

海珠价格优势明显 一二手买家“爽快”成交

随着多个江景盘陆续面世,广州海珠楼市近日站到了中心城区的C位。多个江景项目去化理想,部分大户型江景单位总价超2000万元,部分二手优质小区交投活跃,客户倾向“爽快”成交。有业内人士指出,海珠近年供地稀少,一些有江景资源的地块,频频拍出高价,也拉高了大家对海珠的房价预期。对于新盘已步入12万元/㎡的海珠,现在是否值得入手?

■新快报记者 何璐诗



■时代大家



■中海观澜府

部分项目销售无暇接待 江景盘价格跨度大

“光大花园一天内就成交了一套6.9万元/㎡的二手。”“那中海观澜府卖7万元/㎡好像也不算太贵,但南向高楼层不止这个价格……”不少对海珠江景新盘感兴趣的置业者如此评价当前市场。

近期海珠江景盘的陆续推出,让区域热度不断提升,记者踩盘期间,部分项目甚至出现销售没空接待的情况。新盘价格跨度从6万元/㎡到12万元/㎡不等,针对不同类别的改善型买家。石溪旧改板块的中海观澜府,后续有旧改红利,但同时离石溪思乡楼较近。时代大家定位高端人群,价格和户型都不是走平易近人的路线,192㎡起,均价约10万元/㎡,较好的楼层价格约12万元/㎡,看房需验资500万元。去年推出的沥滘板块的越秀·天悦江湾以及光大

花园旁的世贸天鹅湾,仍然在售,同样是一线江景,价格9万—12万元/㎡,是复式与大平层的对决。

海珠的潜力,能单纯从新房房价看出吗?地产经济学家邓浩志表示,近日海珠热度上升,除了因为新盘多是拥有稀缺资源的江景盘,还因为海珠在中心城区内价格优势比较明显,这个片区的价格也相对比黄埔、天河稳定。

广东中原地产项目部总经理黄韬认为,毕竟海珠是市区内配套较为齐全的区域,今年的市场也预期比去年好,但海珠还是价格相对稳定的区域。部分楼盘的价格看似较高,是由于每期产品的质量以及综合因素的优势较多,令定价较高,但这不等于直接加价。

宅地几乎“逢拍必贵”间接拉高海珠房价预期

海珠的新房存量一直处于稀缺状态。据克而瑞数据统计,截至今年2月底,海珠一手新房库存仅30.96万㎡,新房存量2229套,位居全市倒数第三。宅地供应方面,同样十分稀缺,且见少买少。据统计,自2016年以来,海珠区仅出让7宗涉宅地,占地面积达16.91万㎡,出让金额达228.12亿元,土地溢价也高达22.9%。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓

指出,近年来海珠基本每年都只有一两宗涉宅用地供应,2018年甚至是零供应,因此今年刚开始就出让了两宗土地,已经是开了一个“好局”。“也正因为海珠地处人口密集的老城区,近年来供地稀少也导致了其宅地几乎‘逢拍必贵’,尤其是一些有江景资源的地块,频频拍出高价,也拉高了大家对海珠的房价预期。”

旧改体量庞大 但未到“摘果”阶段

多个旧改项目的启动,成为海珠未来供应的强大后盾。据不完全统计,目前海珠区在进行或者即将进行旧改项目有17个之多。而海珠区旧村地段均十分优质,如琶洲核心片区的赤沙村、广州城市新中轴的红卫村、中大创新谷的五凤村及瑞宝村等,引来不少开发商分食蛋糕,保利、珠江投资、合生创展、佳兆业、珠光、富力等多家知名房企都参与海珠区的旧村改造中。

都说旧改能推进区域的爆发,但有专家认为这个说法有可商榷之处。在邓浩志看来,旧改的不同阶段有不同表现。旧改初

期,不少人拿了补偿,会释放这部分人的需求。但随着旧改陆续推出,供应量逐渐增多,价格反而会更稳定。“今年海珠旧改动作并不算太快,很多都是陆陆续续地推进当中,项目还未到‘摘果’阶段,很多都是前期的商谈,不会给供应带来太大影响。”

黄韬同样认为,海珠的旧改目前还在起步阶段,真正释出供应还需要一段日子。“不单是海珠,广州楼价整体情况来说肯定会分化,有些会越来越往上走,但有些则会下坡,但大部分是稳定的。海珠板块中,江景盘相对表现得不错。”

担心房贷不断收紧,买家加快入市

这边厢一手销售无暇接待,那边厢部分海珠二手单位“一放即售”。合富置业海珠光大翠榕分行主管谭湘文告诉记者,例如海珠区光大花园的二手交投很活跃,需求很大,但是房源较为紧张。虽然信贷环境明显趋紧,贷款利率上调,但是不会让光大花园二手房的成交周期拉长。因为现时二手房供应紧张,处于房源少、买家多的状态,所以目前买家看中了房源,很快就会成交。而业主的心态较强,有些业主会对买家的付款方式提条件,会选择付款方式更优的买家,甚至更倾向选择一次性付款的买家。现时的价格,与年初相比有小幅上升。目前,中海锦榕湾的二手均价7.5万元/㎡。光大花园一期和二期的二手价格约5.8万—6.2万元/㎡。

合富置业海珠保利分行主管蔡颖钊同样表示,今年以来工业大道中一带的二手房交投很活跃,业主放盘价不断提高,买家追价买入,基本放出一套房源就很快可以成交。

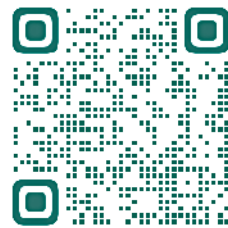
在此区域中,保利花园是比较受买家追捧的小区盘,需求大。对比今年初,现在该楼盘的价格有小幅上升。目前电梯两房和电梯三房的二手均价差不多要5万元/㎡。很多买家找房,他们担心房贷会不断收紧,所以目前有名额、有资金的买家,都会入手。

而另一方面,从总体数据来看,2月海珠区二手住宅网签宗数为(自助网签+中介网签)1474宗,环比上月下降29.5%,二手住宅网

签均价为41285元/㎡。据广州中原研究发展部监测,2月海珠区的新港西板块成交持续活跃,上门看房客数量较1月跌幅较小。此外,2月海珠区置业客户“卖一买一”的置换需求有所减少。根据中原成交显示,海珠区3房及以上的改善型户型成交占比出现明显回落,截至2月,占比已下跌至39.1%,环比1月同期净减6.9%。广州中原研究发展部认为,近期置换需求客户减少主要原因在于:目前信贷环境明显趋紧,贷款利率上调。不少银行放款时间明显拉长,直接导致不少“卖一买一”的客户需要较长时间回款,促使拉长整体的成交周期,改善型成交占比回落。

在肖文晓看来,当前海珠部分板块二手房价上涨,一方面有土地市场和一手楼盘的影响,另一方面也是市场供求关系的客观体现。尤其要注意的是,今年海珠的琶洲电商总部经济区的写字楼将开始进入集中交付入市的阶段,总部企业进驻带来的新增需求,将成为支撑琶洲、赤岗、新港西等周边板块房屋租金和房价强有力的新鲜血液。

而邓浩志则认为,海珠的二手市场,今年应该是补涨行情。除了优质的二手小区,海珠还有很多二手的刚需产品,价格与江景一手住宅相距甚远,所以不能说互相带动,他们是各自发展。“二手稳步上涨,爆发性的机会不多,毕竟广州市东进南拓,往东往南发展较多,所以该区域楼市发展也将是中等速度。”



一起了解广州楼市
最新行业动态