

端午假期多个70m²三房入市刺激刚需

1-5月百强房企累计业绩规模同比降低了52.3%，楼市没有过上期望的“红五月”，6月将是验证市场成色的重要节点。作为上半年最后的冲刺月，首周将迎来端午假期，市内多区新盘推货，多个项目以70平方米内的三房户型正面交锋，刺激刚需人群；四房市场则出现分化。业内人士指出，6月预计开发商还是“小步快跑”为主，预计维持小幅优惠，“接下来不管是端午还是哪个营销节点，抓紧时间出货才是上策”。

■新快报记者 何璐诗 文/图



■部分针对刚需的2+1户型，以阳台交付，需业主后期自行改造成房间。

房企取证意愿回升 多个70平方米 三房项目正面交锋

距离上半年收官之战仅剩1个月，端午假期前夕，多区项目已抓紧机会推新。针对刚需客群，多个项目在约70平方米的起步户型正面“交锋”。白云的云湖花城、公交珠实·花城云著、荔湾的珠江广钢花城、增城的保利水木芳华、中建凤榕台、金地公园名著等项目都推出控总价的小三房户型，在70平方米内做到2+1房。

据克而瑞数据统计，三房产品是近些年的销售冠军，在2021年约5.8万套，拿下广州一手住宅半壁江山，占比54.5%；四房产品则在去年网签成交2.3万套，排名房型热销第二。今年依旧如此，在2022年1月-5月上半月期间，广州三房产品网签成交1.3万套，坐稳第一；四房产品以6779套，紧随其后。

多区在三房四房户型均有提供选择，黄埔区融创·翔龙府壹號、中央城、时代天韵均在近日加推，6月的新货集中在黄陂和中新知识城板块，位于老黄埔的沙步旧村——万科黄埔新城也将迎来首开。南沙横沥岛两个新盘，越秀·中国铁建·南投海语天悦湾和绿城·桂语汀澜都已开放营销中心，万顷沙的星河畔月湾也首开入市。

克而瑞广佛数据显示，第21周(05.23-05.29)年中节点及端午小长假临近，房企取证意愿明显回升，商品住宅总计供应2287套，供应面积23.34万m²，环比上涨23%。



四房户型去化分化明显 番禺有项目去化不足20%

纵使目前买家购房信心仍处于重建阶段，但中心区成交回升速度相对理想，“改善客”入市意愿明显。广州中原研究发展部指出，目前中心区500万元及以上置业需求恢复相对较快，除了高调开盘的琶洲南TOD以外，天河顺销的一手高端项目合景·臻颐府亦录得较佳成交表现，此外西部板块如广州幸福湾、中海保利朗阅等去化速度仍相对乐观。可见得益于房贷审批改善，改善型需求有所回温，另外资金实力较强的买家亦开始入手购置优质物业保值增值。

端午期间，改善型的新盘则主要在番禺、白云等区，番禺的越秀·大学城·和樾府主力户型为110-175平方米四房，白云新城高端项目粤海·云港城也即将面世，该项目为集住宅、甲级双子塔写字楼、总部独栋写字楼、开放式潮流街区等为一体的综合体，其中住宅主打140-270平方米大平层。

而在传统中心四区外的区域，四房改善产品的去化则较为分化。以黄埔的品秀星樾为例，由于120平方米户型门槛较低，毛坯价格3.68万-4.15万元/平方米，所以认购率相对较好。克而瑞广佛数据显示，共117套推新当日成交80套，去化率68%。

同样是四房，位于番禺石楼镇的首铸·铂瑞云湾由于交通和配套不完善，去化表现较差。项目离地铁石碁站约3.5公里，离亚运城约4公里，亚运城天逸目前均价约3.1万元/m²，天珑均价约2.8万元/m²。教育方面，周边庄士映蝶蓝湾、莲花湾畔等小区基本都是对口石楼镇重文小学。项目为原庄士映蝶蓝湾三期，原隶属于厚富有限公司的广州市番禺区庄士房地产开发有限公司，去年5月，

项目公司被首铸集团收购，所以映蝶蓝湾三期项目正式易主为首铸·铂瑞云湾。根据克而瑞监测，项目售价为2.55万-3.1万元/平方米，132-154平方米四房房型，177套货量去化不足20%。



“5月市场有一定反弹 端午维持小幅优惠”

虽然上月没有迎来“红五月”，不过市场依然有所回温，为6月打下基础。根据网易监测阳光家缘数据显示，5月网签量为7045套，成为年内的新高，但同比去年5月的9802套，仍有一定的差距。

“5月楼市的确有所回暖，虽然和去年同期无法相比，但毕竟在连续4个月的低迷之后，出现了一定程度的反弹。”房地产专家邓浩志认为，在有所反弹的情况下，开发商不想再大幅降价，“2022年卖的楼盘很多都是2020年以及2021年上半年拿的地，当中不少都是高价地块，开发商很多都是亏钱卖的，所以房企不想亏太多，主要都是维持小幅优惠。”

“这个端午广州楼盘的营销动作比‘五一’假期少了很多，估计这和利好预期落空、缺乏营销炒作的题材有关”，克而瑞广佛首席分析师肖文晓向记者表示。

“端午预计基本上以顺销为主，没有太多特别优惠。主城区的热盘基本不用优惠也能出货，外围区这段时间以来已经优惠了不少，所以也不敢再优惠太多。”邓浩志进一步指出，预计6月广州市场也不会太“精彩”，预计整体成交量将维持在6000套左右。

前5月房企业绩规模 同比降52.3%

从今年1-5月的销售数据来看，各房企都面临压力。端午作为上半年楼市的最后一个节点，要冲刺还是等？克而瑞数据显示，百强房企5月单月业绩环比增长5.6%，同比降低59.4%，较2020年疫情期间也下降52.1%。从近3年来看，业绩降幅保持在较高水平；前5月累计业绩规模同比降低52.3%，降幅较4月进一步扩大，较2020年同期下降27.8%。头部房企，今年前5月只有碧桂园、万科、保利发展三家房企的销售规模达到千亿，较去年同期减少12家，超百亿房企则从去年同期的118家减少至70家。

肖文晓告诉记者，“受到去年下半年市场进入下行周期的影响，今年房企普遍调低了年度的销售业绩目标。不过，由于市场迟迟没有起色，1-5月百强房企累计业绩规模同比降低了52.3%，这也拖累了各个房企的目标完成率。以公开披露业绩目标的14家规模上市房企为例，其平均的目标完成率还不到30%，对比去年同期的完成率全部下降，更有8家房企同比下降了超过15%。”

一方面是业绩承压，另一方面是库存、消化周期“双增”。广州中原研究发展部数据显示，截至5月末，全市库存量1121.3万平方米，去化周期13.7个月。区域方面，全市11区库存量均环比上涨，消化周期超过12个月的区域有6个，其中南沙、增城、从化三区库存消化周期超过20个月。

“5月以来，全国各地频繁出台各类楼市的暖市政策，但是广州迟迟未有动静，因此一二手房市在5月都是低位小幅回升的状态，没有达到市场的预期。”在肖文晓看来，某种程度上，广州并没有在“稳市政策应出尽出”的5月出台楼市相关政策，也给开发商透露了一个信号，就是作为一线城市广州不太可能给到太多的空间。“所以对于开发商还是不建议一味等待放松，接下来不管是端午还是哪个营销节点，抓紧时间出货才是上策。”



扫码了解广州楼市最新动态