

一手房旺销，广州二手房成交竟还能破万套

业界表示，希望政策持续刺激



海珠南区域二手房交易相对活跃，有着逻辑清晰的市场规律 范聆越 摄

羊城晚报报道 范聆越

11月13日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布公告，对涉房地产交易有关税收政策进行一系列调整。

公告指出，北京市、上海市、广州市和深圳市，凡取消普通住宅和非普通住宅标准的，取消普通住宅和非普通住宅标准后，与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策，对

该城市个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征增值税。

作为四大一线城市中唯一暂未取消普通住宅和非普通住宅标准的区域，这一政策后续能否在广州落地备受市场各方关注。

10月以来，广州二手楼市在多重利好的加持下，走出了与新房市场

相似的火热行情，成交达10379套(广州市房地产中介协会数据)。

有经纪人表示：“没想到在新房市场抢客的情况下，二手市场的成交还是有这么大的涨幅，尽管这个月到目前为止成交略有减少，但与往年10月、11月的差额相比，跌幅小了很多。”

价格筑底成普遍共识 自住需求入市更果断

“我最近一单成交的客户，只带看了两次，客户就作了决定。”链家地产金诚分店负责人梁嘉华向羊城晚报记者表示。据梁先生介绍，这位客户是典型的刚需客，由于近期即将结婚，在第三金碧花园小区购置了一套总价200万元左右的两房用作婚房。据介绍，金碧花园小区是广州二手成交最为活跃的小区之一，由于小区住宅以90平方米以下的两房户型为主，一直以来备受预算有限的刚需客户关注，10月该门店便录得9套成交。贝壳APP平台数据显示，10月，第三金碧花园二手住宅成交量为24套，是9月的2.5倍。

海珠南区域是广州市二手房交易相对活跃且市场规律逻辑清晰的板块，片区内的二手业主近半属于区域内的置换客，外溢的需求大多也到了芳村、天河东、万博等置业热门区域，二手买家则大多数是首套住宅，占比约70%。

“我们这片的二手住宅价格基本已经到底了，而且现在挂牌量也基本维持在一个比较稳定的水平，对自住的买家来说，继续观望的意义不大。”链家地产海珠南大区总监李雄伟告诉记者，根据近期成交的数据，海珠南片区的住宅末次挂牌价和实际成交价之间的平均差值已经缩小到了10%以内，今年早

先时候，这一数据最高达到27%，这反映出，除个别急需脱手的业主外，买卖双方的议价空间小了很多，大多数业主已经提前预期的售价“挤干水分”。

在二套买家偏多的越秀区东风东板块，类似的情况也有所体现。中原地产环市东二分店负责人廖锦春向记者表示，截至11月19日，东风东板块11月二手住宅成交35套，仅略低于10月第二、第三周的数据之和。“买家目前的心态是即便底价可能还没到，但高位站岗的担忧是完全没有了，加上东风东板块的二手买家大多是有学位的刚需，入市都很果断。”

银十需求已得集中释放 市场期待税收优惠落地

多位中介经纪人表示，10月二手住宅市场的回暖表现在一定程度上超出了预期，由于新房开发商大多于10月加快出货节奏、加大营销力度，一手市场与二手抢客的现象是客观存在的。“解除限购的政策还是解放了一批外来人口的需求，我们近期的成交，有一些就是在广州经商或者工作了多年，但是一直没有缴纳社保的个体户。”李雄伟表示。

不过，步入11月后，成交量减少的迹象也确实存在，在财政部等三部门联合公告调整税收政策后，部分原本已经进入成交流程的二手交易也停滞了下来，这一现象在140平方米以上的大户型住宅交易中较为普遍。据合富研究院数据，11月11日至17日，广州市二手住宅成交2513套，连续两周小幅度下滑，越秀、天河、海珠三区90平方米以下中小户型成交显著上升，全市刚刚刚改户型成交占比达68%。

“大户型这周的交易基本停了，上海、深圳取消普通和非普通住宅标准后，大家都在等广州也跟进，毕竟一线城市里只剩广州没取消



金碧花园小区是广州二手成交最为活跃的小区之一 陈玉霞 摄

了。”梁嘉华表示，自税收政策调整的公告出台后，有买家直接通知要推迟到12月再签约。根据广州现行的增值税及附加征收标准，非普通住宅交易的增值税税率为交易差额(提供发票)的5.3%。对于中心城区的建筑面积在144平方米以上的非普通住宅而言，增值税往往可以达到六位数。

据廖锦春介绍，以今年10月该门店成交的一单锦城花园的154平方米房源为例，成交价达1400万元，若能免征增值税，买卖双方能够减免30万元左右的交易成本。“明年春节来得比较早，1月底就要过年了，考虑到10月这波需求的集中释放，以及往年年终市场的相对冷清，今年12月和明年1月的二手交易量相比10月肯定有差距，因此如果增值税政策最终能够落地，这段时间积累下来的大户型交易对年底的数据肯定是利好的。”廖锦春表示。

番禺楼市成交火热，年底土拍‘好戏’即将开锣

2024年，广州房地产政策不断调整，楼市明显回暖。日前，羊城晚报记者从番禺区房屋交易监管中心获悉，番禺作为广州十一区中的成交热门区域，10月网签住宅1200套，位居全市第二，成为广州楼市成交主力军。

业内人士认为，番禺多年来不断推进区域改造升级，近期三号线东延段开通，长隆万博、广州南站、亚运城等多中心板块逐步兑现，均为楼市的发展带来了更多机遇。随着12月份四宗番禺涉宅用地挂牌，番禺将成为年底广州土拍市场收官之战的主阵地，进一步刺激市场回暖。

三号线东延段开通，利好周边一手楼盘

11月1日，三号线东延段(番禺广场至海傍)开出首班车，该线路全长9.58公里，共设傍江、石碁南、海傍路、海傍4座车站。记者踩盘了解到，目前傍江站和海傍站的周边热门在售一手项目共有4个，分别为：龙湖金地天峯、保利琅誉、路劲美的隽樾府、广州亚运城。

以龙湖金地天峯为例，项目距离傍江站D出口的步行时间约5分钟，属于地铁上盖楼盘，拥有专门地下隧道连接。该项目营销总监王莹告诉记者，楼盘是现房销售，近期傍江站的正式开通对该项目十分利好，前来看房购房的市民明显增多。此外，项目拥有建筑面积约13万平方米天街Mall，能够一定程度丰富周边的商业配套，吸引周边市民置业。

同样位于傍江站周边的另一新盘是路劲美的隽樾府，该楼盘属于新规后首批项目，使用率高达108%-110%。据该项目相关负责人汤锦潮介绍，该楼盘10月成交了108套，来访约1200组客户，成交量显著提升。三号线东延段开通让不少在天河和海珠上班的购房者前来看房，目前项目的三房已经基本售罄，剩余部分四房在售。

亚运城板块是此次三号线东延段开通最让人关注的板块，距离海傍站B出口约1.2公里的中海亚运城天际在售。该项目相关负责人表示，海傍站是三号线东延段的首发站，线路开通能缩短亚运城至珠江新城的通勤时间。而且，项目周边的配套相对

成熟，生活氛围也比较浓厚。在售户型方面，楼盘既有建筑面积约88-129平方米的三房、四房，也有建筑面积约180-237平方米的湖景大平层，能够同时满足刚需和改善群体的需求。

四宗番禺涉宅用地挂牌，进一步刺激市场回暖

番禺楼市除了亮眼的一手二手住宅成交量，年底的土拍也可谓有效“回归”。近期广州规划自然资源局挂牌四宗番禺涉宅用地，总挂牌起始价33.78亿元。其中，三宗宅地属于广州南站板块，分别为：番禺区南站商务区BA0402074-1地块、番禺区南站商务区BA0402074-2地块、番禺区南站商务区BA0402105地块，一宗属于市桥板块，为番禺区市桥街中银大厦南侧BC0612015地块。

番禺区市桥街中银大厦南侧BC0612015地块位于番禺广场中轴线上，紧邻区政府，周边配套相对成熟。地块在近期由商务用地兼容商业用地(B2/B1)调整为二类居住用地(R2)。计容建筑面积30064.47万平方米，起拍楼面地价16576元/平方米，容积率3.0。此外，其控规公告不仅对住宅外立面提出了明确的要求，还明确指阳台等半敞开空间占计容面积可提高至25%。

业内人士认为，中银大厦南侧地块入市，对比现有在售项目，其土地价格和产品设计都拥有一定优势。虽然地块体量不大，但如果开盘价格有性价比，可能会对板块价格带来新的冲击。

番禺区南站商务区BA0402074-1地块、番禺区南站商务区BA0402074-2地块、番禺区南站商务区BA0402105地块这三宗地块地理位置优越明显，位于规划中的南站枢纽核心组团内。本次挂牌将BA0402074地块一分为二，总用地面积有所缩小，但计容建筑面积依旧保持不变，可以一定程度减轻房企的拿地负担。起拍总价最高的为BA0402105地块，起拍楼面地价13614元/平方米，其余两宗地块起拍楼面地价为11409元/平方米、11785元/平方米。这三宗地块的价格放在广州南站板块内都有一定优势，业内也看好这里的发展潜力。

文/图 羊城晚报记者 黄士



番禺区域规划逐步完善，楼市成交火热

顶级国际人文社区凯旋新世界高光上新——

广粤观邸：“三核”之上，打造广州城央核心资产标杆

今年特别是国庆以来，房地产高端市场走出了一轮火热的行情。不论在上海，还是在广州，都可以从其中读懂高净值人群的置业逻辑：在城市发展进程中，强核心黄金地段的核心资产始终是财富资本青睐对象。

10月以来，凭借着二手豪宅逾30万元/平方米的成交价，广州珠江新城又一次证明了核心地段的核心资产市场价值。日前，二十年顶级人文社区凯旋新世界对外宣布将推售全新一期“广粤观邸”，震惊整个地产圈的同时，再次成为市场焦点。在寸土寸金的珠江新城，真正的豪宅物业才是穿越市场周期的优质资产，广粤观邸的出现，为懂得广州、懂得资源的塔尖人士提供了罕见的机遇。



凯旋新世界具有珠江和公园等生态资源(鸟瞰图)

“三核”价值，凯旋新世界的独特稀缺内核

凯旋新世界在广州地产界、广州豪宅圈都是标杆性存在，它“绽放花期”之长、价值之韧以及口碑之强，在业内都屈指可数。实践证明，真正的豪宅，离不开核心城市、核心地段、核心资产三大内核价值。

近年房地产进入调整期，拥有地段和资源等综合优势的豪宅却仍走出向上行情，塔尖人群很笃定，核心城市里核心地段的核心资产，才是他们资产保值增值

的绝佳载体。珠江新城拥有广州第一经济强区天河区的核心优势，同时拥有珠江公园、珠江等稀缺生态资源。凯旋新世界的独特，除因该盘位于珠江新城核心片区外，更因其在寸土寸金的CBD内，用地规模达11万平方米，容积率仅2.9，北边一路之隔是珠江公园，南边一路之隔是珠江，社区的中央，还高规格打造了4.8万平方米的中央园林，这样的大手笔配套和超强资源配置，在广州整个黄金CBD圈内极其罕见。城市越发展，自然与生态就越显得弥足珍贵，纵观全球，诸如曼哈顿中央公园、海德公园等知名城市公园，周边的物业都展现出更强劲的财富价值。凯旋新世界以前瞻性的规划与领先设计，实践着新世界中国“予城新篇”的品牌承诺，此刻的完美绽放，成为广州珠江新城至亮的一颗明珠。

广粤观邸面市，市场罕见的核心资产入手良机

经过20多年发展，凯旋新世界为业主提供的已不仅是一处居所，更是接轨国际的高端生活方式及身份地位象征。20多年来，凯旋新世界持续打造顶级国际人文圈层。国家级的“中法文化之春”系列活动、连续举办13年的“地球一小时”、拉斐尔艺术展等，每一次活动都彰显了凯旋新世界这个国际化社区、广州这座大都市的底蕴及活力。

2003年首次发售，2010年第二次发售，市场对凯旋新世界的等待时间又过去14年，此时推

出新货，梁国强自信地说，一切的等待都将物有所值，“现在的凯旋新世界，所有的蓝图都成为了现实，这是它20多年来最高光的时刻。”

新世界全新一期广粤观邸位于整个大凯旋广粤国际社区中央园林C位，既能望园林又能望江景，称得上是藏品级别的资产物业。最小产品面积为130平方米，“我们不说最大面积是多少，因为懂得凯旋资产价值的买家，或许会一举动买下多套，打造他们的传世大宅。”全面放开限购的当下，买家可多套组合购买，也可整层购买。产品均为现房发售，让业主资产获得最大安全保障；可拎包入住，即买即享高端圈层生活。

超强价值和流通力，凯旋二手房最快一天成交

一位北方的业内人士站在凯旋新世界旁，听说该项目已超20年时，表示“难以置信”，因为这个项目几乎看不出岁月的痕迹。新世界中国华南区域总经理梁国强对豪宅曾经这样定义：它必须经得起时间的考验，必须是经典的。何为经得起时间的考验？从硬件上看，豪宅栉风沐雨却能历久弥新；从软件价值层面看，它们具备强大的保值升值潜力——在楼市调整期，豪宅价格稳定，而在楼市上升

期，豪宅身价领涨市场。2003年，凯旋新世界首期枫丹丽舍组团开盘，均价约8000元/平方米，20年过去，现在的枫丹丽舍组团已成为二手市场走俏尖货，主流二手成交单价约20万元。20年增长24倍，在广州楼市相当罕见。而在凯旋新世界旁类似楼龄的项目，目前二手成交价多在15万元/平方米左右，涨幅不及凯旋新世界。

江新城中区多个项目，近一年楼价回调幅度为15%左右或更高，而凯旋新世界的二手价格却相对稳定，部分户型价格甚至仍在持续走高。不少地产经纪人表示，凯旋新世界的二手房常常有价无货，这促使当有相关产品发售时，能迅速成交，“最快的成交周期只有一天”。凯旋新世界的发展建设与广州珠江新城同频，其保值力与良好的流通性，经历市场检验，成为当下难得一见的核心城市的优质资产。



广粤天地中央园林的艺术装饰增添了社区艺术氛围

文陈玉霞 项目提供