

## 2019 广州千万级豪宅荔湾成交最多

2019年,广州楼市在备案价制度优化、大湾区利好正式落地、供应放缓土地流拍、三区调整限购政策等因素影响下,呈现出少见的“前高后低”特征,也就是说上半年成交总量大于下半年。一手楼销售均价28707元/平方米,与2018年同期相比增幅约为5.5%,成交面积858.4万平方米,同比上升6%。

■新快报记者 丁灿

## 市场复苏并不理想, 全市套均总价309万元

2019年广州一手住宅网签成交79737宗,同比上升5%;成交面积858.4万平方米,同比上升6%。备案价制度优化、春节后大湾区利好正式落地、土地市场火热带旺了1-4月成交;5月开始,随着经济大环境变化以及高层重申“房住不炒”,广州供应放缓、土地流拍、中止潮等诸多因素影响,新房市场经历“由暖转冷”的过程,全年复苏进度未如预期中理想。

根据广州中原研究发展部大数据分析,2019年广州一手销售均价为28707元/平方米,与2018年同期相比增幅约为5.5%。由于整体成交活跃度一般,大部分项目不敢轻易上调价格,3-5月小阳春以及9-10月传统销售季,竞争激烈的板块相关项目甚至采取“以价换量”的方式吸客,因此整体价格变动保持平稳,全市套均成交总价309万元。

### 广州近三年一手楼成交走势

年份	网签套数	网签面积(万平方米)
2019	79737	858.4
2018	76056	807.4
2017	93769	1040.1

(数据来源:广州中原研究发展部,基于阳光家缘数据,剔除回迁房干扰)

## 下半年热点板块 成交大幅下滑影响全年表现

2019年“前高后低”的特征甚至催生了罕见的现象——上半年成交总量大于下半年。按照历年惯例,由于上半年受“冰点”春节月影响,成交表现均不及下半年,故今年市场“冷热倒置”实属罕见,从区域情况来看,南沙、增城等新房主力区下半年均表现出成交“后劲不足”的问题。

从板块角度来看,下半年包括亚运城、金洲-蕉门河、朱村在内的热门板块成交下滑明显,其中金洲-蕉门河下滑幅度超30%,朱村、亚运城、黄阁、科学城下滑约20%。这些热门板块作为广州新房市场的“中流砥柱”,成交下滑直接影响下半年成交表现。

## 南沙黄埔花都 人才购房政策公布后成交大增

从每月情况来看,2019年一手市场走势可分为三个阶段,分别为1月,3-4月,5月-12月,其中5月为“暖转冷”的重要转折点。

第一阶段1月,得益于番禺以及中心六区普遍在2018年12月落地执行备案价优化政策,房企抓紧春节前“冲刺业绩”的最后机会,包括亚运城、珠江铂世湾、保利碧桂园·公园大道、中海花湾壹号在内的项目“抢闸”加推,一方面刺激了1月成交,另一方面为春节后市场提供了充足的货量。

第二阶段为3-4月,得益于2月《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式公布,天河黄埔大道东646号地块高价拍出,南沙、增城等与大湾区概念密切的区域供求活跃,以天河东圃、荔湾广钢为首的中心区优质板块借土拍“东风”刺激成交,直接拉动3-4月成交走红,其中4月份网签面积推高至92.6万平方米(8724宗),为2019年全年峰值。

第三阶段为5-12月,五一前夕,高层会议重申“房住不炒”;五一过后,住建部对佛山、苏州等楼市过热城市“亮黄牌”警告,向市场释放“严管不懈”的信号,同时加强对房企融资方式监管。6月起,广州陆续出现土地流拍、中止出让的现象,市场气氛转冷;9-10月期间部分板块项目“以价换量”“国庆前抢跑”,但成交表现并无明显起色,并一直维持70万平方米/月(6500宗)低位;情况直至12月南沙、花都、黄埔相继推出人才购房政策,相关区域配合加推,成交表现才略有起色。

得益于黄埔、南沙、花都三区相继发出人才购房新政,吸引更多符合资格的买家入市。2019年12月第四周(12.23-12.29)广州新房周成交在前一周突破2000套后继续向3000套关口挺进,环比大增37%。



■资料图片。新快报记者 宁彪/摄

## 高端买家入市积极, 豪宅成交占比创2013年以来新高

近年90平方米及以下中小户型以及120平方米以上一步到位大户型越来越受到市场追捧。一方面,外围区新项目“回归”小户型,如朱村、黄阁等板块,主打小户型低首付置业。另一方面,如广钢、科学城、新塘等改善型板块多推120平方米以上单位,吸引买家“一步到位”。

受近年土地成本提高刺激,越来越多优质项目跨过千万门槛,同时豪宅成交占比创2013年以来新高,2019年高端买家入市态度积极。随着天河新房资源枯竭,荔湾正“接棒”成为千万豪宅成交第一大区,该区占全市近3成份额,一枝独秀。而传统豪宅区天河、海珠则与番禺形成“豪宅第二梯队”。

在全市整体供应创近年新低的影响下,仅越秀、白云、黄埔、花都四区供应“逆市”同比增加。其中越秀得益于粤海拾桂府、瑜

舍、世茂天樾等项目入市,供应达6.52万平方米,创近年新高,同比增加34倍。而外围区仅花都供求两端齐增长,该区新房供应91.64万平方米,同比增加18%;新房成交75.44万平方米,同比增加27%,成交增速在外围五区中与番禺“不相伯仲”,复苏势头相对强劲。广州中原研究发展部认为,花都2019年“走红”离不开供应充足、各板块价格梯度明显、生活配套日趋完善以及白云需求随9号线外溢带动。

从成交端情况来看,老五区除天河因供应不足成交下滑外,其余四区均迎来成交同比增加,尤其得益于年初备案价优化释放大量市区成交,大量实力买家于一季度入市,从2019年中心区以及千万豪宅成交表现来看,高端需求复苏迹象比刚需更加明显。

### 2019年广州十大成交热盘

排名	项目名	区域	套数	网签总面积(万平方米)	售价(元/平方米)	所属板块
1	广州亚运城	番禺	4169	45.2	28500	亚运城
2	科慧花园	增城	3850	34.8	21000	朱村
3	越秀滨海新城	南沙	2893	28.2	21000	金洲-蕉门河
4	阳光城丽景湾	南沙	1711	17.6	21500	金洲-蕉门河
5	誉山国际	增城	1652	15.8	19000	永和
6	龙湖双珑原著	黄埔	1640	17.2	22500	知识城
7	绿湖国际城	增城	1529	16.0	15500	石滩
8	万科海上明月	南沙	1453	12.2	23000	黄阁
9	融创文旅城	花都	1405	15.8	27500	花都区府
10	金地香山湖	增城	1194	15.9	19000	永和

数据来源:广州中原研究发展部