

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双方市场预期,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证经历长达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。”

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㎡,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。”

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㎡(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

3000亿元。该政策更提出,将探索建立白云湖数字科技城内居民“户口不迁、关系不转、身份不变、双向选择、能进能出”的人才柔性流动机制。白云湖数字科技城内居民跨行政区购房、购买汽车上牌,按当地居民同等标准对待。

崔登科向记者表示,白云区的价格上行压力比较大,如果区域资源配置太慢的话,开发商拿地后成本特别高,流转会有一定问题。“白云区是一季度优质地块出让比较多的区域,今年白云热度会走高,白云区一些传统板块,价格上行幅度也会加大。”

月底将迎今年首次“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双方市场预期,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。

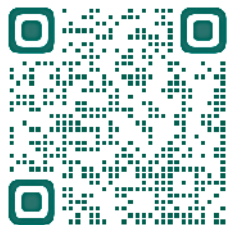
本月24个项目有动作 调控政策预计5月显威力

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—125㎡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—140㎡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—98㎡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—143㎡精装三四房;凯德·中新里二期预计4月中旬开卖,户型为97—120㎡三至四房;大壮名城4月全新推出建面73—140㎡二至四房;君和名城·珺合府的87—130㎡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。”



一起了解广州楼市
最前沿动态