

# 房产

## 广州再现“日光盘”

购房需求逐渐释放,市场处于放量窗口期

近日,广州东部某楼盘推出 300 多套单位,开盘当天即售罄。同时,深圳、苏州等地也出现楼盘“秒光”现象,市场报复性买房开始了?从 3 月广州楼市成交情况来看,网易房产数据中心监控阳光家缘数据显示,3 月广州一手楼网签成交 5877 套,环比 2 月大涨 338.58%,创年内月度新高,但同比大跌了 35.94%。另外,业内人士指出,所谓“秒光”盘大多是在价格上作出了让步。

■新快报记者 丁灿

### 一手站上五千套,二手“八连升”

网易房产数据中心监控阳光家缘数据显示,3 月广州一手楼周网签成交 5877 套,同比去年 3 月的 9174 套减少 3297 套,同比下降 35.94%;外围五郊区依然是成交主力,3 月共计成交 4184 套,中心六区则成交 1693 套。

具体到每一区,其中增城夺得销冠,共成交 1904 套;而成交套数最少的则是越秀只成交了 52 套。

从成交面积来看,3 月广州一手楼网签成交面积 603026 平方米,同比去年 3 月的 959930 平方米减少 356904 平方米,同比下降 37.18%;中心六区 3 月成交面积为 178304 平方米;外围五郊区 3 月成交面积则为 424722 平方米。

具体到每一区,其中增城高居榜首,成交面积为 190384 平方米;而成交面积最低的则是越秀只有 4799 平方米。

二手方面,广州中原研究发展部统计,3 月广州市二手中介网签量为 3288 宗,较 2 月同期(709 宗)环比大涨 3.6 倍,但同比去年 3 月(5773 宗)仍然下降 43.0%。随着疫情的有效控制,市场需求逐步复苏,成交回温情况显现,周度成交出现“八连升”的良好势头,成交量甚至逼近千宗大关。

从各区成交情况来看,3 月各区成交量环比均呈现明显上升的趋势。其中,南沙、荔湾、增城三区涨幅最为明显,3 月分别成交 116 宗、169 宗、327 宗,环比 2 月同期分别上涨 5.1 倍、5.3 倍、6.0 倍。其中,番禺以成交 523 宗继续处于各区成交的榜首位置。另外,3 月花都市场需求同样活跃,成交 505 宗,环比上涨 3.7 倍,成交排名紧追番禺。

### “目前市场不能说是回暖期”

3 月广州楼市有所复苏,广州世联市场部经理崔登科认为,目前市场不能说是回暖期,应该说是放量的窗口期或者复苏期。“日光盘”的出现,说明市场需求还在,只要我们的房子挂靠资源配置上面,比如学位等资源,那需求就没有什么太大问题。

克而瑞分析称,一手楼成交也呈现了八连涨的情况,一是得益于前期蓄客充足,随着疫情逐渐好转,被压抑的购房需求逐渐得到释放,而在此期间,广州不少项目通过线上、线下联动蓄客,以提升市场关注度。二是,少量加推探市。在疫情阴影之下,开发商推盘步伐放缓,除融创文旅城、广州万科城、时代印记这 3 个项目推货套数过百套之外,“小步调”推房探市成为多数高去化项目的应市策略。其三,主打刚需户型。除越秀明珠天悦江湾推出叠墅小高层外,其他高去化项目多主打刚需产品,多针对刚需置业,去化表现均高于五成,由此可见刚需仍是广州楼市成交市场的主力军。其四,多为大盘续销。凯德山海连城、金科博翠明珠、万科幸福誉、融创文旅城、实地蔷薇国际、南沙星河丹堤等,无一不是如此。其五,坐落于外围区域。其中,政策放松区域的南沙、黄埔两区更是占比达七成,尤其是黄埔,在不乏有新盘的情况下,借助政策东风,更是一跃成为广州楼市的爆款区域。



### 楼盘价格让步在 10%以上去化理想

房地产市场研究专家赵卓文指出,3 月,深圳、广州多个楼盘“秒光”,市场造势,是房地产开发商最擅长的手段,但仔细分析下来,当前热销的楼盘,无一例外,都是在价格上作出了折让。

“我们对市场进行了一些调查分类,其实这些‘日光盘’都是价格优惠比较大的”,广州世联市场部经理崔登科表示,目前市场价格优惠段有三种,10%以下的,10%—15%的,15%—20%的。价格优惠 15%—20%的基本都是“日光”,10%—15%的走量也比较

好,如果是 10%以下的,走量就稍微差一些。据克而瑞统计,广州在 3 月推新的项目中,也有 8 个一手项目部分受定价过高、蓄客不足、配套薄弱等因素影响,导致客户入市意愿较弱,去化不足三成。

在二手房方面,据监测中原成交发现,广州业主报价指数(CLI)录得 30.4%,指数已连续 4 周呈现下探趋势。据报价数据显示,目前超七成盘源出现报价下调现象。其中,报价下调 5%—10%的盘源占比已上升至

16.0%,环比净增 1.7%,报价下调 10%—20%的盘源占比已高达 4.6%,环比净增 1.9%。

以荔湾为例,区域优质楼梯楼业主叫价有所“松口”,部分优质的电梯房源从之前的“不降价”,到目前的价格“可倾”。据广州中原研究发展部调研了解,目前中山八路板块仍有较强的市场需求,电梯楼房源存在较大的议价幅度,部分高价房源议价空间甚至在 20 万—30 万元。因此,不少客户遇到合适价位就会及时入市购买。

### “连续五周成交 1700 套以上,市场就算恢复了”

广州中原研究发展部分析指出,3 月有不少利于市场回温的信号释出:一、楼面价达 64576 元/㎡的越秀南地块成功出让,刷新广州地价标杆,直接体现广州楼市价值;二、广州市统计局发布最新数据,截至 2019 年末广州市常住人口达 1530.59 万人,较去年增加 40 万,可见广州对优质人才吸引能力稳定且积极,同时为广州市场创造新鲜“房票”;三、央行出台

5000 亿再贷款再贴现支持企业、民众复工复产。

可见当前市场复苏势头已强于预判情况,展望 4 月,得益于新增供应猛增,买家购置的空间进一步增大,同时大部分项目依然保持“加速去货”的态度,故价格上保持小幅让利的可能性较高。

此外,随着疫情影响不断降低,预计 4 月将有越来越多买家

走出家门,回流市场;同时各行各业复工复产亦将引导更多潜在买家返回广州,预计楼市热度将进一步回温。

对于接下来的市场走势,广州世联市场部经理崔登科认为,市场是有标准的,如果连续两个月网签或者是实际成交套数超过 7500 套,或者是连续五周成交 1700 套以上,那市场就算恢复正常了。

### 相关链接

## 4 月预计 18 盘推新,货量约 2203 套

据中地行不完全统计,4 月广州全市共有 18 个项目有动作,4 个全新开盘,2 个开放营销中心,1 个开放样板间,11 个旧盘加推,合计约 2203 套货量。



区域	板块	项目名称	全新盘/旧盘加推	产品类型	户型	户型面积(㎡)	备注
白云区	广州大道北	金逸花园	旧盘加推	洋房、别墅	——	——	开放营销中心
白云区	人和	时代龙溪云来	全新盘	洋房、别墅	洋房、别墅	75-140㎡ 152㎡	开放营销中心
白云区	江高	中牧湖湾国际	全新盘	洋房	二-四房	80-120㎡	开盘
白云区	白云新城	新世界云逸	旧盘加推	洋房	二-四房	77-180㎡	旧盘加推
天河区	天河北	天河云尚汇	旧盘加推	商服	二-四房	32-58㎡	旧盘加推
天河区	天河北	远洋天誉广场	旧盘加推	商服	商业公寓	55-105㎡	旧盘加推
荔湾区	芳村	新世界锦悦	旧盘加推	洋房	二-四房	80-138㎡	旧盘加推
黄浦区	科学城	华发锦悦府	旧盘加推	洋房	大平层	328-585㎡	旧盘加推
黄埔区	长岭居	万科锦荟台	旧盘加推	洋房	1+1房	129-137㎡	旧盘加推
黄埔区	知识城	康大龙祥汇	旧盘加推	别墅	别墅	175-144㎡	开放样板间
增城区	新塘	香江人家	旧盘加推	洋房	平层四房 复式四-五房	101㎡ 96-132㎡	旧盘加推
增城区	荔城	敏捷绿湖首府	旧盘加推	洋房	二-四房	70-121㎡	旧盘加推
增城区	新塘	万科金堡里	旧盘加推	洋房	二房	70-85㎡	旧盘加推
南沙区	南沙湾	岭南星河东岸	全新盘	洋房	三-五房	94-128㎡	开盘
南沙区	南沙湾	星河东岸	全新盘	洋房	二-四房	86-130㎡	开盘
南沙区	明珠湾	灵山岛金湾	旧盘加推	洋房	二-六房	98-138㎡ 252㎡	旧盘加推
花都区	区府	路劲天誉	旧盘加推	洋房	大平层	138-177㎡	旧盘加推
番禺区	市桥	龙光天璞	全新盘	洋房	三-四房	89-117㎡	开盘