

改善需求增加 广州 6 万+产品成交量增长明显

广州发布的第七次全国人口普查数据显示,与 2010 年第六次全国人口普查相比,广州每 10 万人中拥有大学文化程度的人数由 1.92 万人上升为 2.73 万人。在人才比例逐渐增大以及购房者需求逐渐从有房住向住好房转变的趋势下,广州房产市场改善需求有进阶的态势。克而瑞数据显示,2021 年 4 月,均价超 6 万元/㎡的房源网签成交套数达 588 套,同比增长 600%,环比增长 33.64%,1-4 月更完成了 2020 年超 80% 的成交套数。

■新快报记者 何璐诗



VCG 供图

广州城市价值获认可,高端住宅成交量增长明显

房地产行业经过多年发展,随着人才人口不断增长,购房需求逐渐转向舒适化,改善型住房需求日渐坚挺,且有较强购买力支撑。广州人口密集的都市圈住房供应更足,并带来高品质住宅聚集更多人气。从最新数据看,6 万+的改善产品成交量增长明显,从整体市场看,广州逐渐开启倾斜改善阶段。

据克而瑞广州数据显示,今年 4 月,均价超 6 万元/㎡的房源网签成交套数达到 588 套,同比增长 600%。2021 年 1-4 月,均价超 6 万元/㎡的房源网签成交套数合计 1755 套;在过去的 2020 年全年,均价超 6 万元/㎡的房源网签成交套数合计 2192 套;在 2019 年全年,均价超 6 万元/㎡的房源网签成交套数仅 1256 套。

“6 万+房源网签成交批量出现,背后反映的是近年来随着广州城市价值不断得到认可。”克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓指出,今年 1-4 月,全市一手住宅成交均价为 31881 元/㎡,这也是广州

均价首次突破 3 字头。而另一个显著标志,是以市中心为代表的高端改善项目也越来越多地出现,比如在 2016、2017 年的时候,全市录得超 10 万元/㎡成交的项目只有 4 个,而去年和今年前 4 月都有 19 个之多。根据克而瑞的统计,今年前 4 月,广州一手楼盘成交均价 TOP50 的入榜门槛,恰好是超 6 万元/㎡。

地产经济学家邓浩志则表示,“广州的首次置业比例正逐渐减少,不少本地人多年前已完成首次置业,目前首购的消费者多为外地落户人群,二次置业或以上的改善占绝对主导,针对‘买一卖一’的改善房源正逐渐增多,以满足追求舒适感的买家。”

在广州世联研究院副院长崔登科看来,6 万+的改善产品成交量增长明显有两个原因:一是整体成交总量的提升,令 6 万+的改善产品成交量同步增长;其次是部分区域价格门槛的升高,拉动了 6 万+的成交。

改善板块多集中南洲、东圃、广钢区域

从数据看,6 万+的改善产品成交量活跃的板块,这些项目要么毗邻优质学区,要么身处传统热门区域。据克而瑞广州统计,荔湾区则在广钢板块的“货量供应”推动下,其市占率走高,在 2021 年 1-4 月期间,网签超 6 万元/㎡房源占比达 18%;海珠区亦是在工业大道板块和南洲板块的助推下,不断成交高价房源,目前该区市占率达 43%,为目前占比最高。

热门板块 TOP3,分别是网签成交 578 套的海珠区南洲板块,紧随其后的是来自天河区的东圃板块,网签 164 套;排名第三的是荔湾区的广钢板块,网签 153 套 6 万+/㎡房源。

在广东中原地产项目部总经理黄韬看来,海珠区属于老四区之一,价格反映

了区位和市场需求,“例如时代大家 8 万元/㎡起步,这些高端住宅项目一定程度上反映了海珠的价值”。

肖文晓表示,海珠区今年 6 万+项目的成交占比特别突出,主要还是因为中海观澜府,一个项目 1-4 月就网签了 496 套,带动了整个区域的成交占比。

地产经济学家邓浩志认为,成交结构的变化主要由于此前总体楼市的上行行情。以往超 6 万元/㎡的房源是天河、越秀占主导,但现在荔湾例如广钢板块不少项目已经超过 6 万元/㎡,海珠今年新推的项目大部分也超于 6 万元/㎡,甚至黄埔部分项目也达 6 万元/㎡,所以 6 万+项目整体成交增长明显。

调控将持续,预计高价物业网签速度将会放缓

虽然目前新增供应的刚改及纯产品承接了不少升级置业需求,但 4 月 2 日、4 月 21 日调控政策轮番而至,从人才购房社保要求、人才房 3 年限售、热点 9 区增值税“2 变 5”等多维度“稳市”,以及预售证审批日趋严格,新政对成交的影响将持续“发酵”,部分改善购房者,观望时间开始拉长。

黄韬表示,“随着新盘逐步增加,部分有要求的改善型买家,需要一些更加好的产品去支撑,所以市区核心地段或者热门的项目价格走强,这个情况以往也一直存在。目前刚改自用比例占 75%-80%,市区内

纯投资的更少。随着调控政策的加大力度,并且严格控制双合同的情况下,价格走势会受到控制,不少开发商为了取得预售证而控制价格,这也进一步打击了‘投机行为’。”

“虽然今年前 4 个月 6 万+的物业签约凶猛,但是考虑到接下来很可能会有限价、限签等因素的影响,预计广州的高价物业网签速度将会放缓,然而全年签约量再创新高应无悬念。”在肖文晓看来,按照广州目前中心区动辄三四万元/㎡起的楼面价水平,未来新建商品住宅价格突破 6 万元/㎡也只是常态。

大量旧改明后年面世,部分板块价格或有所回落

由于缺货,令部分热度集中的板块价值持续攀升,今年以来,一些板块“坐 5 冲 6”,跳进 6 万元/㎡门槛。邓浩志认为,这些新晋进入 6 万+阵营的项目,预计价格将进入稳定期,“例如黄埔的万科城市之光、富力南驰·富颐华庭等项目,上行行情已走了一段时间,与最初开盘价格已有一定差价。无论是调控还是市场环境,板块都将进入横盘阶段。”

影响市场热度和板块价格另一个关键,就是旧改的供应。黄韬坦言,未来随着广州的三旧改造的逐步深化,市中心优质地段的三旧改造项目会逐步增加供应。个别区域在三旧项目大量推出后,明年后年价格有机会出现轻微下降。“例如黄埔,近两年改造力度很大,村民拆迁后,形成一定的购买力,导致造成短期内供求关系紧张。但短期内缺货不代表长期供应缺货,虽然三旧改造项目成本不低,大量的供应是对楼价稳定的一种信

号,也是广州政府对于稳定楼价的一大动作。”

不过黄韬强调,改善人群出手依然不需等。“自用的买家,找到适合自己的就不要等,通常越打算抄底越得不到。今年稳定为主,已逐渐出现止涨行情,未来房价将会一路都趋于稳定,然后在稳定基础上持续轻微向上的态势。”

对于目前是否改善买家出手好时机,邓浩志同样持类似意见,“长远来说,总体趋势向上,所以建议刚改的买家都可以出手。”



扫码了解广州楼市最前沿动态