

黄埔跑赢大市,明星板块量价齐升

在“金九银十”拉开序幕前,成功跑赢大市的,除了南沙,还有主力针对刚需人群的黄埔区。克而瑞广州数据显示,截至7月末黄埔区去化周期8.4个月,是全市最短的区域。截至8月上半月,在全市均价低于去年的情况下,黄埔区成交均价为27642元/平方米,与去年全年相比上涨了3.3%。二手方面同样需求上扬,据广州中原数据显示,7月黄埔网签占比达8.5%,同比净增3.2%,环比净增2.5%。不过,多位业内人士指出,黄埔区并不是普涨,目前量价齐升的只是配套成熟的明星板块,下半年预计将跟随大盘稳价走量。

■新快报记者 何璐诗

1 全市均价呈下调趋势,黄埔逆市升温

近期广州楼市较热闹的区域,黄埔应占一席。人才政策松绑后,随着刚需客的大量融入,带给了开发商“涨价”的信心。来自克而瑞广州数据显示,2019年全市均价是28020元/平方米,今年截至8月15日是26991元/平方米,总体均价呈下跌趋势。在今年这样特殊的局面下,黄埔依然逆市升温。截至到8月上半月,黄埔区一手住宅今年共供应61.1万平方米,成交69.6万平方米,成交量排在增城、南沙之后位列全市第三,成交均价为27642元/平方米,与去年全年相比上涨了3.3%,涨幅超过800元/平方米。

广州世联研究院总监崔登科表示,目前主要是萝岗区府板块价格回升到2019年的水平,长岭居、知识城板块并没有明显的涨价。由于区府是萝岗区域的明星板块,资源配置集中,市场回暖加上区域供应不

多,所以价格升幅较为明显。“整体来看的话,近期区府板块去化率比知识城和长岭居要好很多,其余板块仅仅能做到价升量跌,知识城提价后去化率下降明显,长岭居能达到50%以上去化率的项目并不多。”根据世联研究院数据显示,区府板块的品秀星樾部分户型去化超过70%,长岭居的五矿壹云台部分户型,由于价格与区域资源配置不匹配,成交持续较差,去化率仅为约10%。

分板块来看,作为黄埔价格洼地的知识城,今年供应量和成交量依然遥遥领先其他板块。克而瑞广州数据显示,截至8月15日成交了有3856套,而科学城和长岭居分别成交了有1300多套,老黄埔板块在售项目较少,供应较少,仅成交了200余套。其中,知识城均价涨幅约为1000元/平方米。

2 二手交投活跃,部分房源两三天即成交

黄埔量价齐升的势头,蔓延到二手房市场。据合富置业反映,从今年初到现在,黄埔二手房市场成交较为活跃的区域为科学城板块,受到该区域外围涨价因素和内部需求因素影响,从今年的3月开始,二手价格呈现上升的态势,特别是6-8月的交投最为活跃。其中位处科学城板块的万科金色梦想、万科东荟城、中海誉城等标志性楼盘,二手价格都有不同程度的涨幅。有意愿购买这些楼盘的买家很多,导致业主心态普通强硬,价格坚挺,且反价情况

增多。

合富置业黄埔金色梦想分行主管陈运飞向记者表示,从年初到现在,二手房价格有一定的上涨。以万科金色梦想为例,年初时的二手均价2.8万-2.9万元/平方米,到现在二手均价3.3万-3.4万元/平方米。由于现在是卖方市场,看房客很多,成交也很活跃,有些房源放出来2-3天就可以成交,从而使业主心里有底气,心态强硬。总体放盘量能够满足买家的需求,但一些户型特别好的单位,较为短缺。

3 业主心态强硬,有别墅提价过百万元

除了黄埔房源较少,一直处于缺货状态,二手业主“不强求”的心态,同样带动了价格。广州中原地产下沙分行店董廖萍莎向记者表示,目前黄埔60%以上的买家,是90后的刚需买家,用于结婚、自住等,但近期价格很难谈。一方面部分买家认为在疫情影响下,可以大刀砍价,但事实上不少业主却是“能卖就卖”的心态。“整体的经济大环境,令本来打算‘卖一买一’的业主,少了很多急售的冲动,部分业主更是选择直接一口价。虽然近月成交量同比增加近10%,但主要是刚需人群和豪宅产品,置换改善的客户比例少了很多。”

合富置业黄埔中海誉城分行主管尹振军表示,现时价格处于市场价水平的房源,还是比较充足,而算盘的放盘量则较为紧缺。例如中海誉城的二手价格从年初到现在有不少的涨幅,其中两房和三房现时价格比年初时的价格普遍上涨了10%-15%。由于洋房价格上涨,中海誉城的别墅产品也因此受到一定程度的影响,出现反价现象。别墅的放盘价更有100万-150万元的

提价,例如单边别墅,原来的放盘价是1150万-1200万元,成交活跃的月份放盘价涨到1300万-1350万元。

合富置业黄埔东荟城分行主管邹红霞同样表示,万科东荟城的二手价格从今年3月开始就一路向上,二手均价从3.5万元/平方米涨到3.7万-3.8万元/平方米。很多买家选择在此购房,特别是6、7月的时候,成交最为活跃,到了8月成交有些许回落。由于多人前来看房和购房,导致买家心态变得强硬,反价的情况也增多。例如一套两房单位年初只售250万元,后来业主升价30万元到280万元,也有买家愿意承接,而且现在处于供不应求的情况。

据广州中原数据显示,7月黄埔网签占比达8.5%,同比净增3.2%,环比净增2.5%。广州中原研究发展部认为,黄埔7月需求明显上扬主要在于黄埔人才政策出台,降低购房门槛,促使不少原本考虑增城及没购房资格的客户转移至黄埔市场;其次,深圳限购政策再次收紧,楼市略有降温,促使不少投资客户将目光转移至广州市场。



4 稳价走量阶段已来 预计下半年价格微涨

黄埔作为典型的产业支撑型区域,叠加成熟住区概念,随着需求和购买力的增加,今年房价天花板会否持续突破?克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓指出,作为全市去化周期最短的区域,黄埔区有着全市GDP第二的雄厚产业基础,今年又出台了人才新政,鼓励各类人才到黄埔安家置业,购房需求持续释放,5月以来一手住宅网签量接连攀升,其中7月份更是突破1500套,给予了开发商很大的市场信心。近期热销楼盘的价格普遍有所上调,预计下半年区域楼市也会是稳中向好的趋势。近年黄埔发展势头良好,经济强区、人才强区、教育强区等区域印象不断加深,已经成为黄埔居住价值的有力保障。

广东中原项目部总经理黄韬认为,近期的涨价大多为个

别的项目、小板块的反应。东部一直是广州发展的重点,加上企业人员的流动增加,以及区域内旧改项目的陆续落地,能看到未来结构性上涨趋势明显。“此次上升一波只是恢复性的表现,预计这个价格会持续一段时间,往后的升幅还要看整体经济的支持。此外,住建部、人民银行此前召开的重点房地产企业座谈会上,已经形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则,这些因素也会影响房企的定价。”

“下半年预计黄埔价格也是跟着大盘走,涨也不会特别多,但个别特别缺货的明星板块,不排除超过10%的升幅。”在崔登科看来,目前市场已进入回暖期,稳价走量阶段已到来,是房企回现最佳窗口期,预期黄埔接下来整体将会有有限的微升。