

年中大考,开发商备货积极或有更多促销

6月,是开发商半年考的最后一个月,受疫情影响今年2月、3月销售业绩较为平淡。因此,为了冲刺半年考,开发商或许会采取更多促销手段提升业绩。据中地行不完全统计,6月广州全市共有25个项目有动作,9个全新开盘,3个开放营销中心,1个开放样板间,12个旧盘加推,合计4091套货量。

■新快报记者 丁灿



成交

整体与上月持平,楼盘去化冷热不均

据广州中原研究发展部监控显示,5月广州新房网签6432宗,环比上月微降2%。网签面积69.84万m²,环比上月微降4%。从周度网签结构看,5月上半月网签平稳,其中第二周(即五一假期后5.4-5.9)受节后热度回调影响而相对平淡。但自第三周起,市场再度蓄势,特别随着下半月新增供应大幅井喷,促使成交持续两周上升,单周成交量分别列2020年周度Top3、Top2水平,整体看市场在月底热度回升。

从月度对比看,5月广州新房成交情况与4月接近,市场热度保持平稳。4月热度回升主要得益于3月底最后一周,受疫情影响各项目加大促销优惠力度,一口价、特价单位层出不穷所带来的虹吸效应,创造出2020年周度Top1水平的高位成交。而5月则依靠“五一假期促销+月底新货热盘供应充足+240亿土拍推动”维持了整月的热度。

从克而瑞最近一周的统计数据来看,市场还呈现出去化冷热不均

的特点。在5.18-5.24这周,6盘入市,其中4盘首开,除中海学仕里外均分布在外围区域,其中位于南沙的华润置地瑞府相对周边竞品具有价格优势,前期蓄客充足,首开针对认筹客户加推,去化极佳;番禺铂世湾此次推出望江楼栋,去化表现好。而其他几个盘去化一般或较差。

从成交结构看,5月全市5区成

交环比上升,6区下降。在6个下跌的区域中,白云跌幅最大,5月录得104宗成交,环比下跌32%。白云区本月除保利阅云台录得22宗成交外,其他项目成交均不足10套。5月18日,江夏地块创出43144元/m²的高楼面地价,5月下旬白云多盘借江夏地块包装涨价,希望促进成交但收效有限导致去化回落。

2020年5月广州一手住宅网签宗数TOP10

排名	楼盘	区域	网签宗数	网签面积(万m ²)
1	万科幸福誉	黄埔	325	2.69
2	广州亚运城	番禺	273	3.10
3	碧桂园云顶	增城	220	2.55
4	誉山国际	增城	196	1.97
5	绿湖国际城	增城	178	1.79
6	广州融创文旅城	花都	169	1.75
7	品秀星图	增城	138	1.47
8	实地常春藤	黄埔	132	1.41
9	合生湖山国际	增城	130	1.61
10	保利天汇	天河	106	0.93

(数据来源:广州中原研究发展部)

供应

增城番禺黄埔将是主力供应区域

5月新增供应达85.42万m²(7798套),环比上月大增37%,同比去年5月大增24%。

主力供应区域集中在增城、番禺、黄埔三区,分别供应22.9万m²(2276套)、21.0万m²(1876套)、17.8万m²(1703套)。三区累计供应61.7万m²(5855套),占全市72%的供应量。

增城依然保持供应量“头把交椅”,其中时代倾城(中新)一次性获批9.43万m²(927套),碧桂园云顶获批3.19万m²(286套),保利大国

璟获批3.05万m²(360套),品秀星图获批2.15万m²(232套)。

番禺5月单月获批21.0万m²新增供应。其中珠江铂世湾一次性获批9.04万m²(732套)新货,并于5月23日开盘率先推出F1、F2栋296套单位,认筹量约350个,成交约220套,认筹转化率63%,销售去化率75%。此外,位于化龙的广汽汽车小镇之智睿花园(产城融合项目、定向销售产品),也获批2.61万m²(336套)新货,预计近期将首次定向销售

给汽车城内员工。

黄埔区5月供应17.8万m²(1703套),环比4月(3.40万m²)大增4.24倍。主力供应项目为品秀星樾、时代印记、保利拾光年三盘,分别获批3.89万m²(371套)、2.57万m²(288套)、2.41万m²(259套)。除供应大增外,5月黄埔网签面积10.08万m²,环比4月(9.14万m²)增长10%。总体看,黄埔区是5月广州唯一供求双升的区域,市场热度较好保持。

后市

6月成交量或稳中有升

广州中原研究发展部认为,5月市场热度与4月类似,整体保持稳定。但5月下半月开始供应井喷,反映房企看好5月底及6月市场,积极备货应对,预判6月新房市场将会有更多新盘新货入市,满

足各类买家需求。加上5-6月土地市场异常活跃,土拍市场的热度将会延续到新房市场,6月新房市场热度将继续保持,成交量或稳中有升。

6月13个全新项目扎堆入市,

除越秀和荔湾区外,其余9区均有推新,其他项目以顺销为主。中地行分析称,推出的户型大多是刚需,且货量供应充足选择众多,刚需客户的购房需求将进一步得到释放,预计市场成交量将稳步回升。

相关链接

6月13个全新项目扎堆入市

据中地行不完全统计,6月推新方面,别墅项目2个,洋房项目18个,公寓项目6个。五矿壹云台、金湖花园2个别墅项目入市,天河云汇、珠江壹号、碧桂园藏珑府长盛汇、星河湾区壹号、中泰天境·玖寓、珠江国际创业中心6个公寓项目推出,住宅方面,元邦·明月翡翠、珠光·云山壹号、龙光天璞、大华·紫悦府4个项目将迎来全新开盘,其中13个全新项目扎堆入市。

白云区

6月白云区有5个全新盘入市,白云新城板块龙湖招商·天钜即将开盘首推建面约85-122m²带装修三至四房住宅;珠光·云山壹号将推建筑面积约206-243m²美学院落以及建筑面积约266-392m²临湖院落;保利珑玥公馆即将开放营销中心首推A13栋洋房,建面83-102m²三至四房户型;时代名著首推建面85、95m²的三房产品,预计6月中旬开放售楼部,项目正处于诚意登记阶段。金湖花园全新第五期,产品包含小高层洋房、高层洋房以及叠墅,预计6月推出。

天河区

保利天汇推出全新升级版二期,户型为88、123、131m²三至四房产品;

天河云商汇加推7#建面约32-58m²新品,现已正式启动认筹,认筹可享2万元优惠5万元。

海珠区

全新项目紫星华府推出户型建面约40-100m²一至三房,预计6月开放样板间;珠江壹号诚意登记中,主推建面约49-95m²二至五房单位。

番禺区

亚运城板块中海左岸澜庭项目预计6月开盘,主推A6栋建面84-91m²三房两厅两卫户型;亚运城全新组团“天逸”将推建面约114-141m²观山瞰江小高层;璞悦台预计6月下旬开放样板房,将推约100-125m²三至四房;碧桂园长盛汇预计6月开盘,将推4.5米层高建面33-39m²商办产品和写字楼。

黄埔区

中泰天境推出最后一栋公寓产品玖寓,建面约36-69m²全新创意LOFT样板间已开放,目前认筹中;长岭居五矿壹云台首推建面约142-164m²低密度山景墅,分为上叠、中叠和下叠;龙湖首开云峰原著推出约131-143m²瞰山大平层四房单位,为已加推的“峰境”全新组团产品。

南沙区

星河湾区壹号预计6月推带装修新楼栋,建面41-73m²的复式商办产品;领南·星河·荣誉加推98-125m²三至四房产品;中交·蓝色海湾将推9号楼143m²三房产品。

增城

珠江国际创业中心,首推二期B9栋建面约53-105m²带装LOFT商服类产品,主力户型为建面约53m²两房两厅及建面约90m²两房三厅单位。项目预计6月开盘;万科金色里程加推76-90m²三房,总价120万元起;广州增城万科城加推面积78-95m²三房产品。

花都区

兰园·凤翎台目前营销中心及样板间已开放,可预约前往参观。项目即将开盘,推出建面约86-117m²三、四房,具体价格待定。

从化区

碧桂园荔山雅筑6月加推109-120m²大三房产品,均价14000元/m²起。