看懂广州楼市之变 通过十件大事

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

变，现代汉语对它的释义是变化、改变，有重大影响的变化等。转变，用以应对挑战，并为行业和企业谋长远计，是为2023年房地产领域发展要义。

可以说，2023年是房地产行业深刻转型之年，也是行业新、旧模式迭代更替之年。

2023年，官方定调，房地产市场供求关系发生了重大变化。基于此种判断，今年从中央到地方，持续适时地调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好地满足居民刚性和改善性的住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。在广州市场方面，多区解除限购措施、增值税“五改二”、首套房贷利率调低等楼市、金融等方面的政策，乃至土地市场中“重返价高者得”的出让规则等，无一不在竭力促进一二手住宅交易，增强市场信心。

作为国民经济的支柱产业，历经困难的行业形势亟需扭转。基于市场判断，中央提出加快构建房地产发展新模式，成为破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。其中，保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”的推进成为主要任务，这样的任务将贯穿2024年及以后一段时间。

行业的转型，带来的不仅有人们对房地产市场的认识转变，更将促成企业高质量发展的行动转变。重塑房地产行业、重新定义未来的居住理念，该是时候了。

房地产行业处于新旧模式迭代交替阶段

大事1 城市更新稳步推进 吸引社会资本参与老旧小区改造

不论是2023年的工作总结还是2024年的工作计划，广州对实施城市更新工程都着墨不少。

通过今年的广州市政府工作报告可知，2023年，广州实施城市更新行动取得全新进展，拿出了一线城市应有的担当作为——新批复城中村改造项目14个，新开工12个。广州市住房和城乡建设局方面介绍，2023年，全市新批复文冲东、庙头村、湖中村等城中村改造项目，里仁洞村、车陂村、火村二期等改造项目先后取得新进展，12个城中村改造项目在2023年迎来新开工，促进相关上下游领域实现增长。同时，广州坚持以“绣花”功夫推动老旧小区改造提档升级，出台引入社会资本参与老旧小区改造、老旧小区既有建筑活化利用等配套政策，推进广州北站东侧、江南西等成片连片示范区改造。吸引社会资本参与老旧小区改造，开工127个、完工59个，惠及30.4万人。

2024年，广州仍将“扎实有序稳步推进”城市更新工作。持续完善政策体系，推动出台广州市城中村改造条例、城中村改造实施意见、城中村改造工作导则等配套政策。2023年试水的“依法征收、净地出让”新模式，今年将继续深入实施，并将强力推进广州新中轴（海珠）、广州火车站、罗冲围、环五山创新策源区四大片区改造，力争首开区实现开工建设。

（文/图 羊城晚报记者 陈玉霞）

广州将有序稳步推进城中村改造

大事2 保障力度持续加强 人才公寓纳入保障性租赁住房管理

2023年，广州市的住房保障力度持续加强。这一年，广州市制定了住房保障工作五年行动计划（2023-2027年），出台支持保障性租赁住房建设的一系列文件，将人才公寓纳入保障性租赁住房统一管理，多个人才公寓项目陆续开工。

广州市住房和城乡建设局的公开数据显示，2023年全市共筹建保障性租赁住房7.65万套，基本建成公租房4441套、共有产权住房4214套，发放租赁补贴18450户。2023年9月1日，广州成立安居集团，将探索构建公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房三大主营业务同步发展的住房保障运作体系，搭建住房租赁基金、智慧宜居平台等助推引擎，形成市场化、专业化、规模化的运作模式。

今年的政府工作报告明确表示，“加大城中村改造筹建保障性住房力度”。实际上，就在2024年1月，全市首批配售型保障性住房在黄埔区何棠下城中村改造项目安置区地块上开建，在城中村改造过程中同步建设保障房这一重大举措，在全国开先河，一揽子解决用地、资金、房源等保障房建设“老大难”问题。

根据规划，2024年广州将建立健全以公共租赁住房、保障性租赁住房和配售型保障性住房为主体的租购并举的住房保障体系，推动保障性住房规划建设，筹建配售型保障性住房1万套、保障性租赁住房10万套，发放住房租赁补贴1.8万户。

（文/羊城晚报记者 陈玉霞）

大事3 广州在一线城市中首推房票安置 房票未来有望在全市推广

2023年10月，广州市审议通过的相关规划文件提出，优化成本核算与征拆标准，探索房票安置政策机制，拓宽城中村改造资金支持渠道等策略，破解城中村改造难题，提升改造效率。广州成为了首提房票安置的一线城市。

刚步入2024年，广州房票安置政策就正式落地，首批房票1月5日在荔湾区石围塘旧改项目发出，根据上述房票信息，房票凭证载明房票类型、购房地址、票面金额、政策性奖励金额、使用或兑付期限等信息，可由本人或其直系亲属购买“定点入库”的新建商品房源，多家开发商的已纳入“定点入库”名录。

房票的出现，打破了“原址回迁+发放现金”这两种传统的补偿格局，对被征收人而言，该政策附加的奖励金额进一步降低了购房负担，若暂无购房计划，被征收人所在户满足拥有一套在广州的住房前提下，允许房票在本项目被征收人间互相转让。另一方面，专家指出房票安置政策推出后或将减少安置房建设，有利于旧改的效率提高和成本控制，对市场而言，还有利于消化当下大量的库存商品房。

据悉，下一步，广州将在全市推广“房票安置”，房票将全市通用，可跨区购买广州“房源超市”中的房屋。其中，荔湾区将在聚龙湾、花地河西片区等项目大力推广房票安置模式。

（文/图 羊城晚报记者 徐炜伦）

房票安置政策可与城中村改造相结合

大事4 广州多区解除限购 购房减负政策频出

2023年，房地产市场供求关系发生重大变化，迫切需要通过政策调控手段加快市场企稳。从全国来看，五年期以上LPR（贷款市场报价利率）虽然全年只下降了一次，但4.2%的水平已是近十年历史新低，全国多个城市首套房贷利率已低于该数值。另外，2023年全国存量首套房贷利率统一下调，市民房贷月供少则省下一两百元，多则省下上千元。2024年1月起，部分城市还根据最新的LPR进一步下调存量首套房贷利率，进一步降低购房人负担。

从广州来看，2023年9月将首套房商贷利率下限降至LPR-10BP（基点），即4.1%。在此之前，广州还落实了“认房不认贷”的购房政策，即无论有无房贷记录，首套房的首付均为三成，曾购过房者至少可以少付一成的首付，降低了购房成本。另外，2023年9月20日，广州优化限购政策，黄埔、番禺、白云四个镇等区域解除限购，同时，二手房增值税免征期“5年改2年”，非户籍人口首套房购置纳税或社保年限从5年收缩至2年，进一步促进商品房流通，更好地满足外来人口扎根广州的需求。

住房公积金方面，广州于2023年6月发布通知，对生育二孩及以上的家庭使用住房公积金贷款购买首套自住住房的，两人最高贷款金额提高至130万元。2023年11月，广州使用公积金贷款买房最低首付调整为两成，进一步激发购房热情。

（文/羊城晚报记者 徐炜伦）

大事5 住宅成交量实现增长 二手住宅涨幅高于一手住宅

2023年是经济逐渐复苏的一年，对支柱产业房地产行业而言，市场供求关系发生重大变化，住宅成交行情也发生了结构性变化。根据广州中原研究发展部数据统计，2023年广州一二手住宅累计成交181246宗，其中一手房成交72246宗，与2022年基本持平，二手住宅成交达109000宗，比2022年多成交约2.6万宗。

克而瑞数据统计，2023年广州全市一二手住宅成交面积均实现同比增长，其中一手房成交824万平方米，同比增长7%，成交均价为37873元/平方米，同比微涨2%，二手房成交面积近五年第二高，达到1054万平方米，同比上涨37%，也是近五年来二手房成交面积首次超越一手房。

广州中原研究发展部分析认为，全市近两年土地供应量减少以及旧改进度缓慢，导致全新楼盘较少，存量项目“内卷”激烈，全市共有8个区价格回调，购房者观望情绪较浓。

克而瑞广佛区域首席市场分析师肖文晓表示，广州全年市场波动发展，出现两次脉冲行情：3-4月疫情过后需求集中释放，小阳春如期而至；5-8月后劲不足，成交陷入低谷；9-10月份政策利好出台，市场再度复苏；年末以消化前期利好为主，平稳收官。

肖文晓认为，出于对房企资金链承压和一手房交付风险的担忧，更多的购房者转向购买确定性更高的二手房，同时，二手房挂牌量大增，议价空间更大，性价比突出。另外，以“920”新政为代表的政策助力效果明显，置换个税返还、增值税“5年改2年”等利好接踵而至，利好二手房交易。

（文/羊城晚报记者 徐炜伦）

大事6 刚需市场竞争激烈 让利措施促成交

2023年的广州楼市，可谓从年头“卷”到年尾。“卷”，即竞争激烈，同个区域，或同个板块内同质化产品较多，面对相似的客群，只能通过各种方式抢占市场。这一点上，在主流的刚需市场中体现尤为明显。

在克而瑞的成交统计中，2023年，广州一手住宅80-100平方米的刚需、刚改产品套数占比为38%，占市场主流地位；总价方面，200万元以下低总价物业成交套数占比依然最大，达31%，总价200万-400万元的中低价位住宅成交套数小幅提升，占比36%，说明刚性购房需求支撑仍在。

从多家专业机构的统计数据可见，除了天河、海珠和番禺等区因多个高端项目成交拉升了整体均价外，其余区域因为货量大、竞争激烈等原因导致个盘和整体均价呈现不同程度下降——让利促销，成为刚需项目促进成交的主要手段。

例如，在南沙，无论是代表成熟配套的区府板块，还是被视为具有发展潜力的横沥岛板块，都在以各种形式让利促销。横沥岛上较有代表性的湾区金融城，2021年均价在3.6万元/平方米左右，该项目不久前推出的6套一口价单位，单价已经下探到了3万元左右；城市界面相对老旧一些的南沙区府附近，部分距地铁较远的项目，如保利时光印象更是在上半年依靠130万元的最低总价吸引了众多目光，接近清盘。中心区也不例外，以荔湾区花地湾板块为例，2023年12月内相近的时间里中海浣花里、保利和颂及万汇天地朗庭等项目同台竞争，最低单价报低至4.2万元，300万元左右能购置地铁旁三房，成为2023年年底刚需市场“卷卷不休”的典型代表之一。

（文/羊城晚报记者 范晗越 陈玉霞）

大事7 土地市场两极分化 土拍重回价高者得

随着2023年12月29日海珠区琶洲西AH040331地块以75670元/平方米的价格刷新广州土拍楼面地价纪录，2023年广州土拍正式落下帷幕。据克而瑞数据，2023年广州涉宅用地供应64宗，供应总建筑面积966.69万平方米，同比去年增长4%；成交43宗，成交总建筑面积638.82万平方米，同比去年减少22%。43宗地块总成交额为1182.543亿元，同比减少3%。在成交的43宗涉宅用地中，有16宗溢价地块，其中包含了11宗摇号地块，溢价地块占比达到37%，同比去年提升18%，这是广州实行集中供地以来溢价地块占比最高的一年。其主要原因是多宗优质宅地的支撑，包括番禺区汉溪大道北侧地块、海珠区上涌果树公园地块、海珠区琶洲西区AH040331地块等，全年内，共有4宗地块的楼面地价进入了广州历史涉宅用地楼面价前十位。

优质地块不断刷新纪录的同时，外围区域，甚至中心区整体素质相对较低的地块遇冷的情况也有所增加，从撤牌率来看，2023年广州涉宅用地撤牌21宗，撤牌率达33%，为近三年新高。2021年、2022年，广州各区中涉宅地块成交数量第一的分别为增城区和白云区，南沙区也一直在各区中位居前列，但2023年，上述几区中流拍、撤牌的现象并不鲜见，在年末，天河区位于奥体板块的黄村三联路地块也因无人出价流拍，在楼市两极分化的前提下，开发商集中资源争夺优质地块，土地市场的两极分化也不可避免。

琶洲西地块的高溢价率与2023年末广州土拍解除限价也不无关系，2023年11月，黄埔区一宗宅地出让公告中提到“本次国有土地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人”，标志着自2021年起执行的土拍限地价封顶摇号政策结束。克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓分析认为，广州土拍原来在防过热时期出台的限制性调控措施均已退出，是一次积极的市场化尝试。

（文/羊城晚报记者 范晗越）

大事8 计容新规落地 “高得房率”户型入局

2023年11月，《广州市建筑工程容积率计算办法》发布，对住宅半开敞空间半算计容比例适当放宽，此类空间包括入户花园、生活阳台、大进深的多功能阳台等，购房者购房时只需要计算一半的面积。另外，2023年7月28日，广州印发《进一步优化审批服务机制惠企利民促进经济社会发展若干措施（第三批）》，其中规定将突出住宅建筑外墙结构边线的飘窗最大进深尺寸由0.5米放宽至0.8米，而飘窗的计容空间也只计算一半。

上述变动在楼盘落实后，意味着购房者得到“送一半面积”的空间增多，开发商对户型的打造有了更多的可能性。新规之下，广州不少楼盘声称“通过了审批”，在市面上推出一系列“高得房率”的项目，“使用率达110%”“70平方米可以做三个房间”“拿到的面积比买到的面积还多”等营销声势不断。

从记者走访的情况来看，这些楼盘多是利用了阳台、飘窗等“送一半”的空间与花池等“全赠送”空间进行合理利用，宣称为“创意空间”，后期交付使用时需进行封窗、打通墙体等装修操作才能实现多出一两个房间，部分购房者对风险问题表示担忧。

不过，由于实际“得房率”较高，在同等房价水平能获取更多的居住空间，这些项目仍让不少购房者感到颇有性价比，截至目前，广州多区都出现了以计容新规报建的新楼盘，有楼盘还称，其热门户型在开售以后需要摇号才能确定归宿。

（文/图 羊城晚报记者 徐炜伦）

计容新规下，有楼盘设计大面积阳台

大事9 千万元级别高端住宅成交创新高 改善性购房需求强烈

2023年广州高端的一手住宅成交活跃。根据克而瑞数据，二套房、置换等政策利好加速兑现，改善型购买力加快入场，120-180平方米以上大面积产品成交量均录得提升，800万元以上高端市场继续表现强势。

“‘两头热、中间冷’是2023年广州一手住宅成交行情的一大特征。”克而瑞广佛区域首席市场分析师肖文晓表示，2023年广州800万元以上共成交7613套，同比增长约41.19%，成交均价超过8万元/平方米，其中1000万元以上的物业共成交4993套，再度刷新历史新高。肖文晓认为，尽管目前经济仍在复苏阶段，但大宗的住宅产品仍是不少人的资金避险手段，同时，广州市面上一批高颜值、高科技的新派高端住宅大放异彩，产品更新换代，重回用户思维，优质的人居体验吸引高净值人群加快入市节奏。

广州中原研究发展部表示，2023年广州千万元总价的住宅成交总数占比达到了6.7%，但该机构认为，虽然总体成交量可观，但并不代表所有项目都“过得很好”，据统计，2023年广州千万元住宅成交排名前十的项目占总成交的58%，购房者更偏好将资金投入到琶洲南、白鹅潭等市内核心板块。

（文/图 羊城晚报记者 徐炜伦）

2023年广州高端住宅市场表现亮眼

大事10 保交付，提质量 “交付力”成房企实力重要指标

保交付事关群众切身利益，保的是民生，稳定的是民心，据不完全统计，2023年，广州市交付项目超过120个，仅上半年便有两万多套新房交到业主手中，其中，既有中海观澜府、御溪世家、新世界云耀等高品质交付“优等生”，也不乏广州阳光半岛这类出险后又重新盘活的项目。

2021年入市的中海观澜府在2023年6月开始了第一批交付，全玻璃幕墙、曲线型阳台、金色外墙灯光等特点使得项目成为了珠江后航道的一道亮丽风景线。同样在2021年开盘的新世界云耀也在2023年年中开始了首批交付，交付前夕，项目专门以颇具浪漫色彩的亮灯仪式向业主们宣告新生活的开始。

位于南沙的广州阳光半岛在时隔三年后终于迎来了首批业主的收楼，这个当年的热盘，原开发商出险后，该项目一度陷入停工状态，但在2022年由央企中航信托控股后，项目便开始盘活复工，总算在2023年6月迎来了早就该到来的烟火气。

如今，“交付力”已然成为行业和买家对开发商评估的重要一环，走进各大楼盘的营销中心，“国企”“央企”“信用评级”等词语都常被印在宣传栏显眼处成为实力的证明。在经济条件允许的情况下，选择有实力的开发商，已经是购房者的共识之一。

（文/羊城晚报记者 范晗越）