月份首批推出的是BA0902125、BA0902011两个地块。这两宗地的起拍价均超过2万元/平方米,其中BA0902125地块更高达29073元/平方米,比天河今年推出的某些住宅用地单价还高。虽然起拍价高,但这两宗地几乎没什么短板,建成后预计将很受欢迎,并有望在两年后接棒越秀·和樾府。

在这宗地东偏南方约1.5公里处为同样于今年推出的里仁洞村复建的三宗地,这三宗地合起来将提供近40万平方米的住宅。

从今年的供地计划来看,汉溪大道以北地块和里仁洞复建地块合共140万平方米的体量放在全市都非常罕见,再加上越秀·和樾府已经开了个好头,带来了较高的区域认同,耀胜新世界广场提升了周边的商业配套,住宅定位也很高,未来两三年内,该板块将是番禺区关注度最高的板块,甚至有望成为广州市最受关注的板块之一。

南村板块计划推出两宗地

今年,番禺南村板块也值得关注。南村镇今年计划推出两宗地,一宗位于兴业大道南,另一宗为永大地块。前者离大学城二期暨南大学和华南理工大学国际校区不远,后者是番禺老牌企业——永大集团生活区的城市更新项目,永大社区北面有对望大学城小谷围岛的二线江景,南面离华南理工大学国际校区也仅有一两百米的距离。

有了今年大量的新增供应,未来两三年的番禺一手楼市一改往日供应量较为紧缺的现状,变得很有看头。

AT0307027、AT0307028地块,宗地面积为70180平方米,目前周边一手楼价为6.5万-7.5万元/平方米。在去年的土地市场中,被保利拿下的中铁物流园地块和湖北联投拿下的沥青搅拌厂地块都在附近,同时,保利天汇、珠江花城等还有不少新货将持续推出,可以预见,今年的天河区楼市一样会很热闹。不过从目前各项目的定位看,天河区新品整体入市门槛也将恐不断走高。

海珠越秀两区今年宅地0新增

越秀区今年的计划新增宅地又一次为零,这也不奇怪,毕竟在2012年至2022年期间,该区仅顺利成交了两宗商住地,分别是越秀南AD13907地块和广九大马路以东、白云路以北地块,总用地面积仅1.2万平方米。

供地计划里没有新增宅地,并不意味着越秀区没有一手住宅推售。一方面,去年成交的越秀南地块有望今年亮相;另外一方面,历史地块也在持续盘活,例如万科涌东地块,其变身而成的万科璟秀府能为该区新增100多套住宅单位。君汇世家旁边的广州大道北5号大院地块也最新出了规划,将新增两栋住宅单位。中山西路的雅

鸣轩日前也已重新动工。越秀区宅地规模都相对较小,但不影响该区一手住宅的价值。今年可推售的产品所处的地段都比较好,周边配套已经非常完善,因此置业门槛不会低。目前淘金板块在售尾货的楼盘,售价逾11万元/平方米。

海珠区今年计划也是宅地0新增,不过去年该区共成交了7宗地块(金辉路39号地块因故终止挂牌),总占地面积约31.6公顷,其中琶洲片区的赤沙车辆段地块占地16万平方米,广州广钢片区广钢一厂地块占地逾6万平方米,都是海珠区近年规模较大的用地。值得一提的是,2022年成交的7宗地块,占地面积只有1万多平方米的洛溪桥西侧地块、广州大道南788号一期地块以及广钢广南AD13907地块和广九大马路以东、白云路以北地块,总用地面积仅1.2万平方米。

众多高端项目的入市提升了海珠区整体均价,广州中原研究发展部统计数据显示,2022年海珠区一手住宅均价为91091元/平方米,同比增幅为30%,是全市十一区中增幅最大的区域。今年该区无新宅地推出,但从已成交地块看,今年该区的入市门槛一样不会低。

黄埔区

黄埔供应量比去年微增 城市更新用地占一半

文/羊城晚报记者 梁栋贤

今年,黄埔区计划推出79.05万公顷,比去年的计划微增13.11%。今年黄埔计划供应8宗宅地,其中4宗位于科学城,2宗位于长岭居,2宗位于知识城。而去年进入黄埔区出让计划的住宅地块一共7宗,其中3宗位于长岭居,3宗位于科学城,1宗位于知识城。

今年黄埔的供应当中,与城市更新相关的土地占据了半,其中最值得关注的是萝峰村两宗融资用地。萝峰村旧改项目中的商品房项目——萝峰星河湾以6万+的单价成为整个黄埔区定价最高的中大型项目,这将使这个楼盘及整个科学城板块得到更大的关注。

此外,今年9月,华南师大附中知识城校区即将迎来首批初一新生,此校区西面将推出一个地块,学校的开学将为该地块带来更大的关注。

南沙区