改善性需求有望持续释放，广州高端住宅市场韧性凸显

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

当前，房地产市场触底特征越来越明显。据中指研究院数据统计，7月市场活跃度进一步回落，100个重点城市新建商品住宅成交面积环比下降22%，同比下降约27%，处在2016年以来同期最低水平。另外，1月至7月房地产市场的供给端表现弱于需求端。

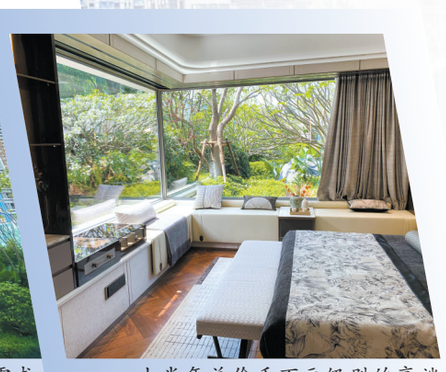
广州房地产市场现状如何？据广州中原研究发展部数据统计，2023年上半年，广州累计成交一手住宅超过4万宗，同比增长3%，是近5年同期第二高位，但相对于2021年上半年超过6万宗的成交变现相距甚远，市场活力仍有待刺激和提高。7月，广州一手住宅市场整体成交乏力，仅网签5188宗，同比下跌18%。

在市场疲软的背景下，政策层面的发力对信心的提振尤为重要。近段时间从中央到地方，有关房地产市场调控的声音不断，其中，广州明确表态将结合实际情况尽快推出有关政策措施，大力支持、更好地满足刚需型和改善型住房需求，促进广州房地产市场平稳健康发展。

记者梳理发现，尽管广州房地产市场整体表现欠佳，但优质物业的成交仍具有可观的韧性，走出了相对独立的行情。数据统计，上半年广州全市总价达到千万元级别的高端住宅成交近2300宗，是近5年的新高，反映了当前市场购买力更多地集中在具备优势地段和独特资源的改善性项目上。若是“认房不认贷”“改善性住房换购税费减免”等政策能够落地出台，这一类改善性购房者的需求将得到进一步的满足。


上半年广州高端住宅市场表现抢眼

系列政策有望出台支持住房需求


上半年总价千万元级别的高端住宅市场成交创新高

▶总价千万元级别的高端住宅市场成交创新高

据广州中原研究发展部的统计数据，今年上半年，广州全市一手住宅均价约3.6万元/平方米，每套平均总价390万元。其中，天河区和海珠区均价同比上升10%，分别约8.06万元/平方米和9.68万元/平方米，每套平均总价分别为959万元和1584万元，这两个区域今年新推出的项目绝大部分产品已跨越千万元总价大关。以海珠区琶洲南TOD项目为例，该项目区位优势明显，还具备一线望江资源，今年上半年，共网签546套总价1000万元以上的住宅，占海珠区的20%；另外，天河区保利天瑞、荔湾区白鹅潭悦府等千万元总价级别的项目首开或加推的去化率都在60%以上。

合富研究院研究人员表示，购买力更多地向优质地段和优质改善项目集中，是今年上半年广州楼市的最大特征，中心区的成交量稳中有进，全市千万元级别的住宅成交近2300套，创下近5年的新高，其中，中心区的占比首次突破了四成。

▶优质项目相继推售，市场进一步分化

相比于广州外围区域的“有价无市”，高端住宅市场的“有价有市”是本轮楼市调整周期的重要特征，且这种分化现象可能会进一步加剧。

据合富研究院统计，下半年，中心区多个优质景观住宅项目有望集中入市，包括广州地铁珑璟台、越秀珠实城发江湾和樾、滨江樾、珠实西关都荟等，将进一步拉升1000万元总价以上物业的占比。从第二季度来看，中心区的房价已经悄然回升，有三成项目涨价4%–6%。近郊和远郊房价仍在下探，近郊五成项目降价4%–6%；远郊一成项目降价5%–10%。

另外，目前广州采取相对谨慎的土地供应模式，优质地块频频推出，上半年成交的16宗地块中，有9宗溢价出让，其中8宗封顶摇号，这些地块成交楼面地价不低，未来开发的房源亦将为高端优质市场提供货量补充，拉动市场分化。

广州中地行预计，8月广州共有17个项目开盘、开放售楼部或加推，集中在中心四区，另外番禺区5个，白云区、黄埔区、增城区各1个。相关分析称，近期楼市调控政策不断，部分项目暂缓供应节奏等待变化，但就7月来看，中心区的多个优质项目仍保持着可观的供应节奏，吸纳改善性客户，在成交表现方面，保利天瑞、琶洲南TOD、番禺越秀和樾府、保利悦公馆等中高端项目表现抢眼，说明广州改善、置换购房需求仍比较活跃。

▶政策若出台将利于改善型购房者换房需求

近期，中央政治局会议定调“适时调整优化房地产政策”；住建部明确，要大力支持刚需型和改善型住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善型住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施；中央人民银行亦发声表示将继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率……一系列的重磅发声对购房者将带来哪些利好？

记者了解到，“认房不认贷”是指，只要购房者名下无房，不管其有无贷款记录，都可按照首套房进行认定，这给购房者带来的不仅是首付的减轻，还有房贷利率、税费等的连锁减负；降首付和降利率能有效降低居民购房门槛和购房成本；另外，若能降低存量个人住房贷款利率，则有助于减轻购房者负担，提升消费意愿。

专家认为，系列政策若能出台，将进一步释放改善型购房者的需求。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，目前，热点城市刚需集中，换房人群庞大，降利率、降首付、降税收，能够改善预期并释放需求。易居研究院研究总监严跃进表示：“改善型住房换购税费减免，可理解为免个税的政策，‘认房不认贷’的表述则有重大更新，尤其以一线城市为例，目前在这个领域政策过紧，导致二套房首付比例高、房贷利率高，认购成本过高，‘认房不认贷’能非常明显地降低改善型住房需求的成本。”

羊城探盘记之 越秀全新一手盘

10万+起，越秀新盘“扎堆”入市

文/图 羊城晚报记者 范晗越 陈玉霞

已经长时间没有新盘入市的越秀区，自今年5月起，陆续有多个项目传出了开盘或即将开盘的消息：备受关注的广州城投·东园公馆（以下简称“东园公馆”）已于5月开盘，闲置20余年的白云路邮政综合楼下半年将以“海越·云瀚府”（以下简称“云瀚府”）的名字入市，北京路沿线的汉国置业·港汇台（以下简称“港汇台”）也在7月初开放了接待中心，据称将于9月左右开盘。上述三盘均位于北京路商圈周边，除东园公馆以12万–18万元的单价傲视群雄以外，港汇台、云瀚府也都放出了10万元/平方米起的吹风价。此外，位于越秀中路、荣华北之间的35层单体楼项目万科·璟樾府据传也将于年内开盘，但截至目前尚未有明确的售价信息。

今年越秀区新盘的密集开盘与2022年全年新房、涉住宅用地零新增供应的断档数据形成了鲜明对比。不过，今年上半年，越秀以33个月的去化周期高居全市首位，却又委实让人对越秀区的一手住宅市场捏把汗。有行家则分析说，越秀区去化周期高是因为过去一年越秀区几乎没有新的住宅供应导致整体成交规模小，用来计算去化率的月销售量低，而今年四个新盘齐齐入市，使得越秀区今年的新房供应量超过2021年的307套，成为近三年之最，一高一低的对比自然让去化周期变长。越秀新货入市，能否掀起广州楼市的新波澜？

东园公馆：非单体楼新盘，单价最低约12万元

东园公馆位于越秀南路与万福路交会处，2020年，广州城投以6.45万元/平方米的超高楼面地价拿下该地块，至今开发时间已达三年。该项目地块面积仅8296平方米，规划了4栋21–23层住宅，其中1至3栋为商品房，4栋为回迁房，全项目共7种户型，涵盖93–176平方米的三房、四房，共249套住宅。

从综合实力来看，东园公馆应当是三个新盘之中的翘楚。配套方面，项目距地铁6号线团一大广场站步行仅300米，一站即可抵达6号线北京路站，交通便利，商业配套齐全。医疗配套方面，中山大学附属第一医院和广东省人民医院东川院区两所三甲医院均在2公里内，一街之隔的越秀区第二中医医院（越秀区骨伤康复医院）则可以满足日常的医疗需求。

东园公馆楼盘本身也颇具竞争力，尽管地块仅有8000多平方米，但却极大程度地利用了空间。小区园林设计由山水比德操刀，在负一层、地面层、二层和顶层天台均设有园林，停车位比例则达到了1:1.5。此外，对外销售的1至3栋均为专梯专户设计，除1栋为5梯5户外，2栋、3栋均为4梯4户，专梯专户的设计意味着电梯间门厅也是属于业主的使用空间。

不过，项目优势的显著往往也会在价格上有所体现。相比于其他两盘10万元/平方米起的吹风价，东园公馆目前的最低价约12万元/平方米，且这一价格段只能选择北向小于100平方米的两款三房小户型，主力户型的均价还是在13万–15万元/平方米之间。

此外，12万–18万元/平方米的价格，在其他区域都有选择空间，这决定了东园公馆的竞品还有其他区的高端项目。



东园公馆是今年越秀区的非单体新楼盘

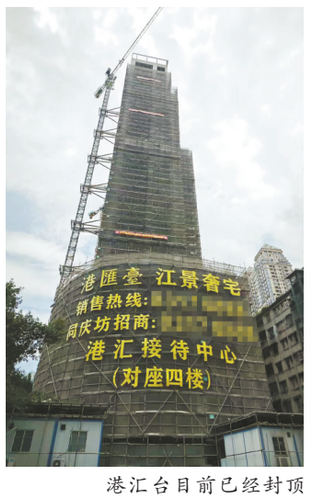

港汇台沙盘左侧两栋即为住宅部分

港汇台：20余年前的“老项目”，距珠江约200米

港汇台实际上是港资企业汉国置业开发的港汇华庭二期项目，该地块位于北京路南段，距珠江仅200米左右。汉国置业1997年便将该地块收入囊中，一期住宅部分的五号公馆于2009年上市并交付，二期住宅港汇台目前已经封顶。港汇台地处北京路旁，1公里范围以内，北京路天河城、珠江天字码头、广州医科大学附属第一医院等各类配套步行可达，是该项目最大优势。

港汇台总计有住宅162套，7种户型涵盖69–144平方米的两房至四房，分布在两栋楼中，其中，C1栋2梯3户，C2栋2梯4户。不过，由于两栋楼的4层以下是连接在一起的商业体，间距也只有约30米，因此实际上港汇台与云瀚府的商住两用单体楼差别并不大。据介绍，港汇台住宅与商业部分将分开管理，中间的5层作为架空层隔开，但地下停车场可互通。

项目接待中心设置在地块旁的粤海壹桂府四层，7月初便已经开放，不过接待中心目前仅有沙盘可供参考，户型图也暂未提供，据现场销售介绍，项目预计9月底开盘，届时价格将至少为10万元/平方米。



港汇台目前已经封顶

云瀚府：商住两用单体楼，吹风价10万元/平方米

云瀚府位于广九大马路和白云路交会处，2020年以前，由于开发商资质被注销而未能完工的白云路邮政综合楼便在该地块上。2020年，该地块被深圳海维实业拍下，由于需要拆除原有建筑，项目建设进度较慢，目前仍在进行地下层的建设。7月20日，云瀚府位于越秀城市广场南塔的展厅对外开放，预计项目正式开盘时间为9月左右，吹风价为10万元/平方米。

云瀚府距地铁6号线团一大广场站约500米，沿广九大马路和越秀南路步行7分钟即可到达，距内环路和东濠涌高架路也仅有一两百米，交通十分便利。配套方面，小区周边商业设施齐全，广九大马路和白云路有不少街坊小店，距北京路商圈也不过一站地铁的距离。

云瀚府最大的硬伤是项目本身商住两用单体楼的属性。根据广州市规划和自然资源局2022年发布的建筑工程设计方案公示，云瀚府将是一栋共29层高的单体楼，其中1–3层为派出所，4层为邮政所，5–9层为商业层，10层为架空层，11层以上才是住宅，其中住宅部分为3梯4户，据介绍，4种户型涵盖130–190平方米的三房、四房。

云瀚府目前仍处于地下层建筑阶段

温馨提醒

名校环绕也需留意招生政策

2023年的越秀区，难得出现新盘齐齐扎堆的行情，能为市场新增部分供应量。今年推出的多个新盘均处于闹市之中，医疗、交通、购物等配套都很完善。因为越秀区为传统教育强区，这些买家们重点关注的卖点还有一个——楼盘的教育配套。从各楼盘的地理位置看，今年开盘的新盘周边的教育配套比较完善，其中一些楼盘旁边还有名校。楼盘的销售人员，也往往会突出“名校就在旁边”的卖点，以更好打动看楼者。

需要提醒的是，越秀区教育局每年4月都会公布新的义务教育阶段学校的招生政策，其中公办小学的招生地段信息非常关键。冲着名校而购房的买家，需留意招生地段的范围，招生地段并非一成不变，每年都可能有微调。对于销售人员口中的学校宣传，需慎听。因为“近”并非入读名校的唯一原则，某些楼盘哪怕仅和学校一墙之隔，也不一定能被纳入该校招生范围。买楼是否能入读心仪的学校，要以教育局和学校官方信息为准。

（羊城晚报记者 陈玉霞）