

广州18宗地块出让计划出炉 中心区楼市或再掀新行情

广州新一批宅地挂牌出让 土拍规则重回“价高者得”

文/羊城晚报记者 范晗越

为维护住宅价格的稳定,广州曾普遍执行宅地“限地价”政策,如今,随着广州楼价的平稳,土拍正重回“价高者得”规则。11月21日,广州公共资源交易中心网站显示,黄埔区挂牌出让一宗编号为HPG-DS-26的二类居住用地兼容文化设施用地使用权,地块起拍总价为39.47亿元,土地面积共37711平方米,预计将于12月22日出让。值得注意的是,出让公告中还提及“本次国有土地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人”。

根据出让要求,竞得人还须出资配建黄埔区文化馆(文化馆地块设施计容建筑面积10000平方米),建成后无偿移交黄埔区文化广电旅游局或其指定单位。此外,竞得人必须使用自有资金,不得使用融资借款,对于建设期限也有了明确要求,竞得人须在土地交付后一年内动工,三年内竣工。对于拿地企业有了更高的要求。

关于“价高者得”的表述在后续挂牌的白云区黄金围东区AB2401045地块和花都区新花街以西、体育路以南体育中心西地块出让文件中也有出现。这标志着广州土拍将结束自2021年4月开始执行的宅地“限地价”政策。

场预期的边际改善,带动新房市场回暖,加快市场筑底进程。

中指研究院监测数据显示,在全国22个土地出让方式“两集中”的城市中,18城恢复“价高者得”,其中济南、合肥、成都等地10月中旬起便已开始执行。截至11月21日,仅北京、上海、深圳、宁波仍在执行限价政策,仍执行限价政策的宁波也大幅提高了溢价上限,11月20日挂牌的两宗总价16亿元的住宅用地,将土地上的溢价率上限由15%提高到了30%。广州则是首个取消宅地“限地价”政策的一线城市。

价高者得,有望提振市场拿地的积极性

广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,在新的政策架构下,广州恢复价高者得的竞拍原则,意味着不再限制地价,也不再竞配建、竞自持,使开发商能根据房价水平直观地计算出利润空间,这显然是给市场让利,让其休养生息,提振市场拿地的积极性。另一方面,当前市场预期较弱,参与竞拍的开发商不会很多,不会迅速诞生高溢价地块,利润确定性较强。这一举措可修复土地市场的情绪,带动下修的商品房市场。

全国多个城市恢复“价高者得”

今年以来,广州市住宅土地市场分化明显,中心城区多宗地块竞争激烈,海珠区上涌果树公园北侧地块、天河区员村一横路地块、荔湾区羊城食品厂地块等十宗宅地在竞价中触顶,最终摇号成交。但从土地市场总体来看,成交总体呈下滑趋势,据中指院数据,今年1-10月,广州市土地出让金为9515亿元,同比下降7.6%;总成交建筑面积555.2万平方米,同比降幅为22.8%。中指研究院华南分院总经理杨红侠表示,此次取消“限地价”政策,有望进一步提升中心区土拍热度,促进市

若问近年广州楼市哪里最热门?依靠“扩容”“土拍”“房博会”频频出圈的番禺长隆万博板块很可能榜上有名。根据广州中原研究发展部统计数据,10月广州一手房成交量超6500套,其中番禺得益于新政限购松绑加持,以网签1707套领跑广州11区。此外,在广州市成交排名前三的项目中,有两个楼盘来自番禺长隆万博板块,该区域整体去化表现相对亮眼。

2011年,万博CBD正式启动建设。历经十余年发展,“长隆汉溪”“万博”以及里仁洞等板块在2022年串珠成链,组成了新的长隆万博商务区,由原来的1.5平方公里扩展至7.2平方公里。如今,驱车途经汉溪大道,落成开业的粤海天河城、万达广场等商业体构筑起城市新封面,如火如荼建设中的K11、万象系商业助力该板块打造世界级地标商圈。克而瑞统计数据,今年上半年长隆万博一手住宅成交均价达59227元/平方米。在这个发展趋于成熟的CBD,越来越多的广州中心区改善型业主、乃至来自粤港澳大湾区其他城市的买家正汇聚于此。

本期羊城探盘记,羊城晚报记者走访番禺长隆万博板块,解锁片区内的高性价比产品,分析周边二手楼盘的最新走势,带来最新的实用置业指南。

文/图 羊城晚报记者 黄士



2023年广州第四批供地计划推出了多宗中心区宅地

日前,广州市规划和自然资源局发布2023年部分拟供商品住宅用地项目清单(第四批),共推出18宗涉宅用地,总用地面积约116.04万平方米,总建筑面积约272.23万平方米,拟于2023年11月11日至2024年2月10日期间发布出让公告。值得注意的是,该清单中,广州传统中心四区中除越秀区无土地出让计划以外,海珠区、天河区和荔湾区共计划出让7宗地,而外围区域的南沙区、增城区、黄埔区“零供应”。

中心区地块素质不错,最终地价备受关注

广州第四批供地计划维持了前期以优质地块为主力的特征,中心四区的供应占比达到39%,且这些地块周边的楼市行情较活跃。

例如,天河区黄云路以北AT1003010、AT1003075、AT1003082地块,位于天河区大观路以东,奥体路以北,属于东圃板块,该地块紧邻今年8月份越秀地产拍得的世界大观项目二期地块,当时,世界大观项目地块成交楼面地价高达5万元/平方米,地块周边以高端改善项目为主,在售项目如缦云广州、合景·臻颐府等,三公里范围内,近一年成交均价71020元/平方米(克而瑞数据,下同)。同样属于天河东圃板块的岐山路AT1010005、AT1010007地块,位于茅岗路吉山仓库,与华润天河润府项目仅一路之隔,该地块周边三公里内在售项目多,竞争激烈,住宅成交均价58423元/平方米。

海珠区共计划出让两宗地块,其中,海珠区琶洲西区商住

地块占地约1.11万平方米,建筑面积达11.1万平方米,未来容积率可能不低,但由于该地块地理位置优越,依然受到了广泛关注,其周边比较热门的项目有琶洲、琶洲TOD,均价9万-14万元/平方米。海珠区AH101314地块位于海珠区海珠客运站以东,广州大道南及广州环城高速交界处,周边有河涌资源,与地铁广佛线和2号线交汇,处于南站有便利的步行距离,但由于在主干道周围,须留意噪声干扰。

荔湾区两宗地块都位于白鹅潭板块,近年来该板块成为荔湾楼市主力,多个项目在售。其中荔湾区陆居路AF020208、244地块距离芳村地铁站较近,周边有华润置地·白鹅潭悦府,主推156-243平方米的四房,均价约8万-10万元/平方米,另据克而瑞的统计数据,该地块周边三公里范围内近一年成交了2542套商品住宅,成交均价约6.21万元/平方米。荔湾东沙国际商贸港AF0610、617、712、715、720地块紧邻项目广州幸福湾项目,该项目产品主推大平层产品,均价约9万元/平方米。

此前,黄埔区新挂牌的一宗宅地取消“限地价”,土拍规则重回“价高者得”,此举有意提升土拍市场热度,带动新房市场回暖。业内人士认为,广州第四批供地计划中,海珠区、天河区的地块都位于核心位置,周边条件优越,新房价格较高,具备成为高价地块的可能性。

外围部分区域“零供应”,或与库存压力大相关



部分外围区域一手库存压力大



花都区推出了7宗地块,全市最多

与中心区域不同,外围区域在广州第四批供地计划中稍显平静,其中,南沙区、增城区、黄埔区“零供应”,克而瑞数据监测显示,截至10月底,南沙、增城的一手库存量分别为14760套、24767套,有着明显的库存压力,而黄埔区库存也达到了1万套,且未来旧改计划众多,该机构认为,若新增供应将加剧一手去化压力。

不过,广州外围区域也有值得关注的地方。花都区计划挂牌7宗地块,涉及广花公路、文旅城、新华街等区内热门置业板块。番禺区长隆万博板块的汉溪大道北侧BA0901081地块也在此次的土拍名单中,规划占地面积从此前的8.56万平方米缩减至5.7万平方米,与7号线钟村地铁站一路之隔,近年来,长隆万博板块发展迅速,数据显示,目前地块周边三公里内有华润置地长隆万博悦府、越秀万博瑞麓府、耀胜新世界广场等一众热门项目,竞争激烈,近一年商品住宅成交均价55796元/平方米。

数据显示,随着第四批土地供应计划出炉,广州今年土地供应规模已超越去年,共计供应69宗,同比去年增加19%,供应总建筑面积1002.5万平方米,同比去年增加8%。



长隆万博板块: 主打改善型,一手楼单价4万-6万多

核心地段一手房源不多,产品总价逾600万元

番禺是广州“南拓”的桥头堡,万博CBD因连接南沙自贸区,贯穿华南快速、新光快速等关键交通枢纽而成为其重点建设区域。十余年间,凭借交通路网和商业集群的赋能,该板块吸引了诸多实力开发者的进驻。

记者在踩盘过程中发现,当下长隆万博核心地段的一手房源不多,且多为期房,产品总价普遍逾600万元。今年10月份,随着华发越秀和樾府成功出售最后一套产品,该板块内的“网红”项目宣告正式清盘,这也昭示着万博商务区内的“三足鼎立”局面,转变为华润长隆万博悦府与耀胜新世界广场耀胜尊府的“双雄竞秀”。

拥有较强的CBD属性与品牌号召力是这两个项目的共同特征,它们自带的商业配套也十分吸睛,如华润长隆万博悦府的万象系商业与耀胜新世界广场耀胜尊府的K11,都属于城市地标的商业体。记者观察两个项目的板房了解到,高使用率同样是这两个项目的出圈所在。华润长隆万博悦府绿化占地多,产品使用率普遍达90%以上,部分产品达到95%。耀胜新世界广场耀

胜尊府的五房空间叠墅产品,产品使用率达到110%以上。

占据长隆万博板块的核心地段,价格是置业者对这两个项目尤为关注的部分。“十一”期间华润长隆万博悦府首推98-142平方米的三房、四房,开盘价格约为5.4万-7.2万元/平方米。在该项目的售楼中心内,其销售人员告诉记者,目前楼盘一期首推568套的房源余货不多,建筑面积约98平方米的产品去化率达100%,建筑面积约123平方米的产品因楼层分布总价相差较大,当前所剩房源总价在720万-840万元左右。11月初,该项目已全新加推大面积123-142平方米的四房产品,售价约为6万-6.3万元/平方米,四天内付清首付可享受9.9折优惠。

仅一街之隔的耀胜新世界广场耀胜尊府,今年3月首度开盘,6月、8月新品加推,目前项目主推三房至五房。该销售人员告诉记者,楼盘建筑面积约98平方米的产品总价为653万元,建筑面积约118平方米的产品总价为832万元,在此前的“双11”促销活动中,这两类单位的部分产品总价可优惠约70万-90万元。



万博CBD基本成型



耀胜新世界广场耀胜尊府主打改善产品

华润长隆万博悦府售楼部

片区官宣扩容,单价最低“4万”字头可上车

作为广州商务发展“十四五”规划的五大世界级商圈之一,长隆万博片区在2022年完成了扩容。随着长隆超级地块出让、万博CBD扩容到长隆、越秀里仁洞村旧改推进,长隆万博板块持续引发置业者的关注。

片区的发展规划调整,让改善群体拥有了更多价值的选择空间。过去,华发越秀和樾府的单价最高突破8万元,而今若想要上车长隆万博板块,还有单价“4万”字头的江景盘珠江铂世湾。此外,越秀万博瑞麓府、龙湖御湖湾这两个楼盘也是不容忽视的一

手房源。珠江铂世湾目前在售建筑面积105平方米、125平方米、138平方米的产品,单价为4.5万-4.9万元。因位处扩容后的长隆万博商务区内,且项目临近珠江,该楼盘定位为CBD江景盘。

越秀万博瑞麓府以前叫越秀瑞麓府,由于长隆万博CBD的利好,该盘处于商圈的辐射范围内,“万博”因此被写进了项目名称里。记者了解到,整个项目由18栋19-27层的住宅组成,目前全新加推了7栋140平方米的产品,总价约660万-730万元。该

“卖一买一”改善需求迸发,二手房交易市场活跃

在“认房不认贷”、增值税“5改2”、番禺区不限购等新政刺激作用下,长隆万博板块的“卖一买一”改善需求迸发,二手房交易市场也相对活跃。因近年来该区域的整体配套不断升级,二手房交易价格总体走势相对平稳。

在二手楼盘方面,长隆万博板块内的房源不少,比如万科欧泊、广地花园、雅居乐花园、华南新城、锦绣香江花园和自在城市花园等大型社区,楼龄从10年到20年不

等,均价区间为2.6万-5.5万元/平方米,产品类型也相对丰富。

记者踩盘过程中了解到,万科欧泊在长隆万博板块内的热度颇高,该项目定位偏刚需,三房户型比较受市场欢迎,最近3个月的成交单价接近5万元。与其距离较近的雅居乐花园的乐远组团,其主力二手房源为建筑面积90-120平方米的三房,能满足不同的群体需求。值得一提的是,克而瑞统计

数据显示,广州近一年总价1000万元起的二手高端住宅中,番禺区紧随天河区,排名广州11区二手高端住宅成交占比第二名。譬如锦绣香江牡丹园一栋建筑面积约387.9平方米的住宅,总价为7850万元,成交单价达到20万元。业内人士认为,伴随番禺的各项配套的完善、产业的进驻,城市面貌的更新等,番禺“睡城”的固有印象正被逐渐打破,番禺改善市场将迎来更大的发展空间。