

受人才新政刺激 2020年广州楼市整体预计优于去年

据阳光家缘数据显示,2019年广州全年累计成交一手住宅 86276宗,全市新房均价为 28707元/㎡,全市新房套均价为 309万元。近三年成交基本保持“平稳”,但该数据中涵盖回迁房网签,以及 2017-2018 年积压网签。

广州中原研究发展部认为,2020年大市成交优于 2019 年的可能性较高,但同时存在一定客观制约因素,因此成交要恢复至 2017 年水平(90000 宗及以上)仍存在一定难度,预计成交量增幅在 6%-10%(85000-88000 宗)的可能性较高。

■新快报记者 何璐诗



资料图片

成交量有望增幅 6%-10%

得益于人才新政红利刺激,广州中原研究发展部预计,今年成交量增幅在 6%-10%。预计 2020 年春节过后,各大房企将继续加大推货量,加上越秀南、荔湾广船等优质地土拍传导,3 月将会成为重要的市场节点,并有望出现“小阳春”行情。

其中天河区由于大型旧改项目入市,预计成交量会同比增加 39%;而白云区因近年大面积商住地陆续

入市,预计也会同比增加 35%;黄埔区作为人才新政利好区,自身发展条件优异,货源充足,预计成交量会从 10089 宗,增至 13000 宗,上升 29%。而海珠则因为近年供地偏少,旧改进展缓慢,在售以存货为主,今年成交量预计同比下滑 11%;番禺区则因亚运城、祈福两大项目供应能力或减弱,万博、市桥高价地入市,购置门槛提高,预计同比下滑 7%。

价格下调空间收窄

土地成本,是衡量项目价格下调空间的因素之一。2016 年以来,广州居住用地起拍楼面地价持续走高,一定程度上抑制价格下调空间。尤其外围的南沙及增城、中心区的荔湾及白云,在 2020 年新货中,2016 年及之后获取土地项目占比在 60%-75%,价格难降/降幅收窄。合富研究院预计,2020 年一级土地市场对二级商品住宅市场的传递效应越发明显,地价成本高,价格下调空间收窄。

中心区中,荔湾 2019 年总价 500 万元以上的成交占 42%,2020 年预计该总价段供应将明显提升;海珠区则豪宅化凸显,2020 年新货供应基本 700 万元起步。

行业集中度将增高

对于 2020 年市场展望,不少研究机构仍维持“审慎乐观”的态度。去年 12 月以来多区推出人才购房新政,一定程度体现出地方/行政区调控楼市态度趋于积极,属于利于市场回暖的“小红包”;但另一方面,从宏观角度来看,经济大环境问题影响着潜在客户对未来情况预判,同时决定潜在客户愿意继续持有现金还是入市。

从中观角度看,虽然“因城施策”给予地方一定政策制定的自由度,但“房住不炒”仍是底线,一旦市场出现过热迹象,将如 2019 年年中佛山、苏州一样被黄牌警告,面临“适度调整”。此外,近年土地成本提高导

致买家购房成本不同程度提高;部分区域、优质板块一手资源枯竭问题突出,或影响买家入市步伐。

合富研究院则认为,大型房企得益于自身雄厚的资本实力及土地储备,往往掌握区域的定价权,行业集中度预计将进一步提高。“以往调控年份,破产的、被收购的房企增多,总体呈现大鱼吃小鱼的局面。但 2019 年已经有个别“大鱼”都出现了比较严重的问题。”地产经济学家邓浩志表示,2020 年,会出现个别“大鱼”倒下的情况,倒下未必是破产,可能是逐步由前 10、前 20 一直跌出前 50……2020 年销售额第一的房企,可能总销量会继续创历史新高。

业界展望

●广东中原地产项目部总经理黄韬:

预计二手房市场会调整到位,停止下滑。而一手住宅则将进入稳定期,今年下半年有经济稳定的趋势,再次降准和降息都有可能,在大环境带动下的房地产,楼价和成交量和 2019 年以及 2018 年数据将较为接近,但会比 2019 年乐观,向南向东的板块会较为看好。

●广州克而瑞首席分析师肖文晓:

从过去两年的土地供应节奏来看,明年广州楼市将会有一大波新货入市,而主管部门对房地产市场的维稳意图已经非常明显,这意味着 2020 年楼市政策环境相对有利,对成交量的恢复有一定作用。从价格来看,“稳房价”依然是调控的三大目标之一,广州房价走势也会以稳为主,但考虑到前期高价地的密集入市,预计还是会拉高市场的整体价格水平。所以我预期 2020 年广州楼市成交量有望恢复增长,而价格会是稳中略升的态势。

●地产经济学家邓浩志:

2020 年楼市会继续在稳定的中间区域运行。预计今年上半年的行情,就是去年上半年行情的翻版,只不过“小阳春”的热度会比去年低点,因为毕竟各地“微放松”的力度没去年大,经济、通胀等的压力又比去年更大。

房价方面,近期全国各大城市都已经展开了疯狂的抢人政策,这将让大城市与小城市的差距越拉越大,而大城市房价仍处于长期趋势性上涨周期中。

去年 12 月施行人才政策的三个区当中,预计成交量放大的将是南沙,房价最看好的则是黄埔和南沙,花都政策力度较为一般,市场反应预计也较弱。

链接

2020 年各区价格和成交预期

天河:客群及产品存同质化,稳价走货,拉升区域成交。

海珠:新增供应维持低位,且豪宅化特征明显;成交放缓,价格上涨。

白云:总价 500 万以下货量获补给,预计价格平稳,带动成交上升。

荔湾:价格底部已形成,5 万以上高货值供应显著增加,预计成交缩量。

黄埔:新增供应明显增加,预计价格平稳,带动成交上升。

番禺:新货供应总量增加,且均衡性提高;价格稳中有升,受供应增加影响,预计区域成交持续上升。

南沙:受“便利人才及港澳居民购房”政策利好,预计市场成交量将逐渐低位回升;新增供应价格明显提高,将制约市场成交量的明显上升。

增城:大型房企加快进驻,逐渐掌握市场主导份额;加上远郊南沙新货供应价格明显上升,增城楼市迎来新机遇;新货土地成本高,价格下行空间收窄。

花都:可供价格下调的空间较大,预计市场调整仍将延续,成交规模有望低位回升。

从化:可供价格下调的空间较大,若房企积极调整营销策略,对接市场需求,成交规模有望低位回升。

(数据来源:合富研究院)