

# 广州购房者出手谨慎 开发商加大供应试水金九银十

近期,广州楼市成交逐步回落,近两周有所反弹。在黄埔取消人才政策叠加东莞新政下的8月,广州新房市场依然有将近30个项目有动作,其中增城占12个项目,黄埔占5个。有业内人士指出,即使供应比7月多,开发商试水金九银十市场,但随着购房资格、贷款资格的收紧,加上“精装改毛坯”,一手市场将在炎夏透出凉意。调控政策接下来还会继续叠加,购房者出手将更为谨慎。

■新快报记者 何璐诗 文/图

## 8月供应回升 新房开盘去化平平

尽管调控接踵而来,上周成交量继续反弹,重回2000套关口。供应端、需求端双管齐下调控升级的大环境下,据克而瑞数据统计,上周(7月26日-8月1日)广州11区新房供应减少,但网签成交有所增加。第30周广州新房合计供应1823套,供应面积为20.44万m<sup>2</sup>,环比减少53%,其中增城占全市供应量的59.39%。成交方面,上周广州新房共成交2041套,成交面积为21.1万m<sup>2</sup>,环比增加10%。

来到8月,供应比7月有所回升,据中地行不完全统计,从7月底到8月,广州全市将共33个项目有动作,货量超7000套。其中,增城12个项目有动作,其中9个为全新盘;市场较为关注的黄埔也有5个项目有动作,其中两个全新盘;白云则成为中心区新货主力,将有4个项目有动作,其中两个为全新盘。

不过,据克而瑞广州分析师现场调研获悉,上周全市开盘整体去

化表现平平,仅增城有两盘销售去化较好,其中碧桂园云顶时隔10个多月加推新品,蓄客充足,本次加推有9.5折优惠;新力海石周悦受限价新政影响,降价3%,去化不错。但其余项目由于工作日低调加推,还有精装改毛坯,产品总价高等因素,去化遇阻。

其中,荔湾的保利西悦湾二期观澜、白云的中铁建天皓西派云峰、南沙的中国铁建海悦国际、增城的云溪四季、花都的华润置地路劲金茂桐悦等6盘去化表现较差。

地产经济学家邓浩志表示,进入8月,从全局上看,这个月的楼市仍不太看好。“目前市场非常胶着,买卖双方都在看,都在等。由于购房资格、贷款资格的收紧,再加上部分板块此前过热,导致市场购买力消耗比较大。调控接下来还有机会继续叠加下去,购房者出手将更为谨慎,接下来估计大家都在等金九银十的优惠。”

## 黄埔“缺货”渐成过去式 重点可关注热门板块地铁盘

随着楼市调控更趋于“精准化、精细化”,8月3日开始,黄埔取消人才住房新政,“人才”不能再凭本科学历和一年社保证明在黄埔买一套房,而是回归疫情之前执行广州市的限购政策,即外地人购房需要提供五年社保证明且限购一套。作为广州市第一个发文取消人才购房政策的区域,黄埔是否将真的“退烧”?

从世联东一研究院数据看来,黄埔上周大部分项目来访量出现下滑,但热点网红盘推新情绪仍然高涨,上周老黄埔的万科城市之光加推,吹风价5.3万-5.8万元/m<sup>2</sup>,推出768套,来访量为928台,诚意登记为721套。知识城板块毛坯发售的星汇城,来访量442台,诚意登记101套。位于科学城的全新盘保利翔龙天汇吹风价约5.5万元/m<sup>2</sup>,访量267台,诚意登记45套。虽然与年初“秒光”的热度有距离,但在限价政策下,出现局部板块人气依然“坚挺”的情况。

广州中原研究发展部认为,人才

购房确实给曾经的黄埔部分楼盘带来外地投机客,但实际上黄埔刚性购买需求多,群众基础相当扎实。由于今年供应受预售证发放放缓、预售证与备案价制度捆绑等因素影响,致使黄埔出现明显的“供不应求”。

不过,克而瑞广佛首席分析师肖文晓指出,尽管目前黄埔区接近一年流速是全市去化周期最低的(截至6月末可售货量为77.59万m<sup>2</sup>,4个月可以售完),但是随着调控逐渐深入,从6月开始供应量已经大幅高于成交量,而今后几年黄埔更会迎来非常可观的旧改货量,所以黄埔“缺货”正逐渐成为过去式。

8月,除了万科城市之光和富力南驰富颐华庭,老黄埔板块还将推出全新项目卓越招商臻珑府,而科学城则有中央城的加推。“对于老黄埔(鱼珠、文冲),科学城、萝岗、知识城地铁1公里圈的新盘,买家还是需要积极争取”,广州中原研究发展部建议,其他板块项目,买家可量力而行。



## 本月增城9全新盘推出 外溢客加速板块“冷热分化”

8月先是东莞楼市调控升级,提出限房价、控地价式供地、个人住房转让增值税征免年限由2年调整为5年、暂停向个体工商户销售商品住房。翌日,黄埔取消人才住房政策,令夹在东莞和黄埔之间的增城,引来更多的关注。

一直对刚需较友好的增城,本月12盘有动作,其中9盘更是全新盘,多个板块均有供应。其中新塘板块的金茂万科都会四季吹风价为2.4万-2.8万元/m<sup>2</sup>;吹风价2字头的则有荔湖板块的合景臻尚溢府、佳兆业佳泽园等;吹风价1字头的板块包括永宁板块的金地半山风华、石滩板块的港龙皇朝·龙湾壹号和奥园合汇悦城等。

按住了黄埔的势头,增城有多大的利好?有业内人士指出,即使有外溢客增多的趋势,但增城的“天量”库存以及到广州主城区距离和通勤时间相对较长等原因,令增城市场一直未能“更兴奋起来”。

世联东一研究院数据显示,增城上周7成以上项目出现来访量下滑。即使是热门板块新塘,华润公园上城来访量也环比下降100台,580台的来访量,只成交18套。

“从2020年三季度黄埔价格普涨开始,已陆续有买家外溢至增城。”在广州中原研究发展部看来,今年上半年增城表现亮眼,一定程度上亦是受周边市、区刺激,但增城楼市正陆续演化出板块“冷热分化”现象。

虽然近年增城新增宅地供应一直保持高位,但不少大体量地块集中在荔城、仙村等距离地铁较远且配套相对落后的板块,局部市场还是热不起来。叠加目前调控影响,增城各街道的限价相当严格;像此前吹风4万元/m<sup>2</sup>的新塘,吹风2.8万元/m<sup>2</sup>起步的朱村地铁上盖,如今严格执行备案价,比吹风价低25%-35%。价格“内卷”之下,更多买家宁愿“咬咬牙”,购置区位条件、规划利好更佳的优质板块。因此对于增城而言,是否得“渔人之利”,还得具体分板块评价。

广州中原研究发展部建议,买家在选择增城楼盘的时候,还是需要重点关注地铁站距离、周边生活配套、是否有重点产业落地等“硬指标”。“热区取消人才购房政策,为区域楼市降温,亦为其他区域优质项目带来更多关注度。此前一直被热区‘虹吸’的增城、番禺、白云将被更多买家关注;建议买家可以到不同区域多走走,按照个人实际需要购房。”



扫码了解广州楼市最前沿动态