



一周热点

广州要求合理降低住房买卖和租赁中介费用

日前,广州市住房和城乡建设局、广州市市场监督管理局发布《关于规范房地产经纪服务的实施意见》。意见要求,合理确定经纪服务收费。房地产中介机构要合理降低住房买卖和租赁中介服务费用。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。引导由交易双方共同承担中介服务费用。

广州11月一手住宅网签4817套

据广州中原研究发展部统计,11月,广州市一手住宅网签4817套,环比下降26%,成交面积环比下降27%至53.66万平方米(注:统计周期内,“阳光家缘”网签数据平台于11月23-25日数据缺失,对网签表现存在一定影响)。截至11月末,广州全市新房库存量1185.2万平方米,去化周期20.4个月。

广州11月二手住宅网签再破万套

据广州市房地产中介协会数据,11月(统计周期为2023年10月26日至2023年11月25日),广州市二手住宅网签套数(中介促成+自行交易)成交套数和成交面积分别为10182套和102.10万平方米,环比分别增长8.77%和7.23%。11月全市二手住宅网签套数在2023年3月和4月之后再度突破1万套。

广东8家物企年营收达百亿元

日前发布的《2023广东省物业服务企业综合发展研究报告》显示,2022年广东省年经营收入达百亿元规模的物业公司达8家,其中碧桂园物业服务以413.67亿元大幅领跑行业,其次是万物云(301亿元)、雅生活服务(153.7亿元)、绿城服务(148.5亿元)、保利物业(136.8亿元)、招商积余(130.2亿元)、华润万象生活(120.1亿元)、中海物业(115.4亿元)。

(文/陈玉霞 徐伟伦)

广州花都一楼盘近半价拍卖 周边两个楼盘已更名

开发商拖欠大量工程款 法拍项目用于抵债

花都区金科博悦湾项目现状

金科博悦湾项目可建设用地占地面积达7.06万平方米,原规划建设13栋住宅,共计近2000户业主入住,2021年11月2日,该项目还取得了两栋楼共128套房源的预售证,但在那时,该项目已陷入停工困境。

据司法拍卖平台对项目估价的附件内容,开发商广州市鑫锐昌恒房地产开发有限公司(企查查显示,该公司为金科集团的子公司)的一份说明称该项目“于2022年即已停工,停工后项目团队已全部解散”。同时,该项目欠包括施工方在内的供应商大量工程款。

今年以来,金科集团经营状况不容乐观。5月22日,金科被债权人申请重整,12月2日,金科股份发布公告表示,正继续推进该事项的预重整前期工作,尚未收到法院对债权人申请该公司重整事项的

相关通知或裁定。截至12月7日,金科博悦湾项目在拍卖平台上还没有竞拍人报名,但引来了4300多次围观。

金科博悦湾位于花都区西南部的汽车城板块,较近的地铁站为9号线花都广场站和花都汽车城站,毗邻天马河,亮相时主打与花都区府中心的10分钟生活圈概念,该项目曾邀请知名园林设计专家,打造较高规格的小区园林。

记者曾在2021年8月该项目开放营销中心时到访,彼时该板块市场较为活跃,周边多个楼盘在售,售楼部内更是有许多购房者咨询信息,该项目地块楼面地价超1万元/平方米,曾对外吹风价格将是“2万元/平方米”,一度进入开盘前的认购环节。

除了金科博悦湾,到了2021年末,花都汽车城板块的多个楼盘也传出陷入经营困境的消息。其中,紧邻金科博悦湾的原恒大翡翠华庭项目,曾于2021年末进行大幅度的让利销售,相比于当时接近2万元/平方米的市场均价,该项目部分房源一度“低至1.4万元/平方米”,而后,因恒大集团债务问题,该项目开发受阻。

距离金科博悦湾约3公里的原新力荔红花园项目,在2021年8月,因新力集团资金链紧张而停工,项目规划总楼栋数29栋(包含7栋高层,16栋叠墅等),总建筑面积约18.8万平方米,据花都区相关部门提供的数据,该项目已售约55万平方米,未售5.4万平方米,项目有两栋住宅已交楼并有业主入住,但使用的是临时水电,智能化工程及有线电视未施工完成,另据了解,还有多名业主未能完成收楼。

2023年9月6日,广州市中级人民法院根据该项目开发商广东强科地产有限公司管理人的申请,裁定批准重整计划草案并终止广东强科地产有限公司重整程序。2023年10月17日,广州花都荔红花园项目(原新力荔红花园)复工仪式举行,标志着该项目正式复工。记者了解到,该项目2019年开售,曾经的参考价为1.9万-2.2万元/平方米,目前仍未恢复销售。

花都区金科博悦湾项目在司法拍卖平台被拍卖

面积约18.8万平方米,据花都区相关部门提供的数据,该项目已售约55万平方米,未售5.4万平方米,项目有两栋住宅已交楼并有业主入住,但使用的是临时水电,智能化工程及有线电视未施工完成,另据了解,还有多名业主未能完成收楼。

2023年9月6日,广州市中级人民法院根据该项目开发商广东强科地产有限公司管理人的申请,裁定批准重整计划草案并终止广东强科地产有限公司重整程序。2023年10月17日,广州花都荔红花园项目(原新力荔红花园)复工仪式举行,标志着该项目正式复工。记者了解到,该项目2019年开售,曾经的参考价为1.9万-2.2万元/平方米,目前仍未恢复销售。



原新力荔红花园项目更名为嘉河湾8号

近日,一宗名为“广州市花都区迎宾大道以北、红棉大道以东的土地使用权【不动产权证书号:粤(2021)广州市不动产权第08026182号】及上盖物”的标的物被摆上了网络拍卖平台,广东省广州市中级人民法院将于2023年12月12日10时至2023年12月13日10时对其进行公开拍卖活动,起拍价近10.38亿元,保证金超1亿元。

据信息对比,该法拍项目即位于花都区汽车城板块的楼盘“金科博悦湾”。2020年12月,金科地产以19.8亿元的底价竞得该项目用地,2021年8月,项目营销中心开放,彼时项目“吹风价”达2万元/平方米,殊不知,两个多月后,该项目停工,如今竟落到被法拍的境地。

就在金科博悦湾项目附近,另外两个住宅项目则有着不同的命运,原恒大翡翠华庭项目被中诚信托接手,更名为“中诚璟湾”,目前项目继续销售及建设,计划今年年底首批交付。原新力荔红花园在停工两年多后,终于在今年10月正式复工,更名为“嘉河湾8号”,但恢复销售的时间未定。



2021年8月金科博悦湾售楼部开放现场吸引了不少购房者

文/图 羊城晚报记者 范晗越

不论是从土拍还是从一手楼市来看,今年下半年的番禺都可以称得上是广州各区中最热闹的区域,据广州中原发展研究部数据,今年10月,番禺一手住宅成交1707套,位居广州各区之首,环比涨幅也达到了近200%。南大干线全面开通、限购放开……多方因素助推之下,各大开发商纷纷开“卷”,不管是200多万元的刚需盘、还是800万元以上的优质改善住宅,在番禺都可以找到有代表性的产品。



星汇锦城采用了不少“创意空间”设计

以背靠大学城,紧邻核心区万博CBD的国际创新城板块为例,区域内目前有多所高校,4号线、7号线两条地铁贯穿而过,随着南大干线的开通,多个项目在今年集中上市,未来三年内,随着区域内住宅、商业、学校等陆续交付使用,城市界面也将有较大变化。公共交通便利,均在半小时左右,因此,创新城板块有望承接来自上述区域工作人群的需求。

随着星河地产旗下的罗边村旧改项目星河·盛世锦城入市,此前一直由越秀集团独挑大梁的创新城让购房者有了更多选择。对于预算在三四百万元的刚需客来说,今年下半年才入市两个“锦城”,是必看项目。单价为3.5万-3.9万元/平方米的星河盛世锦城一期,除最大的建面约128平方米户型外,所有户型总价均可控制在400万元以内;越秀·大学·星汇锦城更是将性价比做到了极致,在12月加推了建面约70平方米的“2+1”户型后,上车门槛最低已至总价220万元左右,400万元预算可以挑选项目的所有户型。此外,同属越秀的星河·星汇锦城也有可选户型,该项目单价4万元/平方米左右,如果选择最小的建筑面积约88平方米户型,360万元左右可上车。

小高层 vs 高实用,见仁见智

位于地铁7号线板桥站旁的星河盛世锦城是番禺罗边村旧改项目,地块面积并不小,但凭借其较为罕见的9至11层小高层洋房的特点,吸引了不少购房者的关注。总户数和容积率实际上并不算高,共约2500户,容积率约3.25,车位比为1:1.2。此外,首开的一期楼栋梯户比为2梯5户,结合小高层本就户数不多的特点,能更充分地发挥通勤方面的优势。

同样以锦城南侧,位于华南理工大学国际校区南侧的越秀大学星汇锦城瞄准的是预算相对较低的、有着刚性需求的年轻客群,250万元以内即可“上车”三房,可谓是性价比拉满。自入市以来,项目时常在配建的



星河·盛世锦城一期

羊城探盘记 番禺 长隆万博板块

番禺刚需盘内卷 三四百万元可购三房

“上车”总价压到200多万元

楼盘档案

越秀·大学·星汇锦城

项目位于华南理工大学国际校区南侧,总计17栋楼,首推的3栋,户型分别为建面约76平方米、84平方米、98平方米户型,所有户型均有朝南设计,单价为2.9万-3.5万元/平方米。12月加推的70平方米户型,将“上车”总价进一步压低了220万元左右,且目前在售的98平方米户型总价在360万元左右,均在400万元以内。

教育方面配建有9班幼儿园、42班小学、36班中学各一所,其中幼儿园已经封顶,中小学也

星河·盛世锦城

项目位于地铁7号线板桥站以东,首开的一期距地铁站500多米,北侧即是刚刚开通不久的南大干线。首期推出的四栋位于整个项目地块西南角,也是距离地铁7号线板桥站相对较近的一块,从项目出发,通过地铁,仅需2站即可抵达万博CBD,换乘3号线后前往珠江新城所需总时长在四十分钟以内,如果是驾车,通过南大干线接驳新光快速路、南沙港快速路,前往珠江新城所需时间在半小时左右。

项目整体偏刚需,面积段为95平方米至128平方米,包括建面约95平方米、98平方米

越秀·大学·星汇城

越秀·大学·星汇城位于南大干线沿线,靠近地铁4号线新造站,步行约900米,交通便利。项目入市相对较早,首开的一期五栋楼中,目前还有3号楼、7号楼有货,户型为建面约88平方米和107平方米(A、B两种)。其中,建面约88平方米户型为全南向户型,总价360万元左右,有部分特价单位低至340万元左右。

配套是星汇城较为主要的优势之一,交通方面,地铁4号线距离在1公里内,步行或公交接驳

都已经开工。项目还配建有约8500平方米的中央公园,有大面积绿地和儿童游乐设施,目前也是项目举办露营、音乐节等营销活动的主要场地。此外项目周边还有一个62万平方米的市政公园,以及对行人开放的华南理工大学国际校区,休闲环境不错。由于项目距最近的地铁7号线板桥站有3公里以上距离,且周边并无大型商业配套,商业方面主要依靠建面3000平方米的底商以及附近街区。

(C、D两种),99平方米及128平方米五种户型,单价为3.5万-3.9万元/平方米,预算400万元左右,可以考虑除最大的128平方米户型以外的所有产品。据介绍,项目一期目前已经接近清盘,剩余货量在30套左右,其中128平方米户型已全部售罄。

教育方面,项目代建18班幼儿园、12班复建幼儿园、36班复建小学各一所。商业配套方面,由于靠近地铁板桥站,从项目前往万博商圈相当便捷,此外据开发商介绍,盛世锦城南侧与岭南四大名园之一的余荫山房仅一街之隔,未来将连片开发为具有岭南特色的商业街区。

越秀·大学·星汇城

均可,除已经开通的南大干线外,近期即将开通的金光东隧道将大大缩短项目前往小谷围岛(大学城)的通行时间。商业方面,新造地铁站旁的大型商业体已经动工,通过地铁前往琶洲、万博也在20分钟左右。教育方面,据介绍,项目一期、二期配套的学校是由越秀集团出资引进的广大附中番禺实验学校,位于大学城和坭府校区、华南理工大学国际校区也仅有一街之隔。

(文/陈玉霞 徐伟伦)