

# 敏感度更高 反应更快 广州高端物业较其他物业率先复苏

只靠PPT就能卖房,千万元级别高端新房的购买力,在日前琶洲南TOD项目的快速“清栋”中可见一二。同在二手市场,开年以来千万元级别的二手房交投氛围越来越活跃,有的靓盘一周就可以成交,部分优质盘源甚至不存在议价空间。

■新快报记者 何璐诗 文/图



## 单价8万元以上物业 成交占比呈上升趋势

“今年3—5月整个珠江新城板块都很活跃,有的靓盘一周就可以成交,近段时间每个月板块内都有几十宗成交。”中原地产凯旋新世界分行营业经理邱宏伟告诉记者,珠江新城不同房源价差较大,但65%以上的成交都是过千万元的高端物业,不少是需要置换的客户。

2022年作为广州改善盘大年,在新房市场,不少在售及待售的改善项目总价都过千万元,部分买家需要把旧房卖出一定价格,才能成功“买一卖一”。克而瑞广佛数据显示,今年1—4月1000万元以上一手住宅的成交占比为3.4%,同比去年上升1.2%。合富大数据显示,单价8万元以上的二手物业成交占比呈上升趋势,2021年下半年的占比为1.8%,2022年1—2月已上升至2.1%。

“从今年二手市场的千万元高端项目成交情况来看,的确比去年下半年有一定的增加趋势。二手市场高端物业的成交复苏,比其他类型物业的复苏步伐要快很多。”合富研究院高级分析师梁燕明向记者表示,与刚需、改善型买家相比,高端物业买家对市场变化的敏感度较高,反应较快。

广州中原研究发展部同样认为,由于近段时间全国近60个大中城市出现不同的利好政策,不少高端项目的客户认为,广州后市调控也会有所松动,优质改善盘源价格已经具备筑底回升的趋势,促使近期高端盘源需求相对活跃。

事实上,不仅是高端住宅市场,整个二手市场近月的交投氛围都日趋健康。从今年的成交量来看,克而瑞数据显示,2022年1—4月广州二手房源合计网签成交26961套,累计量排名近5年广州二手同期次新高,仅低于2021年同期。4月受疫情及清明淡季影响,加之五一黄金周楼盘集中加推分流二手市场,广州二手住宅共计网签7214宗,环比下降13.84%。尽管4月二手网签套数环比有一定下降,但幅度不大,仍高于2022年1月的7014宗以及2021年12月的6949宗。挂牌量方面,截至5月17日,广州二手挂牌房源超10万套。自3月起,挂牌房源只增不减。

## 珠江新城、琶洲项目受追捧,天河活跃板块有向东趋势

“目前的二手市场,主要是市中心的高端项目会较受买家欢迎。例如珠江新城、琶洲以及海珠新崛起的一些新兴板块,今年表现还是不错的。”梁燕明告诉记者,天河的高端物业市场的成交有向东发展的趋势。“由于天河核心地段的物业保值性较强,持有的业主大多不愿意放盘,所以放盘量较少。天河往东的二手项目选择则较

多,例如天河东部的牛奶厂板块,高端物业的二手成交活跃度有升温迹象。”据广州市房地产中介协会公布数据显示,天河二手住宅市场成交受疫情的影响相对较小,4月天河录得961宗二手住宅网签,环比3月仅轻微下降2.8%。其中,东圃、天河公园、珠江新城等板块,4月二手住宅网签相对较多。

而另一个受高端买家追捧的区域,

就是海珠。前段时间琶洲一手项目的快速去化让市场提振信心,而其中一个原因就是琶洲板块二手价格的坚挺。目前保利天悦近八成放盘价在17万元/㎡以上,其中部分面积在200㎡左右的房源,放盘价甚至在20万元/㎡左右。合富大数据指出,包括江山国际、星品、会展世界城等楼盘,目前琶洲放盘房源当中,不少放盘价在10万+/㎡。

## 部分优质高端项目不存在明显议价空间

高端板块的热度持续,除了令部分买家放下“观望”,也令业主心态更加强硬。“凯旋新世界有的成交超过20万元/㎡,主要看具体的户型和朝向,另外,中海花城湾、汇悦台、嘉裕公馆等网红高端项目的业主,心态都比较强硬。”邱宏伟告诉记者。广州中原研究发展部指出,4月珠江新城板块多个千万豪宅盘源成交活跃,板块客户看房热情较高,导致部分盘源二手业主叫价更为强硬,议价空间甚至较春节前有所收窄。其中,部分优质盘

源业主基本不存在明显的让利行为,议价空间基本集中在3%以下。

“现在高端项目业主,一般来说是会有计划置换,才会放售物业,放盘价格基本很少有低于市场价的。”梁燕明表示,整体市场的议价空间,其实在今年以来也起伏过几次。“年初一二月时,二手市场的议价空间还是比较大,买家能获得较大让价幅度;到了三月,业主心态开始变强,议价空间有所缩减;四月由于一些业主打算在五一黄金周置换新房,希望尽快把物业出售,所以

议价空间又有所增大,但这类卖家只占市场的5%左右。”梁燕明进一步表示,其实即使刚需房源,议价空间也不太大,“市中心两三百万元的中小户型,让价幅度3万—5万元。”

至于高端买家愿意入市的原因,梁燕明认为,是因为广州在一线城市中,高端物业性价比优势突出,近两三年抗跌表现不错。而且广州疫情防控方面表现较好,同样成为了加分因素,高净值买家群体希望找一些比较稳健的产品,去进行资产配置。

## 刚改市场分化,越秀持续“观望”海珠需求增加

相对于高端买家的活跃,刚需买家不少仍处于观望。上月受疫情影响,二手住宅网签宗数环比有一定下降,但各区回调程度明显不同。天河区环比下跌2.8%,而越秀区二手成交则环比下降22.11%。

“东山板块本来有两类客户较多,一类是买来旧房改造的再卖出的,另一类是冲着学位而来,现在两类客户都基本不下手了。”东山板块的中介张哥向记者表示,“现在的成交,很多还是刚需,那些真正需要置换的业主。现在房源选择很多,但价格不会太低,部分价格较低的房源,大多为投资客业主,一直在等回暖脱手。”

另一边厢,随着海珠改善需求增

加,4月二手中介促成十大活跃板块中,海珠区占了一半,东晓南更连续3月成为二手最活跃板块。据广州中原研究发展部监测,海珠区成交较为活跃的楼盘有金碧花园、保利红棉花园等。其中金碧花园本月的成交均价为4.6万—5万元/㎡,套均总价为326万元/套,以90后、80后客户居多,成交的主要户型为二房、三房居多;保利红棉花园楼梯楼本月成交均价为4万—4.2万元/㎡,价格相对稳定,主要以三房为主,成交客户同样以90后居多。整体来看,目前海珠区购房人群逐渐发生转变,客户多以80后、90后为主。

“总体来说,二手市场活跃度还是可以的,现在买家人市的积极性会比

去年四季度高。但是他们目前还是相对谨慎,不会像几年前看中了就马上决定,不过决策时间跟前段时间相比,还是有所缩短了。”梁燕明指出,上周LPR下调,对买家人市积极性会有正面的影响,预计过一两个星期影响会陆续显现出来。



扫码了解广州楼市最新动态