

加装电梯， 市中心楼梯楼升值 3000—8000 元/m²

随着疫情逐步稳定,前段时间处于观望的改善型客户开始陆续入市二手市场。数据显示,荔湾、越秀等区域房源成交周期较之前明显缩短,不少置换业主能够较快出手自己的旧房源,来完成其置换需求。部分加装电梯的中心区房源,让利幅度较大,甚至一周就能成交;而一些中心区较旺区域的旧房业主,在加装电梯后信心更为强劲,处于惜售状态。据统计,加装电梯的中心区房源,价格比同区域的普通楼梯房,大多高 3000—8000 元/m²。

■新快报记者 何璐诗

1 江南西旧楼加装电梯约有 6000 元/m²涨幅

“本来打算把五楼的楼梯房卖了,换个有电梯的大户型,现在可以加装电梯,又想再等一下。才给了 3 万元左右的电梯建造费,售价每平方米可以有 5000 元—6000 元的升幅,当然是等电梯建完才卖。”江南西紫山围园的住户潘女士,对加装电梯的升值前景充满信心,并认为不到心理价位,也不急着卖。

“老旧小区安装电梯”,作为第三次在《政府工作报告》中提到的民生工程,目前已陆续在中心区的老旧小区逐步实现。合富置业海珠江南西一分行主管郑国超表示,现时整条江南西都有很多楼梯楼已经加装电梯,也有不少楼梯楼准备加装。例如,紫山大街就有很多准加装电梯的旧楼。

从目前的价格来看,加装电梯后,对低层房源的价格影响不大,而就加装前二手价格 3.1 万元/m²—3.2 万元/m²的高层房源来看,加装电梯后基本会有 6000 元/m²的上升。虽然加装电梯后,房源的价格可以有一定的升幅,但是现时的业主心态较为平稳,不强硬,也暂时没有见到有调高放盘价的情况。

“江南西的加装电梯房,业主多是 50—60 岁的中老年人群,较有主见,他们认为江南西的区位优势特别大,所以比较惜售。”中原地产江南西第二分行店董智伟告诉记者,其实海珠区目前也有不少地铁口附近的旧房,价格已与江南西很接近,例如昌岗、赤岗、东晓南等,同样有加装电梯的房源,而且楼龄比较江南西短。江南西的楼龄多在 20 年以上,业主不降价会令一部分买家分流到其他区域。



资料图片

2 荔湾买一卖一客户增多 部分加装楼梯房一周就成交

5 月荔湾区置业客户多以“买一卖一”的置换需求居多,5 月荔湾区网签均价为 31061 元/m²;阳光家缘中介网签量为 209 宗,较 4 月环比回升 4.5%。根据中原成交数据显示,5 月荔湾区中山八路板块因价格较为低洼,5 月成交均价主要集中在 30000—36000 元/m²,整体市场成交较为活跃。

广州中原研究发展部认为,5 月置换需求客户激增主要原因在于:现时疫情逐步稳定,前段时间处于观望的改善型客户开始陆续入市。同时,加上目前市场活力较足,房源成交周期较之前明显缩短,促使不少置换业主能够较快出手自己的旧房

源,来完成其置换需求。

中原地产珠岛花园分行店董唐丽君向记者表示,由于“买一卖一”的业主需要配合时间点卖房,业主心态偏软。部分因为疫情原因令资金紧张的业主,更会追求快速卖房。“珠岛花园之前加装了 5 栋、6 栋楼,目前正在加装的有 4 栋楼,周边不少是童装市场、鞋城等的档主,部分因为周转的关系比较肯让价,最快甚至一周就能成交。买方多为刚需客,首期在百万元以内,一些 60 多 m²的两房单位最受关注。”

在唐丽君看来,现在正是入手的好时机,去年楼梯房约 3 万元/m²的均价,目前加装电梯的房源大多以

2.7 万—2.8 万元/m²成交。加装电梯后,价格的升幅约为 3000 元/m²。而正在加装电梯的房源,会比已经完全加装好电梯的房源,便宜 5 万—10 万元。

选择加装电梯的房源时,唐丽君提醒道,即使有了公示和批文,还是需要看电梯工程是否正式开始。加装电梯的房源和普通楼梯房的区别是以工程开始为准。“现在很透明的,加装电梯的大楼楼下都贴有公示栏,哪户是否参与加装电梯也看得一清二楚。”目前加装电梯的具体信息,可以向中介了解,或者在广州市国土资源和规划委员会官网的规划许可公示公布栏目查找。

4 200 万—500 万元区间盘源成交增加

随着积压需求稳步释出,5 月二手房产市场基本面向好,较为明显的一个特点是,200 万元以下的低价盘源成交占比下降显著。据广州中原研究发展部监测,2020 年 3—4 月 200 万元以下的刚需盘源成交占比基本维持在 24%—27% 左右上下波动,2020 年 5 月成交占比下跌至 14.6%,环比净减 10.3%;而 200 万—500 万元区间的盘源成交则有明显增加,5 月成交占比环比大增 15.6%。

广州中原研究发展部分析认为,200 万元以上的盘源占比均有所增加的主要原因是目前市场基本面向好,疫情得到有效控制,不少改善客户结束观望,开始逐步入市。同时,部分总价高的房源让利幅度偏大,促使客户入市热情高。

3 中山六“加梯”平均涨幅 5000 元/m²

前段时间学位需求活跃,消耗不少优质的客源和房源,促使 5 月越秀区的学位房成交占比出现明显下滑。5 月越秀区二手网签均价为 41803 元/m²;阳光家缘中介网签量为 292 宗,环比上涨 10.6%。据广州中原研究发展部监测发现,2020 年 1—4 月,越秀区学位房需求成交占比基本维持在 32%—40% 之间,而截至 2020 年 5 月,越秀区学位房需求成交占比下跌至 27%,环比净减 5%。甚至较 3 月学位房旺季净减 9%。

不过,5 月越秀东风东板块成交依旧活跃,上门客户数量较 4 月相比

有增无减。在此需求下,楼梯楼业主心态相对强硬,议价空间较窄,基本在 3%—5% 区间之内。广州中原研究发展部认为,主要由于楼梯楼房源总价偏低,入市门槛不高,对于不少学位需求的刚需客而言是不错的入市选择,导致整体成交周期较短,业主的对后市信心较强。

而加装电梯的旧房方面,合富置业越秀中山六分行主管陈艳梅表示,中山六、中山七路一带的旧楼以散盘为主,有很多旧楼已经加装了电梯,也有部分旧楼准备加装电梯。但是对于在该区域购房的二手房买家来

讲,如果是需求加装电梯的旧楼,需要看到电梯真正投入使用后,才会购买。

从价格来看,加装电梯后的房源,平均有 5000 元/m²涨幅。例如比较受欢迎的桃园社区,环境好,是半封闭式小区,目前已经有几栋楼已经加装电梯,此类房源的二手价格 4 万—4.2 万元/m²,而没加装电梯的旧楼二手价格 3.5 万—3.6 万元/m²。“目前准加装电梯盘的业主,心态不会强硬,因为需要等到电梯真正投入使用才能让房源更受买家欢迎。”

5 6 月成交维稳预计成交维持 9000 宗左右

虽然 5 月新房供应积极,仅五一单周已经供应超 2000 套房源,导致分流了不少原本打算置业二手的客户。但实际二手房市场整体活跃度较 4 月份有所提升,购房者数量环比增加三成以上。广州中原研究发展部认为,6 月成交将保持平稳,涨幅不会进一步拉大。因为 5 月中下旬,新房供应再次迎来井喷式爆发,6 月中上旬将有大批房源进入楼市,届时二手楼市将面临严重的分流问题。其次,业主报价信心有所回升,大幅让利成交的笋盘已被逐步消化,而目前放盘业主心态较前段时间强硬,促使一些想“执漏”的买家会相对减少。预计 6 月大市成交将在 9000 宗水平左右,价格将保持维稳状态。