

# 楼市融资收紧 广州观望情绪持续

房贷收紧加上新批预售证不及预期，今年广州楼市的“3月小阳春”成色不足。3月广州新房网签9974宗，对比今年1月下跌31%，对比去年12月下跌38%。多位业内人士认为，目前的调控手段已影响广州楼市气氛，市场观望情绪加重。预计4、5月的供应将会较3月有所放量，但库存不足的板块会继续缺货，而广州今年首次“集中供地”的48宗地块将于4月26日-27日悉数出让，这将带动相关板块的买卖方市场预期，产生一定“化学反应”。

■新快报记者 何璐诗



■资料图片

## 3月供应量近5年新低，预计4、5月将有所放量

受房贷收紧等调控影响以及春节及后新批预售经历长达17天的“挂零”期，今年为“3·30新政”以来“最惨淡”3月。截止到3月28日，广州3月一手住宅新增供应5221套，供应套数在近一年仅高于春节月。回顾近5年3月供应情况，今年总供应量仅过去4年平均值的73%，新批受限直接影响开发商推盘计划，进而“波及”买家购置热情。

克而瑞广州区域首席分析师肖文晓指出，虽然新批预售证不及预期，但是乘着市场的东风，开发商普遍还是不愿轻易错过这一波的行情，全月的开盘加推次数依然达到了近50次，与

去年底的热情基本相仿。从去年的土地供应节奏推测，今年将是广州楼市供应的又一大年，因此预计在3月下半月各区预售证获批速度趋于正常之后，预计4、5月份的供应将会较3月有所放量。

广州世联研究院副院长崔登科向记者表示，“目前供应不足主要是工程进度问题，去年受疫情影响，断档了一两个月，工程周期正好是1年，所以在3月的供应上有所反应。调控政策是在控制投资、投机，对刚需影响不大，目前政策主要是市场预期的管理。预计4、5月供应增加，量价都会有不错的表现。”

## 增城成功跑量，白云“放招”引人才

虽然3月市场预期中的“小阳春”并未出现，但一季度仍有一些区域大热跑出。肖文晓表示，一季度各区商品住宅成交基本延续了去年下半年的局面，截至3月上半月，增城以6349套一马当先，南沙和黄埔以4540套和4121套分列二三位，并且和第二梯队的番禺和花都拉开了接近2000套的差距，这也奠定了今年广州楼市的基本格局。

邓浩志指出，增城现时库存充足，新增供应也不少，相信市场价格基本会很平稳，未来价格上行走势稍弱。

而从3月成交数据来看，中心区成交白云表现抢眼，该区累计成交7.23

万m<sup>2</sup>(699宗)，环比增加31%。广州中原研究发展部指出，区内的星汇云城于3月中旬加推，占区域成交的16%，由于该盘位于3号线同和站沿线，吸纳不少天河上班族购置。

而在3月底，新规划更为白云楼市带来新的刺激点。3月29日，广州发改委公布了《白云湖数字科技城建设总体方案》，提出了从土地、财税、科技创新、人才政策等不同面，为白云湖科技城的发展，画出完整路径。按计划，白云湖数字科技城到2023年将实现营业收入约1000亿元；2026年，实现营业收入约2000亿元；2030年，实现营业收入约

据广州中原研究发展部数据显示，截至3月末，全市库存量为831.73万m<sup>2</sup>，去化周期6.4个月。广州11区除白云、从化以外，其余区域消化周期均不足10个月。其中，天河、黄埔库存触及3个月“红线”。在地产经济学家邓浩志看来，供应不足的情况可能在4月继续延续下去。成交量都不会太大，因为后续供应不大。“天河黄埔将继续缺货，部分开发商由于政府限价，或未拿到预售证等原因没有推货。而随着融资收紧，预计观望情绪会继续，广州的成交量预计维持9000—10000套，属于正常水平，不太热也不太冷。”

## 本月24个项目有动作 调控政策预计5月显威力

不仅是土地市场，4月广州楼盘推新同样积极。据中地行不完全统计，4月广州全市共有24个项目有动作，6个全新开盘，7个开放营销中心，1个开放临时展厅，1个开放样板间，9个旧盘加推，合计约6094套货量。供应量与去年同期相比，上涨了近三倍，去年在疫情的影响下，推新货量仅两千余套。

中心五区方面，仅天河区和白云区有3项目推新。其中，城投珠江天河壹品首推70—125m<sup>2</sup>二至四房，预计在4月开盘。首开保利·云湖壹号产品主要为80—140m<sup>2</sup>三至四房，预计4月初开放临时展厅，5月底开放售楼部；奥园云和公馆将推出建面88—98m<sup>2</sup>三至四房洋房单位。

外围区域方面，增城区为供应主力，有9项目推新，黄埔4项目，番禺3项目，南沙、花都和从化区合计有5项目推新。大热的黄埔区方面，知识城旧改升龙学府上城即将开放营销中心，推出95—143m<sup>2</sup>精装三四房；凯德·中新里二期预计4月中旬开卖，户型为97—120m<sup>2</sup>三至四房；大壮名城4月全新推出建面73—140m<sup>2</sup>二至四房；君和名城·碧合府的87—130m<sup>2</sup>精装三至四房，预计于4月开盘。

在中原地产项目部总经理黄韬看来，目前不少开发商对目前调控政策影响的认知还是不足，“还是能卖就先卖的状态，未推出特价单位，也没有很明显的策略变化。”黄韬表示，其实贷款放款时间的延长和严查购房者资金，对开发商未来会有很大的影响。“调控政策将直接影响广州楼市4、5月的活跃度，如果政策持续趋严，整个涨价趋势和成交趋势都可能会回落，可能还会导致开发商被逼促销，预计5月的第一波可能是政策显然威力的一个节点。”

## 月底将迎来今年首次“集中供地”，增城推地最积极

被视为楼市风向标的土拍市场本月将迎来第一战，广州今年首次“集中供地”的48宗地块将于4月26日-27日悉数出让，预计这将带动相关板块的买卖方市场预期，为4月楼市助力。

肖文晓表示，从供地计划来看，今年广州仍然保持了较大的供地规模，中心五区之中荔湾和白云区的涉宅用地供应最多，分别是有13宗和10宗之

多。其他区域之中，增城、黄埔和南沙这几个传统热区也是供地大户，涉宅用地均供应10宗以上，其中增城首批供地即拿出了18宗涉宅用地，流量王名不虚传。

崔登科也持相似意见，“白云、增城、南沙这几个区未来供应量较大；白云、南沙、增城、黄埔将是主力成交区域；天河等中心区供应不足，对市

场影响不是很大，但是价格上调的预期很高。”

邓浩志指出，按照供地计划，本来缺货的天河黄埔，供应没有太大补充。从去年四季度开始，天河、黄埔价格一路狂奔，暂时未有止步势头，不过黄埔的限价政策或会令市场稍微稳定。而南沙方面，供求矛盾将有所缓解，预计会达到“热平衡”状态，量价表现都将不错。



一起了解广州楼市  
最前沿动态