



美好个案

全国首个5G如约招呼站 从“站到站”向“门到门”转变

随着暑假的到来,在广州车...



“龙湖1号”如约便民服务车图/受访者提供

广州特色公交+招呼站 打通居住出行“最后一公里”



灵活的公共交通为人们“量身定制”出行线路图/通讯员公交宣提供

B「简约版」客运站分散市区 选址灵活覆盖面广

居住在天河区体育西路附近的谢先生,因...

广州市交通运输局关于明确广州市道路客...

这小小的招呼站分散于广州市区,相较于传统客运站...

为减轻公路客运通行对中心城区的影响,近年来,多家中心城区...

招呼站是客运站的“简约版”,具备传统客运站的上客功能...

记者了解到,招呼站的班车进站车辆5分钟内完成上下客...

投入运营两年期间,车城南招呼站2020年下半年平均每月共发...

羊城晚报记者 严艺文

当公交车没有传统站点,开到家门口“点对点”接驳;当走出地铁、公交站,在招呼站就能坐上客运大巴,解决城际出行“最后一公里”问题...

住有所居,人享其行。“十四五”时期,广州正深化道路客运行业转型升级,打造更具吸引力的公共交通服务,让运输服务更便捷舒适、经济高效,提升社区居民出行的幸福感。

A 如约便民专线开通 提升居民通勤效率

2020年5月,一条便民车的开通,让广州黄埔区万科幸福荟的居民何女士兴奋不已:“有了‘龙湖1号’如约便民服务车的无缝接驳,孩子可以自行坐车上学,省心更放心。”...

“点对点”的如约专线提高了广州外圍区社区居民的通勤效率。清晨7时,在广州市增城区绿湖三期(御湖公车站),绿湖首府至燕塘地铁站如约专线准时发车。

在花都区保利高尔夫,一条至珠江新城的如约专线为上班族量身打造。该专线开通于2020年5月6日,线路途经保利高尔夫东郡东门、保利城、万科天景花园总站、天沙河俱乐部等商务住宅区...

广州品质化的公共出行服务体系已基本形成,灵活多样的定制公交不断提升社区居民的公共出行体验。2021年9月,《广州市交通运输“十四五”规划》提出,积极推进和完善如约巴士、便民服务等特色公交,满足市民不同场景下的精准需求...

据统计,从2020年至今,广州公交集团共开行66条如约便民线路,目前在运营线路54条,日均服务约3.7万人次。



全国首个5G如约招呼站——车城南招呼站很便民 严艺文摄

广州海珠住宅均价反超天河,会成常态吗?

曾经很长一段时间,中心区楼市的“口碑”之战常集中在越秀区和天河区,一是因为两者地理相连,二是由于两者是第一代和第二代CBD所在地,三是因为两个区域的一手住宅均价接近,部分楼盘的价格还不相上下,不论是已购房者、打算入市者还是“只看楼不下手”的旁观者,对两区的楼市之争颇为关注。

高端项目频现 海珠均价约达8.8万元/平方米

楼市波动期,广州中心区的楼市行情就成为一种风向标,它在一定程度上能体现大家对房地产行业的信心。今年的中心区楼市两个最大的竞争对手,一为海珠区,一为天河区。其中,两者的楼价之争是市场话题焦点所在,从专业机构的统计数据来看,上半年,海珠区一手住宅整体均价已经反超天河区,且高出幅度为两成。

楼价反超有结构性因素影响

广州中原研究发展部数据显示,今年上半年,海珠区一手住宅整体均价为8.8万元/平方米,比天河区的7.3万元/平方米高出20%。而在2021年上半年,海珠区整体均价为6.7万元/平方米,天河区的则已经达到了7.1万元/平方米。海珠区楼价反超天河区,让很多人大跌眼镜。

实际上,这种现象也是必然。2017年海珠区出现了约5.5万元/平方米楼面地价,虽然在近几年同区的地价都没有超越它,但新地块的地价也不算低,例如2021年石岗路AH050946D地块,楼面地价为5.05万元/平方米;2020年的新港东路AH041405地块,地价为5.1万元/平方米;江泰路、华洲路地块的地价则在4.4万元/平方米以上...如此一来,拿地的开发商都谨慎对待,选择了相对高端的项目定位,将地块价值尽可能发挥到极致。因此,近年来,海珠楼市里的高端项目陆续出现,从石岗路一

线江景的时代大家项目开始,再到中海观澜府乃至琶洲片区的保利招商天珺、品越华府等项目,它们的定位都比较高。按开发商的话说,即是“对自己以往项目的超越”,在高配的景观、户型设计和装修标准之下,该区高端项目的售价也都跨上了10万元/平方米大关,并一一刷新了所在板块的历史价格。

海珠区多个高端项目的陆续上市并热销,对区域均价起到了拉升作用。上半年海珠区整体均价反超天河区,很大程度上就和“区域的结构性和成交”有关。

海珠区下半年势头依然强劲

海珠区整体均价反超天河区,这种现象是否会成为常态?这需要根据当年的供求关系来判定。从已有情况分析,今年内这种状态有望被保持。

海珠区的整体供应结构预计变化不大。下半年内,上半年曾经热销的项目如品越华府、保利湖光悦色等楼盘会推新外,还有中海映澜台和海珠新城等新项目也要上市,前两者有市场基础,追随者较多,后两者蓄客时间比较长,营销人士称“意向客户比较多”。在海珠区西部,随着中旅宸府、中海江泰里等项目的持续推售,7万元/平方米左右的售价也有望持续。整体上看,高端项目在海珠区供应中的占比相对较高,一旦成交能延续上半年的势头,海珠区整体均价依然会保持在8万元/平方米以上。

但随着越秀区一手住宅供应量减少,和天河区的楼市供应已不在同个量级上,两区的楼市价值之争就逐渐减弱。与此同时,海珠区高端新货陆续上市且受到市场追捧,一时间将市场的眼球高度吸引并聚集在该区,曾一度被视为“楼价天花板”的天河区至此也

遇到了强劲的对手。去年上半年,天河区一手住宅整体均价约7.1万元/平方米,比海珠区整体均价高出约6%;到了今年上半年,海珠区整体均价达到8.8万元/平方米,不仅超过了天河区的7.3万元/平方米均价,且高出的幅度达到近20%。

海珠区一手住宅均价反超了天河区,令不少买家和旁观者感到惊讶。但仔细分析各自的市场可以发现,区域均价的形成,与供应和成交情况有紧密关系。如果是高价产品成交量大且在区域成交中的占比较大,这个区域的均价就会呈现走高的现象,反之则会体现出区域均价平稳或变低。今年上半年,海珠区凭借逾400套的高端产品成交,令该区整体均价呈现结构性上升的特

点。值得一提的是,不管是海珠区“8万字头”的均价,还是天河区“7万字头”的均价,并不代表着这两区的楼盘都高不可攀。两个区域里都仍有七八十平方米的紧凑型产品供应,以此类产品6万多元/平方米的价格计算,四五百万元的总价,依然能在中心区里安家。

刚需项目成交为主 天河均价约7.3万元/平方米

刚需产品价多为6.5万-7.5万元/平方米 区域的均价和供求关系紧密相关。从今年情况看,天河区的畅销盘还是以刚需定位及首次刚改型定位楼盘为主,它们的售价多在6.5万-7.5万元/平方米之间,比如珠江花城、天河壹品、保利天汇等。例如8月首周推售新货的广氮板块刚需项目,开盘售价为在6.5万-9万元/平方米之间,八十多平方米的“3+1”单位总价500

多万元可以买下。据介绍,当天推货去化率超过八成。主流产品的成交价,将影响区域的整体均价。今年上半年,天河区的上述三个项目为市场贡献了超过1200套的成交量,成为该区的绝对成交主力,这些就是令该区均价低于海珠区的主要推手。

下半年,天河区的供应主力变化不会太大,仍会集中在珠江花城、天河壹品、保利天汇等这些项目上。如果这些项目价格走高并获得较高成交量,则区域整体均价恐将被拉升。

与海珠区高端项目开盘去化率达八成以上情况相比,天河区高端项目的成交速度就相对较慢。同样是主流售价为10万-12万元/平方米的项目,海珠区琶洲板块高端项目部分小户型一房难求,而天河区牛奶厂板块的某个项目则选择了调价促销,目前其售价为8万多元/平方米起。

在专业机构克而瑞广佛区域公司的统计中,今年上半年,海珠区总价千万元以上的单位成交了472套,位居全市各区之首,而在没有珠江新城高端新货支撑、高端供应相对较缺的天河区,总价千万元以上的单位的成交量仅为102套,排名甚至在番禺区、荔湾区和白云区之后。下半年,天河区预计还有高端项目合生缦云推出市场,加上此前的合景臻邸府、保利汇景台等项目,如果它们的价格挺坚且成交量增加,则可能会拉升天河区的整体均价,否则,该区均价仍会和上半年相近。



海珠区琶洲片区高端物业表现抢眼 陈秋明摄



天河和海珠两区仍有刚需产品供应 陈玉霞摄



天河区、海珠区总价五六百万的房子受到买家关注 陈玉霞摄

羊城晚报记者 严艺文