



广州房票发威，荔湾楼盘：『把中小户型几乎买完了』

文图 羊城晚报记者 陈玉霞



房票近期带动了不少楼盘的销售

A 广州房票全市可用

广州于2024年1月在荔湾区开出了全市首张“房票”。据介绍，房票是被征收人房屋安置补偿权益货币量化后，征收人（区政府）出具给被征收人购置房屋的结算凭证。即在被征收人与征收人（区政府）签订补偿协议后，将被征收人可获得的权益转换成一张可用于购置房屋的票据。2024年4月，黄埔区也推出了房票实施细则，该区房票带有唯一

识别码，载明城中村改造项目名称、拆迁安置补偿协议编号、房票编号、被拆迁人姓名及身份证号码、房票票面金额、兑付截止日期、受让人姓名及身份证号码等内容，纳入房票系统实行闭环管理。

一年多的时间里，广州全市已有荔湾、天河、黄埔、花都等多个区出现了房票安置案例。实际上，2024年11月，广州市规划

和自然资源局发布《关于房票安置“房源超市”的公告》之后，广州市核发房票的使用范围便包括了全市域内的全部可售新建商品房。2024年11月，广州首张全市“跨区房票”在荔湾区珠江·广钢花城成功兑现，天河区的一对买家夫妇在该项目以不到400万元的总价购入了一套114平方米的五房单位，在荔湾安家。

B 房票拉动楼盘成交

相较于货币补偿、回迁安置等此前常见的安置补偿方式，从实践上看，房票安置对于有居住需求的被征收村民而言更具吸引力。一方面，叠加激励机制后，房票的面值往往略高于货币补偿，也就意味着对需要置换的被征收居民而言，选择房票安置能够获得更强的购买力；另一方面，与回迁相比，房票安置的选择空间无疑丰富许多，不仅有机会选择现房，在地段、户型等方面选择空间无疑更大。

也正因为多重优势，持有房

票者可以开启“舒心买买买”模式，令广州楼盘去化速度加快。

黄埔区官方数据显示，截至5月30日，该区全区通过“房票安置”模式累计完成认购商品房达到1100余套，去化面积近10万平方米，拉动资金流转超20亿元。该区认为，这一创新模式显著加快村民回迁进程，有效盘活区域房地产市场，为城市更新注入了强劲动能。

在荔湾区，聚龙湾、石围塘、坑口、山村等旧村改造相关工作

的持续推进，越来越多接受拆迁者走进商品房售楼部看房、选房。广钢新城一个具有较多中小户型产品的楼盘营销负责人告诉记者，二季度以来很多旧改拆迁人士到楼盘买房，三四百万元的总价都在他们承受范围之内，因此楼盘去化速度很快，“可以说，把楼盘在售的中小户型都买完了。”据了解，近期荔湾区内均价4万—5万元/平方米的中小户型住宅成交密度都变快，和该区旧改有紧密关系。

城市更新

广州天河凌塘村：城中村改造项目首期复建安置房正式开工

文/羊城晚报记者 范晗越

日前，广州市天河区凌塘村城中村改造项目首期复建安置房工程正式动工，标志着位于天河智慧城核心区的凌塘村城中村改造项目迈出了实质性关键一步。

凌塘村城中村改造项目位于天河区东北部、火炉山南麓，是天河区采用“依法征收、净地出让”新模式更新改造的示范性项目。长期以来，凌塘村因基础设施落后、房屋老旧、环境杂乱等问题，居民生活品质难以提升，城市形象也受到一定影响。为解决这些问题，在天河区委、区政府积极谋划推动下，凌塘村城中村改造项目落地实施。

项目处于天河智慧城核心区的几何中心，也是广州面向2049城市发展战略规划中“三轴”——广州活力创新轴的重要节点，周边有科学城、鱼珠片区、天河智谷、广州国际金融中心、珠江新城、环五山创新策源区等多个重要功能平台，区位优势优势聚集。

根据凌塘村城中村改造相关规划，项目将秉承“产城融合、生态宜居、配套完善”的理念，依托火炉山生态基底及产业基础支撑，将凌塘村塑造成城央公园的东南门户、营造幸福宜居的人居家园、聚集科创产业的TOD园区。项目计划增加公园绿地8公顷，规划布置2个邻里服务中心、3个社区公园、祠堂广场等，集中建设文



凌塘村改造后整村效果图 受访者提供

教体卫等公服设施，并建设成片连片的产业空间，打造宜业宜居宜游的科技创新示范区。

此次动工的首期复建安置房，选址位于火炉山南麓，紧邻华观路地块，项目可建设用地总面积2.63公顷，总建筑面积12万平方米，共建设798套安置房，预计2028年上半年竣工交付。

项目启动以来，天河区着力构建“指挥部+工作专班+公司”的扁平化统筹协调体系，自2024年9月30日凌塘村首开区规划横路开工建设后，用

最短时间全力攻坚完成首期复建安置房项目的立项、方案设计、初步设计（含概算）评审、招标、规划、用地报批及施工手续办理等各项工作，成为天河区新模式改造中首个实现复建安置房动工建设的项目，刷新了天河城市更新改造新速度。

作为天河智慧城核心区的重要组成部分，凌塘村城中村改造将加速重塑该区域城市空间布局与产业格局。未来，将聚焦引入人工智能、数字经济、生物医药等战略性新兴产业，全力打造华观路产城融合带。

广州从化联星村西华社：

城中村改造现状拆除全面完成

文/羊城晚报记者 马灿 通讯员 从化区规资分局

近日，广州从化区联星村西华社城中村改造项目迎来标志性节点进展：随着最后一处旧屋在机械臂作业下平稳拆除，项目现状拆除工作宣告全面完成。这不仅意味着该村历史

的谢幕，更标志着这片土地已为承载崭新的现代化家园腾出了建设空间，西华社正式迈入建设新阶段。

西华社改造项目涉及拆迁建筑面积达6.13万平方米，涉及149户居民。自项目启动以来，征拆工作紧锣密鼓推进，在最后攻坚阶段，各相关职能部门集中力量，最终如期实现了

地块上所有现状建筑的拆除清零。这一关键节点的达成，标志着西华社改造迈入复建安置快车道。

与此同时，其余城中村改造项目亦稳步推进。禾仓村项目已签约60户，拆除6500平方米；东风村项目签约50户，拆除2.25万平方米。各项目均以“安置先行”原则为纲，全力保障村民回迁权益。

随着西华社拆除工作的圆满收官，其复建安置区建设即将提速。据悉，该安置区总建筑面积6.2万平方米，将建设728套高品质安置房。项目计

划于6月中旬动工，让村民早日回迁新居的蓝图一步步变为现实。

从化正以“每天有进展、每月见成效”的节奏，扎实推进各城中村改造项目。下一阶段，全区将集中力量攻坚不仓村、东风村项目首开区及安置地块的征拆工作。同时，充分发挥党建引领作用，深入细致地做好群众工作，积极引导村民参与共建，推动从“被动拆迁”向“主动建设”转变，凝聚改造合力。随着安置房建设的加速推进，一个配套完善、环境优美的新家园未来图景正日益清晰。

多板块网签量增60% 旧改客进场带热广州二手楼市

文/图 羊城晚报记者 范晗越

近期，随着广州市多个旧改项目的推进，多个区域二手住宅成交活跃。根据广州市房地产中介协会数据，2025年5月（统计周期：4月26日至5月25日）广州市中心六区二手住宅十大活跃板块中，出现多个旧改关联板块。同德围-罗冲围、芳村大道和桂花岗-三元里网签套数同比分别显著增长62.50%、66.67%和64.06%，分别对应罗冲围、坑口、三元里旧改；海珠方面，客村-赤岗、东晓南、江南西-宝岗板块也分别同比增长30.23%、26.80%和24.71%，对应近期海珠区新中轴南段以及康鹭片区旧改。

上述板块中，江南西-宝岗、桂花岗-三元里、芳村大道等板块均非十大活跃板块的常客，但随着板块内或周边旧改项目的推进，不少已经收到补偿款或急需腾出原房屋的旧改居民均在近期入市，在短期内大幅度拉升了成交数据，一举超越了天河北、天河公园、工业大道北等前十常客。

旧改客~地绿客

带动周边二手市场

地产经济学专家邓浩志认为，几乎所有的旧改购买力都属于地缘性客户，一般只愿意考虑原居住范围内的三至五公里进行置换，因此旧改对周边一、二手住宅市场有着强烈的带动效应。

以近半年来二手交易活跃的罗冲围-同德围为例，5月该板块录得221套网签量，位居全市之首，板块内富力桃园、富力半岛花园两个小区分别网签36套、25套，均位列5月中心区二手住宅十大活跃楼盘。链家地产富力桃园旗舰店负责人易慧告诉记者，5月门店促成二手交易19单，其中半数为旧改置换客户。

富力桃园是罗冲围片区规模最大、楼龄最短的项目，由于小区的绿化环境、社区商业、学校等配套在区域内有着突出优势，加上罗冲围周边新房供应较少，二手成交一直较为活跃，也是不少地缘客的首选项目。易慧介绍：“我们最近的一位旧改客户是5月底入手的富力桃园，选择了一套91平方米的两房单位，总价约240万元，由于客户原来被列入旧改范围内的

房子需要在6月搬离，因此成交非常快。”

据链家地产同德分店负责人黄星棋介绍，5月底该门店便连续成交了两单旧改客户的置换交易，均为侨德花园小区的约60平方米户型，总价100万元出头，两位客户之间是亲戚关系，年龄约55岁，既不愿意搬得太远，也没有贷款条件，因此便先后买在了同一个小区。而在中心城区，与同德围类似，同时满足交通、商业、低总价等要求的项目并不多。

二手住宅普遍回调 均价匹配旧改补偿

不得不承认的是，在经历了广州市新房迭代带来的强烈冲击后，不少旧改区域的补偿标准接近甚至超过区域内的二手住宅价格，在富力桃园，2.7万—3万元/平方米的均价已经低于周边的补偿标准，而在周边环境更老旧、二手供应更为分散的同德围，这一现象则更为明显。

黄星棋告诉记者，和高峰期的2018年、2019年相比，同德围的二手均价回调了大约40%，目前有大量均价2万元/平方米以内的小区可选，楼梯楼小区均价更是低至1.1万—1.3



富力桃园在区域内因突出优势受到地缘客青睐

万元/平方米。“以片区内的丽康居小区为例，这个小区是房改房小区，2000年左右建成，高峰期均价大约是2.5万—3万元/平方米，现在已经下跌到了1.4万—1.8万元/平方米这一区间。包括次新房也在回调，整个片区内最新的项目万科金域悦府，开盘时均价最高达到5万元/平方米，现在放盘的价格也下滑到了3.8万—4万元/平方米。”黄星棋介绍。

实际上，与外界印象中存在一定差异的是，旧改客的预算并没有想象中的充足，以富力桃园的旧改客户成交为例，240万元已经是总价极高的交易。根据《白云区螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目校园路东侧佳丽轩、佳星楼地块国有土地上房屋征收补偿方案》，被征收居民能够拿到的最高补偿标准为3.85万元/平方米，而由于首期征拆的几个地块上住宅均以80平方米以内的小户型为主，因此每户居民能够拿到的赔偿总额并不会太高。

“大多数旧改客户的补偿款在150万—200万元之间，还需要预留一部分用于装修、养老，所以能够用于置换的预算并不算宽裕，在富力桃园基本只能选择70平方米出头的小两房。

而这样的预算在中心城区的新房市场是没有选择空间的，如果想换新房，只能去比较远的白云湖。”易慧表示。不过，对于大多数习惯了中心城区便利生活的居民来说，很直接接受搬到郊区，毕竟不论是白云的罗冲围、三元里，还是海珠区的客村、赤岗、康鹭，尽管在城市界面上存在缺陷，但生活便利度远非边远的新兴社区可比，不少居民都习惯了“电鸡”十多分钟，或是坐三五站即可满足生活所需的惬意。

有业内人士认为，旧改购买力未来将成为广州楼市复苏的重要力量，从近期旧改来看，涉及征拆的住房以小面积为主，补偿款在200万—500万元区间，这也是近期二手市场以及荔湾区中小户型新房交易活跃的原因。

“从近半个月的成交来看，仅就我们区域而言，这一批旧改客户的需求已经基本释放完毕了，最近两周的成交已经没有多少旧改客户。不过截至6月18日，我们门店的业绩已经达到了了一般月度的平均成交量，也就是说这个月总体成交的热度是高于平均水平的，后续交易量应该会比较平稳，不会大幅回落。”易慧表示。

文/羊城晚报记者 徐伟伦
图/广州公共资源交易中心官网

上半年广州最后一场住宅用地出让将在6月30日开启，记者从广州公共资源交易中心官网了解到，当天，包括天河区、海珠区、荔湾区、白云区共四宗中心区宅地将集中出让，挂牌总价达约77亿元。整个6月，广州共计划出让宅地10宗，挂牌总价超115亿元，不少地块容积率较低，具备打造低密度高品质“好房子”的特质。



广州宅地供应呈现低密度特征

广州6月土拍再掀热度 多宗中心区靓地待嫁

天河智谷板块再补货 配建45班初中

此次土地出让中，天河区大观路以东、大观公园路以北AT1003083地块和AT1003084地块两宗地块相邻，紧挨着保利天汇项目一期以及合生缦云，较为接近的项目还有世界大观多宗地块转化而来的越秀观樾，它们所在的天河智谷板块，还于今年3月、5月成功出让世界大观四期地块（金茂竞得）、航天奇观二期地块（保利发展竞得），也正因此些热门楼盘集中和新宅地的持续供应，让智谷板块成为天河区近一年来较为火热的置业板块。

据悉，天河区大观路以东、大观公园路以北AT1003083地块和AT1003084地块两宗地块挂牌楼面地价分别约3.2万元/平方米、3.3万元/平方米，挂牌总价约23亿元，业内预计将会被同一家开发商一并拿下。值得一提的是，在当前智谷片区内，由合生缦云配建的九年制广州市天河外国语学校已开学，越秀观樾配建的24班小学也已与广州天河外国语学校集团签约，AT1003084地块规划条件要求需配建一所45班初中，将

是该片区教育资源的一大补充。其他行政区也不乏优质地块供应。海珠区AH050335地块位于广纸片区，距离地铁11号线槎园站及燕岗站（广佛线交汇）步行距离仅600至700米，需配建一所20班幼儿园。

另外，荔湾区小梅大街7号AL011408地块位于西关陈家祠板块，邻近地铁1.8号线陈家祠站、彩虹桥站等，周边汇聚了西华路、康王北路等传统与现代商业街区，也有荔湾湖公园、流花湖公园等主城珍贵的公园景观资源。

白云区槎头车辆段（一期）地块位于石井板块，紧邻珠江，与金沙洲隔江相望，预计未来建成住宅的部分高层单位可望江景，地块要求配建54班九年一贯制学校。

低密度地块或成新一轮供地趋势

6月以来，广州花都区、增城区已相继成功出让4宗宅地，这些地块统一具备低容积率的特质。例如花都文旅城板块一宗纯住宅地容积率低至1.02；花都湖板块两宗地块容积率为1.8、2.0。此外，增城城投拿下的荔湖街新城大道东侧18005200111A25012号地块容

积率也仅1.02，还具备临湖环水优势，据悉将打造成为集低密度、高品质、智能化于一体的标杆生活社区，匹配改善型客群。

哪怕为中心区地块，也不断在“降低”地块容积率。荔湾区小梅大街7号AL011408地块将最低容积率控制在2.6，这对于新增土地稀缺的老城区而言已十分难得。

紧挨世界大观的天河区大观路以东、大观公园路以北AT1003083地块和AT1003084地块两宗地块，容积率均为2.3，而在它们之前入市的世界大观三期项目——越秀国贸观樾湖，容积率仅1.6，打造出中心区少有的临湖合墅产品，网签价突破19.4万元/平方米；另外记者获悉，金茂拿下的世界大观四期地块容积率仅1.1，也将交给越秀地产操盘设计，打造别墅产品。

克而瑞数据显示，低密度地块去年起在广州土拍市场占据主流，2024年广州供应的66宗涉宅用地中，容积率低于3的地块宗数有31宗，占比为47%，而到了今年（截至5月31日），这一占比增长至55%，达到了近六年来最高，地块“降容”的背后，既是响应国家建设“好房子”的表现，又能进一步提升购房者的居住体验。