

2021年楼市下半场购房建议: 限价不一定就是“抵”,刚需买家没必要等

虽然2021年上半年一手新房成交量创5年新高,但在调控组合拳的作用下,上半年成交量逐月走低,6月成交量跌破9千套。与上半年先扬后抑的节奏相比,下半年的楼市关键词是“温和增长”。由于“挤水分”见成效,有些板块的新房价格被打回半年前,同时接下来调控依然有升级的可能,到底下半年应该如何出手?

■新快报记者 何璐诗



■资料图片

1 月成交过万套上半年属“正常发挥”,下半年可能成为“惊喜”

“贷款难”问题贯穿整个上半年广州楼市,加上新政轮番出台,备案价、预售证审批趋严等组合拳落地,叠加疫情反复影响,上半年中后期市场降温明显。根据网易房产监控阳光家缘数据显示,今年上半年,广州新房共网签62619套,同比增加90%,环比去年下半年的78603套,下跌20%。上半年广州一手成交在2020年12月创出17243套的历史新高后逐月走低(剔除含春节假期的2月)。二季度在一系列新政出台后,4月退守万套关口、5月失守万套关口、6月跌破9000套。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓向记者表示,“从成交走势来看,6月受疫情叠加调控的双重发酵影响,全市一手住宅网签仅略高于春节月,创近一年的次低位,突发的疫情加速了市场转冷的趋势,周期改变是对下半年一手住宅市场出货的最大挑战。如果说过去一年多来广州一手住宅成交过万套属于‘正常发挥’,接下来的半年有可能会成为‘惊喜’。越来越多的限价盘出现,买家反而会挑花了眼,放缓入市的步伐。”

上半年广州新房成交6.2万套,市场热度可见一斑。在多数情况下,广州全

年成交量只有8万~10万套,而成交的六成都集中在下半年。”地产经济学家邓浩志认为,上半年就冲了6.2万套,说明市场热度是相当的高。“但楼市不可能全年从头热到尾,今年应该也不会例外。”

广州中原研究发展部指出,经历了2020年人才购房门槛降低、个别热点板块开发商盲目涨价等问题,确实需要“挤水分”,以确保广州市场长期稳定;总的来说,目前广州政策适度温和,各主体应积极配合,避免触发“更严厉”调控。预计未来一段时间,新政对成交的影响将持续“发酵”。

4 新房定价料更趋理性 有望保持温和增长

虽然下半年依然有调控加码的可能,但业界依然一致看好上扬的趋势。第一太平戴维斯指出,因六月份疫情影响而压抑的需求将在三季度得以释放,此外市场又将迎来传统“金九”小高峰,整体而言,需求将继续增长。在“新穗六条”政策调控下,新房定价预计更趋理性化,市场价格水平有望保持温和增长。

肖文晓则表示,“从近期新开的楼盘来看,广州调控比较严格,基本上不允许双合同之类的操作,有些板块的新房价格被打回半年前,销售结果还不能像之前一样‘日光’,也就是说房价便宜了还有得选,这对购房者无疑是好消息。不过,从市场上传闻的限价标准来看,也可以看出这一轮的限价还是非常贴近市场的,参照的主要是一季度的成交均价,这个其实已经经历了去年下半年的一轮上涨后的结果。从开发商的应对来看,现目前已经多个楼盘精装改毛坯、优先全款客户等,热门板块的楼盘心态上还是比较稳的,所以购房者也不能对价格有太大的调整预期。如果贴着限价线还能够选到好房源,对于自住客已经可以见好就收了。”

邓浩志预计9月、10月调控会加码,但刚需买家不必要等。“疫情压抑了一波需求,同时也压抑了一波供应,全部都集中在7月延迟释放,而8月下旬金九银十行情又开始预热了,届时买房成本可能增加。如果预期价格会下跌的才值得等,但从广州全局看,跌,乃至大跌的可能性非常非常小。”

2 预计下半年部分热点区域供应增加,刚需买家获得更多机会

上半年广州整体供应量为近5年同期新高,且各月波动较大,但在不少业内人士看来,这是对于新批货量进行更加机动的把控,热点区域“缺货”情况在新政出台后有所缓解。

肖文晓向记者表示,“从成绩单来看,相比深受疫情影响的去年上半年,今年上半年广州一手住宅市场在供求两端表现迥异,其中供应为428.54万m²,同比仅仅微增3%,成交为634.95万m²,同比大增了79%,供求比也下降至0.67,带动去化周期降至7.9个月,在数据端呈现了‘求大于供’的态势。值得注意的是,上半年的‘求大于供’也有限价政策下供

应普遍延后的特殊影响,其中5月、6月份全市一手住宅分别只新增了4237套和6074套供应,大幅低于去年同期水平。考虑到去年广州涉宅用地供应创新高,预计上半年押后的供应将会在下半年集中推出,预计下半年市场货量将会冲高,从而缓解部分区域此前一度出现的‘房荒’现象。”

邓浩志认为,“目前整体市场库存‘供不应求’依然比较明显,通胀压力下,资金还是有一定流入楼市的需求,从上半年成交情况来看,整个行情有翘尾的趋势,这个惯性不是一时半刻能改变的。”

虽然供应波动一定程度上影响了整

体成交,但各区表现却反应不一。天河、黄埔、南沙三大热点区域,消化周期从今年4月起陆续出现“拐点”,供求动态趋于健康。广州中原研究发展部认为,轮番“挤水分”之后,白云、番禺、南沙、增城四区成交同比增幅仍明显大于供应量增幅,由此说明上述区域刚需购买力强劲,对政策的抗压性较强,购房用于安居置业的“实客”较多。

各区中,除上半年无新货供应的越秀和项目集中网签的海珠消化周期下降以外,其余9区截至6月末库存周期均呈现回升态势,可见调控“挤水分”之后,投机者逐渐离场,刚需买家获得了更多的购买机会。

3 “限价不一定就是‘抵’,具体还是要看板块价值”

上半年由于备案价政策影响,部分项目需调价入市,但各区对价格敏感度“各不相同”,有的开盘“秒光”,有的只是去化有所加速。

在邓浩志看来,限价不一定是“抵”,有一些板块确实是便宜了,而有一些只是反映它的正常价值。“例如黄埔一些开售‘秒光’的楼盘,已经多次快速售罄,而且比吹风价便宜,证明这个价格市场可以承受。而比如南沙的横沥岛的某些毛坯出售的楼盘,虽然比吹风价便宜,但依然无法一下子完成去化,具体还是要看板块价值。”

而在“挤水分”的大前提下,部分区

域靠供应和低价,吸纳其他老城区外溢的买家。其中,白云、番禺两区上半年环比“逆市增长”。白云由于货量充足,价格属于中心区洼地,交通、教育配套逐步完善,上半年成交同比增加298%,成为上半年黑马。

而番禺的优质项目主要集中在中北部。广州中原研究发展部指出,随着海珠、荔湾一手项目价格提升,番禺北部洛溪、华南、钟村等板块以中心区3/4的价格,可入手高端项目;番禺性价比优势凸显,因而吸引不少原本计划置业市区的买家入手。此外,增城受政策影响有限,成交波

动较少,收获不少外溢的成交。

此外,受黄埔推新放缓以及东莞限购新政影响,增城成为上半年市场的“香饽饽”,增城上半年成交面积为653.8万m²,同比增加48%,环比下跌10%。由于黄埔被“精准调控”,加上科学城、萝岗等热点板块价格变动,不少买家从去年11月、12月开始逐渐“外溢”至增城;尤其新盘集中的永和、新塘以及21号线沿线的中新镇、朱村,“重新”成为刚需客眼中的“笋盘”;此外,随着黄埔三旧改造推进,不少拆迁户拿到补偿金后到增城购置物业,亦带旺了近期增城楼市。



扫码了解广州楼市最前沿动态