

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,在不缺乏新盘的情况下,借助政策东风,更是一跃成为广州楼市的爆款区域。



敏捷绿湖首府



龙光天璞



康大龙祥汇

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,目前超七成房源出现报价下调现象。其中,报价下调5%—10%的房源占比已上升至

16.0%,环比净增1.7%,报价下调10%—20%的房源占比已高达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/m²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(㎡)	状态
白云区	广州大道北	金地花园	旧盘加推	洋房、别墅	——	——	开放营销中心
白云区	人和	时代龙湖云来	全新盘	洋房、别墅	95-140㎡ 152㎡	开放营销中心	
白云区	江高	中海紫御尚境	全新盘	洋房	80-120㎡	开盘	
白云区	白云新城	新世界云逸	旧盘加推	洋房	77-180㎡	旧盘加推	
天河区	天河东	天河云庭汇	旧盘加推	商服	32-58㎡	旧盘加推	
天河区	天河北	远洋天骄广场	旧盘加推	商铺	80-105㎡	旧盘加推	
荔湾区	芳村	新世界凯旋汇	旧盘加推	洋房	80-138㎡	旧盘加推	
黄埔区	科学城	华发四季湖滨	旧盘加推	洋房	102-585㎡	旧盘加推	
黄埔区	长岭居	时代锦城	旧盘加推	洋房	1+1房 129-137㎡	旧盘加推	
黄埔区	知识城	奥园健康城	旧盘加推	别墅	125-144㎡	开放样板间	
增城区	新塘	香江·城	旧盘加推	洋房	101㎡ 90-132㎡	旧盘加推	
增城区	荔城	敏捷绿湖兰庭	旧盘加推	洋房	90-121㎡	旧盘加推	
增城区	新塘	万科金碧华庭	旧盘加推	洋房	79-85㎡	旧盘加推	
南沙区	南沙	岭南星河湾	全新盘	洋房	91-128㎡	开盘	
南沙区	南沙	星河·悦海	全新盘	洋房	86-130㎡	开盘	
南沙区	明珠湾	灵山岛壹茂湾	旧盘加推	洋房	98-138㎡ 252㎡	旧盘加推	
花都区	花都	猎豹天悦峰	旧盘加推	洋房	138-177㎡	旧盘加推	
番禺区	市桥	龙光·玖悦	全新盘	洋房	89-117㎡	开盘	