



2024年广州首场土拍 天河白云共两宗地流拍

1月9日下午,天河区黄村三环路AT1007015地块和白云区金沙洲AB3702045地块在广州市公共资源交易中心挂牌出让。本次出让的两宗地块,实际上是2023年广州末轮土拍中延期出让的两宗地块。在9日下午的限时竞价中,由于无有效竞买人出价,两宗地块最终均流拍。

天河区黄村三环路地块位于广东奥林匹克体育中心附近,性质为纯居住用地,起拍价为23.2812亿元,占地面积24847.82平方米,最大计容建筑面积为58244.19平方米,体量并不大,折合楼面地价约3980元/平方米。

相比上述新盘,流拍的黄村三环路地块虽然相对更靠近地铁黄村站,但由于周边主要是高校、体育场馆、产业园区,加之地块本身面积较小,不利于发展居住氛围浓厚的连片社区。此外,地块另一劣势在于教育配套,除计划配建的幼儿园外,距离最近的奥体东小学、执信中学天河校区均在两公里范围外,不确定性较强。在天河仍然限购、奥体板块仍有大量一手单位待消化的情况下,黄村三环路地块流拍并非太过出人意料。

同样在延期后依然流拍的白云区金沙洲地块在体量上要大多许多,该地块位于金沙洲东部,紧邻广州环城高速,距地铁黄花岗站近两公里。地块占地面积89614平方米,最大计容建筑面积228158平方米,起拍价34.8375亿元,折合楼面价约15269元/平方米。

配套方面,由于地块周边居住氛围已经较为浓厚,商业、医疗、教育均比较成熟,广百广场、广附实验学校(金沙洲校区)、广州中医药大学金沙洲医院等配套均在地块周边1.5公里内。与黄村三环路不同的是,金沙洲板块已近较长时间无新的宅地供应,流拍地块周边主力供应均为二手房,如深业江悦湾、保利西海岸等,中介挂牌价在3万-4万元/平方米,但即便如此,该地块也并无房企参与竞拍。在广州楼市回暖之前,条件不够优越的非核心地块,依然难以获得开发商青睐。

1月9日,广州市规划和自然资源局发布了《2024年广州经营性用地供地蓝皮书》(以下简称《蓝皮书》),收录了其共258宗地块,其中商服地块119宗,住宅地块96宗,工业地块39宗,其他地块4宗。《蓝皮书》显示,2024年广州供应经营性住宅地块(涉宅地)共96宗,与2023年蓝皮书的77宗相比,增长幅度达24.6%。

中心城区内,住宅用地供应以白云最多,达17宗,其次是荔湾,共有8宗宅地,白鹅潭、广钢新城、大坦沙均有地块出让,市场较为火热的天河、海珠各有3宗,多次成为焦点的天河区世界大观地块将于2024年出让第三期部分,越秀区则是依然保持零出让。

近郊方面,刚刚解除限购的番禺在2024年有多达17宗涉宅地出让,不过较分散,广州南站、大石、市桥、石基、化龙等板块均有分布,而另一刚刚解除限购的黄埔则是零供应,这也与黄埔目前主要推进旧改项目有关。

外圈区域共有48宗涉宅地块将挂牌出让,其中花都以18宗出让地块的数量占据全市首位,从化也达到了16宗,增城、南沙分别有9宗和4宗待出让宅地。

此外,番禺区共有48宗涉宅地块将挂牌出让,其中花都以18宗出让地块的数量占据全市首位,从化也达到了16宗,增城、南沙分别有9宗和4宗待出让宅地。



1月广州多个楼盘加快营销节奏 徐伟伦 摄

1月广州十余个新盘入市推售

开年造势促成成交

年初城中村改造项目首推“房票安置”,广州房地产市场开年声势不断,为提高市场预期,改善供求关系提供了重要机遇。

在销售端方面,各开发商正紧锣密鼓地为即将到来的春节假期造势,尚未入市的热门楼盘相继推出发售计划,据广州中地行统计,1月广州预计有14个项目将加快营销节奏,并且集中在中心城区,其中包括荔湾区花地湾板块的万汇天地朗庭(加推),白鹅潭板块的新世界天馥,还有即将开放售楼部的天河区华润置地·天河润府、越秀地产世界大观项目“越秀·观樾”,番禺亚运城最新组团中海·天幕湾将推出大平层产品,位于白云区广州设计之都的国贸云上和广州地铁地产云筑上品有望1月开盘正“抢客”……对购房者而言,新盘首推往往会有优惠价格,开发商亦会在节前释放一系列购房福利,有购房计划的市民可在这段时间内多加关注楼盘信息。

虽然全国整体市场行情一般,但广州楼市韧性仍在,据克而瑞数据统计,2023年全市成交量在政策利好支撑下筑底企稳,回升至824万平方米,同比增长7%,成交均价为37873元/平方米,同比微涨2%。尤其是9-10月份政策利好不断出台,市场再度回暖。全市高端物业市场继续表现强势,千万元总价级别的物业成交4993套,再度刷新历史新高。

2023年落幕,2024年新启。随着去年底广州土地拍卖重回“价高者得”,今年

刚刚过去的2023年,是房地产市场尤为特殊的一年,房地产市场供求关系发生重大变化,1-11月全国商品房成交规模跌至2013年以来同期低位,市场再次筑底。与此同时,2023年房地产市场仍在深度调整期,全年全国超200个省市出台651次宽松性政策,截至11月,70城中仅9个城市新房价格环比保持正增长,二手房价格环比70城均进入下降通道。

虽然全国整体市场行情一般,但广州楼市韧性仍在,据克而瑞数据统计,2023年全市成交量在政策利好支撑下筑底企稳,回升至824万平方米,同比增长7%,成交均价为37873元/平方米,同比微涨2%。尤其是9-10月份政策利好不断出台,市场再度回暖。全市高端物业市场继续表现强势,千万元总价级别的物业成交4993套,再度刷新历史新高。

2023年落幕,2024年新启。随着去年底广州土地拍卖重回“价高者得”,今年

番禺区本月新开盘项目数量并不多。自2023年9月便全面接手亚运城的中海在时隔4个月后,推出了一个完全由自己独立开发的全新组团——中海·天幕湾。

目前,亚运城尚未开发的土地已经所剩无几,而全新的天幕湾组团正位于亚运城中心岛尖处,北邻亚运城喜街,西接亚运体育馆,东北靠近广铁一中番禺校区、亚运城小学,东南侧为广医二院番禺院区。在亚运城这个居住大城中,天幕湾组团在地理位置上堪称得天独厚。

不过,天幕湾的货量并不多,仅有两栋23层小高层,共88套大平层单位,分别为建筑面积约180平方米的四房两厅三卫户型和建筑面积约237平方米的“4+2”房两厅三卫户型,每层两户,均有专梯入户。货量稀缺,一方面与地块本身面积不大有关,另一方面也可以看出,中海希望在亚运城的核心区

域打造一款属于亚运城的封面旗舰住宅,在一定程度上改变亚运城“刚需”“睡城”的刻板印象,据相关负责人介绍,天幕湾组团对标的是中海旗下的“府”系作品。

此外,对于整个亚运城而言,近期利好消息并不少。地铁3号线东延段预计年内通车,东延段终点便是亚运城,届时通过地铁3号线,亚运城前往中心城区将更为便利。商业方面,目前亚运城主要的商业综合体亚

运城广场也确定将在未来升级为中海旗下的大型商业体——环宇城,建筑面积也将扩大至约12万平方米。

价格方面,天幕湾组团也刷新了亚运城的上限,单价在3.4万-4万元之间,部分楼层的237平方米户型单价更是突破4万元,参观样板房需要验资100万元。据介绍,项目首开的44套单位目前去化率达到三分之二,180平方米户型已经售罄。(文/羊城晚报记者 范聆越)

运城广场也确定将在未来升级为中海旗下的大型商业体——环宇城,建筑面积也将扩大至约12万平方米。

价格方面,天幕湾组团也刷新了亚运城的上限,单价在3.4万-4万元之间,部分楼层的237平方米户型单价更是突破4万元,参观样板房需要验资100万元。据介绍,项目首开的44套单位目前去化率达到三分之二,180平方米户型已经售罄。(文/羊城晚报记者 范聆越)

运城广场也确定将在未来升级为中海旗下的大型商业体——环宇城,建筑面积也将扩大至约12万平方米。

价格方面,天幕湾组团也刷新了亚运城的上限,单价在3.4万-4万元之间,部分楼层的237平方米户型单价更是突破4万元,参观样板房需要验资100万元。据介绍,项目首开的44套单位目前去化率达到三分之二,180平方米户型已经售罄。(文/羊城晚报记者 范聆越)

1月荐盘 ② 中海·天幕湾

88席大平层,打造亚运城封面作品

番禺区本月新开盘项目数量并不多。自2023年9月便全面接手亚运城的中海在时隔4个月后,推出了一个完全由自己独立开发的全新组团——中海·天幕湾。

目前,亚运城尚未开发的土地已经所剩无几,而全新的天幕湾组团正位于亚运城中心岛尖处,北邻亚运城喜街,西接亚运体育馆,东北靠近广铁一中番禺校区、亚运城小学,东南侧为广医二院番禺院区。在亚运城这个居住大城中,天幕湾组团在地理位置上堪称得天独厚。

不过,天幕湾的货量并不多,仅有两栋23层小高层,共88套大平层单位,分别为建筑面积约180平方米的四房两厅三卫户型和建筑面积约237平方米的“4+2”房两厅三卫户型,每层两户,均有专梯入户。货量稀缺,一方面与地块本身面积不大有关,另一方面也可以看出,中海希望在亚运城的核心区

域打造一款属于亚运城的封面旗舰住宅,在一定程度上改变亚运城“刚需”“睡城”的刻板印象,据相关负责人介绍,天幕湾组团对标的是中海旗下的“府”系作品。

此外,对于整个亚运城而言,近期利好消息并不少。地铁3号线东延段预计年内通车,东延段终点便是亚运城,届时通过地铁3号线,亚运城前往中心城区将更为便利。商业方面,目前亚运城主要的商业综合体亚

运城广场也确定将在未来升级为中海旗下的大型商业体——环宇城,建筑面积也将扩大至约12万平方米。

价格方面,天幕湾组团也刷新了亚运城的上限,单价在3.4万-4万元之间,部分楼层的237平方米户型单价更是突破4万元,参观样板房需要验资100万元。据介绍,项目首开的44套单位目前去化率达到三分之二,180平方米户型已经售罄。(文/羊城晚报记者 范聆越)

运城广场也确定将在未来升级为中海旗下的大型商业体——环宇城,建筑面积也将扩大至约12万平方米。

价格方面,天幕湾组团也刷新了亚运城的上限,单价在3.4万-4万元之间,部分楼层的237平方米户型单价更是突破4万元,参观样板房需要验资100万元。据介绍,项目首开的44套单位目前去化率达到三分之二,180平方米户型已经售罄。(文/羊城晚报记者 范聆越)

运城广场也确定将在未来升级为中海旗下的大型商业体——环宇城,建筑面积也将扩大至约12万平方米。

价格方面,天幕湾组团也刷新了亚运城的上限,单价在3.4万-4万元之间,部分楼层的237平方米户型单价更是突破4万元,参观样板房需要验资100万元。据介绍,项目首开的44套单位目前去化率达到三分之二,180平方米户型已经售罄。(文/羊城晚报记者 范聆越)

运城广场也确定将在未来升级为中海旗下的大型商业体——环宇城,建筑面积也将扩大至约12万平方米。



天幕湾项目地块位于亚运城中心岛尖 项目提供

域打造一款属于亚运城的封面旗舰住宅,在一定程度上改变亚运城“刚需”“睡城”的刻板印象,据相关负责人介绍,天幕湾组团对标的是中海旗下的“府”系作品。

此外,对于整个亚运城而言,近期利好消息并不少。地铁3号线东延段预计年内通车,东延段终点便是亚运城,届时通过地铁3号线,亚运城前往中心城区将更为便利。商业方面,目前亚运城主要的商业综合体亚

运城广场也确定将在未来升级为中海旗下的大型商业体——环宇城,建筑面积也将扩大至约12万平方米。

价格方面,天幕湾组团也刷新了亚运城的上限,单价在3.4万-4万元之间,部分楼层的237平方米户型单价更是突破4万元,参观样板房需要验资100万元。据介绍,项目首开的44套单位目前去化率达到三分之二,180平方米户型已经售罄。(文/羊城晚报记者 范聆越)

运城广场也确定将在未来升级为中海旗下的大型商业体——环宇城,建筑面积也将扩大至约12万平方米。

价格方面,天幕湾组团也刷新了亚运城的上限,单价在3.4万-4万元之间,部分楼层的237平方米户型单价更是突破4万元,参观样板房需要验资100万元。据介绍,项目首开的44套单位目前去化率达到三分之二,180平方米户型已经售罄。(文/羊城晚报记者 范聆越)

运城广场也确定将在未来升级为中海旗下的大型商业体——环宇城,建筑面积也将扩大至约12万平方米。

价格方面,天幕湾组团也刷新了亚运城的上限,单价在3.4万-4万元之间,部分楼层的237平方米户型单价更是突破4万元,参观样板房需要验资100万元。据介绍,项目首开的44套单位目前去化率达到三分之二,180平方米户型已经售罄。(文/羊城晚报记者 范聆越)

运城广场也确定将在未来升级为中海旗下的大型商业体——环宇城,建筑面积也将扩大至约12万平方米。

价格方面,天幕湾组团也刷新了亚运城的上限,单价在3.4万-4万元之间,部分楼层的237平方米户型单价更是突破4万元,参观样板房需要验资100万元。据介绍,项目首开的44套单位目前去化率达到三分之二,180平方米户型已经售罄。(文/羊城晚报记者 范聆越)

运城广场也确定将在未来升级为中海旗下的大型商业体——环宇城,建筑面积也将扩大至约12万平方米。

1月荐盘 ③ 新世界·天馥

“5.0空间”均衡产品 报价300万元起

荔湾区新盘不少,花地湾板块内中海、保利和万科三雄争霸,令荔湾楼市热度飙升;地铁5号线始发站滘口旁,天馥项目“天馥(以下简称“天馥”),虽未直接加入上述三盘阵营,但凭借新世界扎根花地湾板块20年的口碑及其对产品的升级,也成为1月荔湾区必看新项目之一。

从产品供应看,该项目推出的新品为建筑面积70-140平方米的三房、四房,比中海花地湾、保利和颂产品面积段更广,也兼顾了万汇天地部分大户型面积段。天馥产品的最大优势卖点中,没有目前市场上流行的极高赠送面积,而具有新世界提出的“均衡”空间,此批产品并未追求字面上的高实用率,强调的是通过合理的开间、进

深规划,保证每间房的舒适度。从开放的89平方米的三房样板房可见,该户型四开间朝南,保证通风对流效果,主人房和两个次卧尺寸刚刚好,不存在互相挤压问题,次卧中的儿童房,不只是能容下一张床,还给书桌、衣柜等留出足够的空间,房内也不会显得局促。

天馥是新世界中国产品升级后5.0版本的新作,交楼标准也同步提升。从样板房展示的交付配置可见,松下、博世、高仪等全球知名品牌,在这里都能找到。项目相关人士在推介交付标准时强调了生活智慧,举个简单的例子,很多定位较高的项目都

会配置洗碗机,但天馥选用的是“能洗净蛋渍的洗碗机”,理由是“老广”喜欢吃蒸水蛋,但带有蛋渍的碗比较难洗。

作为新世界中国在2024年首发新项目,天馥规划有6栋住宅,规模不算大,但胜在在逸彩庭园、凯悦湾等同集团打造的大型居住社区为邻,出行、教育等配套已很完善。现场报价也较有吸引力,最低300万元可买三房,400万元可买四房。(文/羊城晚报记者 陈玉霞)

相比上述新盘,流拍的黄村三环路地块虽然相对更靠近地铁黄村站,但由于周边主要是高校、体育场馆、产业园区,加之地块本身面积较小,不利于发展居住氛围浓厚的连片社区。此外,地块另一劣势在于教育配套,除计划配建的幼儿园外,距离最近的奥体东小学、执信中学天河校区均在两公里范围外,不确定性较强。在天河仍然限购、奥体板块仍有大量一手单位待消化的情况下,黄村三环路地块流拍并非太过出人意料。

同样在延期后依然流拍的白云区金沙洲地块在体量上要大多许多,该地块位于金沙洲东部,紧邻广州环城高速,距地铁黄花岗站近两公里。地块占地面积89614平方米,最大计容建筑面积228158平方米,起拍价34.8375亿元,折合楼面价约15269元/平方米。

配套方面,由于地块周边居住氛围已经较为浓厚,商业、医疗、教育均比较成熟,广百广场、广附实验学校(金沙洲校区)、广州中医药大学金沙洲医院等配套均在地块周边1.5公里内。与黄村三环路不同的是,金沙洲板块已近较长时间无新的宅地供应,流拍地块周边主力供应均为二手房,如深业江悦湾、保利西海岸等,中介挂牌价在3万-4万元/平方米,但即便如此,该地块也并无房企参与竞拍。在广州楼市回暖之前,条件不够优越的非核心地块,依然难以获得开发商青睐。

1月9日,广州市规划和自然资源局发布了《2024年广州经营性用地供地蓝皮书》(以下简称《蓝皮书》),收录了其共258宗地块,其中商服地块119宗,住宅地块96宗,工业地块39宗,其他地块4宗。《蓝皮书》显示,2024年广州供应经营性住宅地块(涉宅地)共96宗,与2023年蓝皮书的77宗相比,增长幅度达24.6%。

中心城区内,住宅用地供应以白云最多,达17宗,其次是荔湾,共有8宗宅地,白鹅潭、广钢新城、大坦沙均有地块出让,市场较为火热的天河、海珠各有3宗,多次成为焦点的天河区世界大观地块将于2024年出让第三期部分,越秀区则是依然保持零出让。

近郊方面,刚刚解除限购的番禺在2024年有多达17宗涉宅地出让,不过较分散,广州南站、大石、市桥、石基、化龙等板块均有分布,而另一刚刚解除限购的黄埔则是零供应,这也与黄埔目前主要推进旧改项目有关。

1月荐盘 ④ 华润置地·天河润府

主打刚改需求 营销中心将开放

十年前,华润置地在奥体板块建造华润天合项目,近日,华润置地再度出手,华润置地·天河润府(以下简称“天河润府”)将开放营销中心,成为其重回天河的又一项目。

记者从项目流出的规划图了解到,天河润府主打刚需改善定位,包括12栋32层住宅,主要为两梯五户设计。项目首开2、3、4栋,位于项目的东侧,靠近茅岗路,涵盖建筑面积约80-128平方米的三房、四房产品。

以建筑面积约81平方米的产品为例,作为华润在规划新规出台后的刚需产品,其户型采光条件良好,客厅三面采光,三间卧室都带有占据一整面墙的采光面,主卧做到了南北对流。此外,项目面积最大的建筑面积约130平方米的三房改善产品,全屋南北通透,开放式厨房、主卧“L”字形大飘窗、兼具采光和储藏空间的入户玄关等,细节的设计让产品的使用率较高。

该项目相关负责人介绍说,项目的外立面进行了焕新升级。“项目采用了大面积玻璃幕墙,搭配流畅的铝合金线条,同时采用成本更高、工艺难度更大的圆弧转角代替传统的直角边设计,整体观感更加柔和,未来将成为片区内颇具标志性的建筑。”

值得一提的是,为了增强业主的归属感和认同感,项目在归家动线上也下了功夫。比如,项目对红线外的街口进行了景观升级,项目内部则精心布置了珠水门庭洞心桥、润府归心水院等回家场景。在社区运营方面,未来该项目将参考成熟社区的形式,在项目内部打造一个以探索与创造为底色的集体成长型社区空间——More+梦家创习社。价格方面,业内目前的吹风价约6.5万元/平方米,总价大概500万元出头可以上车天河东部。(文/羊城晚报记者 黄士)

1月荐盘 ⑤ 国贸云上

嘉禾望岗高使用率新盘 毗邻成熟社区

位于白云区嘉禾望岗板块的国贸云上计划于下周首次开盘,该项目距离地铁2号线、3号线、14号线嘉禾望岗地铁站直线约500米,由来自厦门的国贸地产开发。

国贸云上紧邻大型商业综合体云门New Park及大型社区岭南新世界,岭南新世界经过多年开发,社区内配套设施已经非常完善,与其近邻的国贸云上有望借助这些配套。据悉,未来国贸云上还将自建12班幼儿园、项目南部还将代建约1.2万平方米的体育公园,规划12万平方米的商业mall(上述方案具体以实际规划为准)。社区内部以定制化打造,为孩子们打造梦想乐园。

据介绍,国贸云上规划建设以蝶形设计的6栋楼,梯户比最低做到两梯四户,1栋楼为板楼设计,项目户型为建筑面积85-143平方米的三房、四房,户型朝南。国贸云上项目人士表示,其通过执行半开敞空间面积上

1月荐盘 ① 越秀·观樾

容积率1.98 天河低密山湖改善大盘

2023年年底,世界大观二期地块正式开拍,越秀地产以43.94亿元斩获,折合楼面价约44833元/平方米,项目也正式官宣命名为越秀·观樾。

广州公共资源交易中心公布信息显示,越秀·观樾项目容积率1.98,是近5年广州中心四区出让规模最大、容积率最低的地块。因地块容积率低,靠近天河核心区,且越秀地产再次落子,这个有着天然环境优势的项目,吸引了高净值客户对高端改善产品的关注。

羊城晚报记者了解到,世界大观板块将联合一期、二期、三期地块进行连片开发,目前一

期、二期完成出让。根据规划,世界大观二期将进一步升级片区配套。一方面,地块自带约1万平方米的滨湖商业,解决过去牛奶厂的商业主要靠往天底下层商业的难题;另一方面,地块还将配建约2万平方米的道路升级交通路网,解决片区出行难题。

值得一提的是,项目整体抬高4-9米,规划了多栋13-17层的小高层,保证了通风采光和开阔视野。产品方面,项目主推建筑面积约140-250平方米的四房改善户型。其中,建筑面积约140平方米的最小户型产品,这大概是目前世界大观板块很少能买到的小高层与南向兼具的高实用率产

品。此外,以建筑面积约190平方米的四房产品为例,南北向双阳台设计、主阳台开间达9.4米,餐厅采用LDKB一体化设计,主卧270°飘窗,产品细节上的设计保证了观赏山湖景色的完整性。

项目因定位为越秀地产高端的“樾”系产品,高定的物业服务也是其一大亮点。据介绍,为保证服务品质,项目将启用国际金钥匙联盟与荷兰国际管家学院双国际认证服务。业内人士认为,这个产品适合喜欢环境安静、舒适养老及市区老业主置换群体,有望伴随项目所处智谷片区的区域价值提升而水涨船高。(文/羊城晚报记者 黄士)

此外,以建筑面积约190平方米的四房产品为例,南北向双阳台设计、主阳台开间达9.4米,餐厅采用LDKB一体化设计,主卧270°飘窗,产品细节上的设计保证了观赏山湖景色的完整性。

项目因定位为越秀地产高端的“樾”系产品,高定的物业服务也是其一大亮点。据介绍,为保证服务品质,项目将启用国际金钥匙联盟与荷兰国际管家学院双国际认证服务。业内人士认为,这个产品适合喜欢环境安静、舒适养老及市区老业主置换群体,有望伴随项目所处智谷片区的区域价值提升而水涨船高。(文/羊城晚报记者 黄士)