

单价约80万新品频现，成交量达近年顶峰——

广州总价上亿豪宅成交量

同比至少增长30%

文图 羊城晚报记者 陈玉霞(署名除外)

近期广州楼市之热，不仅体现在刚需产品市场上，也体现在高端市场上。

近日，广州珠江新城有高端一手住宅项目推售，随即报出单宗成交额达1.5亿元的成交案例，再度成为市场高光焦点之一。实际上，随着楼市多项政策的放宽，核心城市的优质资产逐渐出现活跃的独立行情，其中综合素质极高的豪宅单位得到了高端置业群体的青睐。

专业机构克而瑞统计数据显示，今年1-11月，广州总价亿元以上房源已经网签13套，网签量达到近十年新高；价格方面，30万元/平方米左右的单位也陆续出现，市场承接和认可力可见一斑。

业内分析认为，高端买家此时出手，代表着他们对广州城市价值的认可，同时也体现出此类买家的购买驱动力，已从之前看中房子的理财功能转变成了看中居住和理财并重的双重功能。



汇聚全球多领域大师设计的高端物业，成交持续活跃

► 高品质房子的自住属性越来越被买家看重



B 买家出手转向理财和自住需求并重

在房地产高速发展时期，高端买家购入豪宅产品，往往侧重于产品的金融属性，满足家庭理财需求。但现阶段，豪宅买家的购买驱动力，已经不仅是出于对家庭资产理财的考虑，同时也更加注重自己和家人高质量居住的需求。

“凯旋新世界之所以受到很多买家追捧关注，一是因为这里产品的流通性，二是因为居住于此生活非常便利，并且已形成了浓厚的国际人文氛围，还有个关键点是现楼发售，这是可见的确定性，”项目相关营销人士表示。

在广州·鹏瑞1号，其销售人员介绍，有一位买家是上市公司老板，孩子已在广州就读于国际学校，因此他一直在广州物色国际级的高端物业，“他们第一次到访，就对项目的产品设计、配套和圈层感到惊喜，符合他们对可传承产品的需求，因此果断购入。”

星河湾海怡半岛网签的产品则为大面积复式设计，据该项目的相关人士介绍，其中一位买

家周游列国看过很多房子，他认为该项目的超豪复式产品属于稀缺资产，居住环境舒适，值得购入；同时，他认为广州的经济韧性很强，且广州很宜居，看好顶级物业的未来升值潜力，最终购入。

以代理高端物业为主营业务的合富天钻汇，其相关负责人表示，广州近期豪宅接连成交，甚至部分单位刷新了全国单套网签总价纪录，极大提振了市场信心，买卖双方对市场整体预期也在逐渐变好。“从市场供应看，超豪产品的供应相对稀缺，拥有黄金区位和具有多重资源优势的豪宅产品因此走出了独立的向上行情；同时，广州的经济文化价值、土地价值和居住价值被高端买家广泛认可，买家的接连出手，一度把广州推到了今年全国2亿元以上总价住宅成交面积榜首位置。这类买家往往具有全球性视野，他们动用亿元资金购买物业，对产品的地段、资源、配套、户型设计等综合性居住价值要求非常高，即是说，他们在考虑房子的理财功能的同时，也更重点考虑房子的居住属性。”

A 前11个月网签亿元豪宅13套

11月最后一个周末，天河区珠江新城开发逾20年的豪宅项目凯旋新世界推售新品，受到市场关注。据介绍，在该项目的VIP专场，一位持续关注该项目的广州买家果断选择了一套建筑面积约500平方米的大宅(由两套单位打通)，总成交金额约1.5亿元，折合单价将近30万元/平方米。同在11月，天河区广州国际金融城东豪宅项目广州·鹏瑞1号，出现了

一套744平方米单位的网签，总成交金额约2.15亿元，折合单价约28.8万元/平方米。

广州豪宅产品的活跃行情从今年二季度开始持续至今。克而瑞广佛区域首席市场分析师肖文晓介绍，今年1-11月，广州总价亿元以上的豪宅产品已经网签了13套，其中11套是一手住宅，2套是二手住宅。

从网签数据可见，今年已网签的11套总价上亿元的一手

豪宅产品主要集中在广州·鹏瑞1号、星河湾海怡半岛和汇悦台这三个项目中，其中，广州·鹏瑞1号的网签量占比超八成，网签量可谓“一骑绝尘”。另外，星河湾海怡半岛8月网签了一套建筑面积1260平方米的大宅，总价约2.06亿元，折合单价约16万元/平方米。而成交单价最高的单位，落在了汇悦台身上，该项目于10月网签了一套1251平方米的单位，网签金额为4.61亿元，折合单价约36.8万元/平方米，成为今年以来广州顶豪市场的最高价。

羊城晚报记者在多个项目了解到，除了已经网签的单位外，尚有多套单位处于已认购但未网签阶段，因此，如果在12月这些单位能顺利网签，广州今年总价亿元豪宅产品的网签量则有望达15套左右。若以此对比，2024年，广州总价亿元豪宅产品网签量起码会比2023年的10套增加30%甚至50%。



珠江新城南向江景高端物业受市场欢迎 项目提供

广州主要高端产品基本概况

项目名称	主推产品	近期网签情况/报价	核心优势
广州·鹏瑞1号	320-750平方米江景大平层	2.08亿元/套	天河区金融城一线南向江景，全球大师联袂设计，毗邻北帝沙生态公园岛
星河湾海怡半岛	236-398平方米江景大平层、过千平方米复式	复式网签价2.06亿元	番禺区三面环江岛尖位置，配置超豪
凯旋新世界	132-835平方米江景园景大宅	约1.5亿元	天河区珠江新城内，南侧为珠江北侧为珠江公园，超20年成熟国际人文社区
汇景台	123-290平方米三房至五房	单价报12万-14万元	天河区低密度小高层，20年成熟社区内
南天名苑	140-480平方米江景大平层、280-437平方米岸畔叠墅	大平层1000万-6000万元，叠墅2200万-4800万元	一线江景
琶洲南TOD	211-325平方米大平层	报价2300万-5000万元	位于琶洲核心区，带有600米面宽滨河公园及商业等配套
琶洲·樾 华樾	248-330平方米四房、五房	报价3500万-5500万元	琶洲南向滨水豪宅

(整理/陈玉霞)

广州黄埔多个旧改项目取得突破性进展 “老黄埔”全新楼盘将于近期亮相

随着全新楼盘的接连入市，今年以来，黄埔区的“老黄埔”板块持续保持着较高的热度。而近期，该板块又将迎来一个旧改项目融资区的亮相——珠江村旧改，该项目于上月宣布案名定为“珠江春”，并在美林M·LIVE天地设置城市展厅，现场工作人员称项目计划于12月7日(周六)正式对外开放全新售楼部。

此前于10月底，地铁五号线、七号线大沙东站旁的新溪村旧改项目(华润黄埔润府)也已率先对外开放售楼部。多个旧改项目的突破性进展，让黄埔区不断迎来城市蝶变的新转机。



珠江春项目计划推出临江大平层产品



华润黄埔润府项目紧邻大沙东地铁站

全新产品持续完善“老黄埔”多元住宅供应结构

今年以来，保利招商华发中央公馆、中海海丝城、中建玖合·未来方洲等多个全新楼盘相继入市，为主打广州海丝城发展概念的“老黄埔”板块持续“造势”，随着更多楼盘的加入，这股热度有望持续至明年一季度。

日前，紧邻黄埔港的珠江村旧改项目融资区正式发布案名“珠江春”，记者在其城市展厅了解到，该项目与当前“老黄埔”主流的刚需、刚改产品有着明显的差异，该项目主打纯改善产品，首期将推出6号、8号两栋商品住宅，包括建筑面积约130平方米、143平方米和180平方米三种户型。珠江春项目一大优势是一线临江，现场销售人员介绍，所有的商品住宅皆是南向望江产品，江面宽度达630米，项目全面改造了内部的滨水河道及周边的狮山公园，将为社区增添亮眼的绿化配套。与此同时，该项目周边有五号线、七号线以及十三号线共三条地铁线路环绕，距最近的地铁站点鱼珠站直线约500米。

珠江春项目还在原有的珠江

村旧改城市展厅设展，目前，该项目具体户型图未出，销售人员称项目全新售楼部预计将于本周六开放，届时有望同步开放异地样板房。

“老黄埔”板块之所以备受关注，其中的很大一部分原因是其交通便利，五号线、七号线以及十三号线等多条地铁线路连通“珠江新城-广州国际金融中心-琶洲”三大广州CBD等商务区，黄埔大道、广园快速路、中山大道等重要市政路段贯穿其中。

紧邻五号线、七号线换乘站大沙东地铁站的华润黄埔润府项目也于今年10月底开放售楼部，该项目由华润置地操刀的新溪村旧改项目转化，将配建36班小学和12班幼儿园，整个旧改项目将建两幢涵盖酒店、写字楼、综合商业体的多功能商业设施。

记者了解到，目前华润黄埔润府正紧锣密鼓地改造升级样板房，预计将推出建筑面积约86平方米、95平方米以及115平方米三种户型，有望于明年一季度正式入市。

多个大型旧改项目稳步推进安置区建设工作

当前，黄埔区正积极稳步推进城中村改造，双沙村旧改、文冲东旧改、珠江村旧改等一批旧改项目迎来突破性进展。

10月8日，由中建八局和知识城集团投资开发的广州市黄埔区双沙城市更新项目首批次回迁房顺利交付，总套数共计1408套，5600多位居民正式开启幸福归家之旅。

11月11日，由中建二局中建玖合投资开发，中建二局二公司、华南公司参与建设的黄埔区文冲东旧村改造项目举行江北片区安置区开工奠基仪式，该项目渡头、文元片区复建安置区已经开工建

设，其中渡头片区已于10月底启动摇珠分房。

由中交第四航务工程局有限公司操刀的下沙社区珠江村旧村改造项目首开复建7号地块也于今年11月率先整体开始地面建筑部分施工，将为回迁居民提供近千套高品质住宅，该项目第一期复建住宅结构预计于2025年年中封顶，于2027年一季度进行回迁。

相关数据显示，黄埔区目前已建成安置房约500万平方米，超过4万套，带动4万多户村民群众回迁安置，昔日的握手楼村居已陆续转变为现代化社区，带来人居环境的优化，实现城市蝶变。

新政促广州二手交易 多个登记中心须提前一周预约过户

文/图 羊城晚报记者 范晗越

12月以来，广州市取消普通住宅界定和非普通住宅界定标准，降低交易契税的政策正式开始落地实施，不少此前两个月已完成签约的二手交易集中于12月1日后完成过户。

据广州市不动产登记网上预约信息显示，12月1日以来，广州全市12个不动产登记中心均出现不同程度的“断号”现象。除市不动产登记中心外，白云、越秀等多个区不动产登记中心也出现了需至少提前3天预约办理业务的情况。作为周末的12月7日、8日预约情况更是火爆，除个别时间段仍有个位数的少量余号外，12个不动产登记中心几乎全部约满。

12月4日，羊城晚报记者现场走访位于天河区华就路的广州市不动产登记中心，60余个业务窗口仅有个别暂停服务，现场电子屏也不断滚动叫号顺序，尽管已经临近午餐时间，但现场办理业务的市民却是一点也不少。

现场还有不少带着客户前来办理过户业务的中介经纪人，链家地产海珠大区二手房经纪人甘志强便是其中之一。

二级市场交易活跃，近半成交符合契税优惠条件

据广州市房地产中介协会数据，2024年11月(统计周期为2024年10月26日至11月25日)，广州市二手住宅网签11418宗，环比增长10.01%，同比增长12.14%，为2023年4月以来的最高水平。面积区间构成方面，90-120平方米、120-144平方米和144平方米及以上所占比例分别为30.06%、9.81%和8.55%，环比分别增长



广州市不动产登记中心

登记中心预约火爆，11月成交集中过户

据甘志强介绍，这次过来办理过户的是一套总价四百多万元的90平方米以上住宅，买卖双方实际上11月时便已经达成交易，由于契税政策调整，才选择延迟到12月再过户，使得买卖双方各自减少了一万多元的交易成本。根据契税新政，享受1%低税率优惠的面积标准从小于等于90平方米提高到140平方米，若是在新政执行前过户，这套住宅需缴纳的税率则为1.5%。

甘志强表示，有些已经签约的买家宁可赔付几千元的违约金，也要把过户时间延迟到12月，对大多数交易的住宅面积较大的业主来说，契税的减免是一笔比违约金大得多的数字。类似的情况在近1个月的成交中并不罕见，多位经纪人、按揭公司业务员在不动产登记中心向记者表示，最近的业务预约必须要提前几天，而此前大多数时候，预约次日名额都是绰绰有余。

长率也可达5%。而在今年9月份，这一数字还不到250套。“11月中下旬在契税、豪宅税等税收方面的政策对这些购房者的心理影响是很大的，很多我们的客户都选择12月政策生效后再来过户，据我们粗略统计这样的客户大概占比20%，我们预计整个12月的不动产登记中心会非常忙碌。”