

新房内卷延伸 黄埔部分二手房价格回调近万元/m²

从1-7月成交量不足去年同期一半,到价格被一手“内卷”持续回落,黄埔的二手行情近日引来关注。尤其科学城、旧黄埔等网红板块,二手价格调整明显。有业内人士指出,在前期新房价格指导以及后期货量增大的双重考验下,从去年下半年的一手房价开始,黄埔房价开始理性回归,并在今年上半年大范围延伸到二手楼盘。从近日成交量来看,市场已经过了至坏的时候,但是距离回暖还有一定距离。

■新快报记者 何璐诗文/图



1 “大概有10%客户急卖,往年很少有这种情况”

万科东荟城降价急售,科城山庄比去年调整超万元/平方米……曾经一路狂奔的黄埔,今年一、二手楼市都有下行的现象,特别是二手房市场的量价回调相对明显。克而瑞广佛数据显示,1-7月黄埔二手房仅成交2088套,而去年同期有4306套,其同比降幅要大于全市的平均降幅。广州中原研究发展部数据显示,7月整区二手成交均价为30040元/平方米,比2021年均价回落约3000元/平方米。

“6、7月份交易量确实有明显下滑,主要是客户少了。然后开发商也要出货,一手有限价,所以二手业主想卖,也得降价。”负责黄埔科学城板块的中原地产何志伟向记者表示,万科东荟城二手价格与去年的高峰期比,回落了近万元/平方米,“东荟城一直以来都是黄埔二手交易量比较大的盘,去年3、4月南向三房可以卖5万元/平方米左右,现在南向三房4万元/平方米出头都不好出货,”何志伟补充道,“其实其他二手盘降幅

也明显,科城山庄在价格高峰期卖6万元/平方米左右,现在一些80多平方米的大两房单位,不到5万元/平方米也能买到。”

即使是科学城、旧黄埔等网红板块,不少二手房源同样让利明显。根据克而瑞广佛数据监测的科学城板块二手成交情况,统计的14个盘均价均有调整,调整幅度9%-26%。其中,万科东荟城今年上半年二手房合计成交74套,网签均价34776元/平方米,对比去年调整了9%;万科金色悦府今年上半年39387元/平方米,比去年调整了约7000元/平方米;保利林语山庄甚至回落过万元/平方米,调整幅度达26%。

“目前还是买方市场,特别是急卖的客户,价格会比较松动。通常买了一手房的置换客户,会特别急着出手,其次是出现资金缺口的业主。”何志伟告诉记者,“大概有10%的急卖客户都是房子做了二押或三押的,往年很少这种情况。”

2 旧改、购房条件、供应上升因素叠加令黄埔量价回调

从广州炙手可热的网红区域,到量价回落超于大市,不少业内人士认为,黄埔的大幅回调,其实有多个因素。克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓分析指出,除了市场环境本身就在下行,黄埔市场还受到了几个方面的考验:一是人才购房新政在去年8月完全退出之后,流入黄埔区的房票减少;二是黄埔的旧村改造随着城市更新政策的变化告一段落,之前几十条“先拆后批”的旧村拆迁在去年已经基本完成,其释放出来的住房需求被逐渐消化;三是市场供应逐渐增加,一手住宅可售货量在去年上半年最低时只有5000多套,而最近几个月基本稳

定在1万套左右。“在前期新房价格指导以及后期货量增大的双重考验下,从去年下半年的一手房价开始,黄埔房价也开始理性回归,并在今年上半年大范围延伸到二手楼盘。”

房地产市场研究专家邓浩志同样认为,去年黄埔的高歌猛进是有多个方面的原因。“由于黄埔旧改形象大翻新,促使一些刚需出来买楼;其次购房条件较宽松,吸引外区购买力;而且库存严重不足,令去年明显量价齐升。随着以上各个因素都‘褪去’,价格变动幅度太大也导致购买力不足,导致一、二手市场都同步下滑。”

3 去化未如预期,黄埔网红盘启动渠道销售

黄埔内卷的并不只是二手市场,一手市场同样以价换量,甚至网红盘也启动渠道中介带客。黄埔部分项目积极以促销带动去化,例如中鼎·君和名城珺合府近日的价格调整明显。曾经均价5.5万元/平方米的中鼎·君和名城珺合府,目前价格约4.9万元/平方米起,个别中介更发出4.5万元/平方米的特价单位的宣传。邓浩志向记者表示,“目前开发商已将此项目交给包销公司,对后续楼盘的交楼质量有所担忧。”

另一方面,一些往日去化稳定的网

红盘也传出启动渠道带客的消息。有资深业内人士告诉记者,万科城市之光虽然卖得不错,但目前流速明显变慢,已启动渠道带客,佣金6万元/套;万科黄埔新城则佣金7万元/套。“包括万科城市之光还有其他一手项目,从6、7月开始都有所下滑,我们也有做不少的一手项目,业务量甚至已经超过二手了。”何志伟坦言,目前对一些一手项目的合作还是有所考量的,特别一些资金较为紧张的项目,会有收不到服务费的风险。“例如富力黄埔的两个项目,2019年

底的交易,目前还未拿到佣金。”

广州中原研究发展部数据监测显示,万科城市之光和万科黄埔新城为黄埔2022年7月广州一手住宅网签宗数TOP10的头一、二位,分别网签142套和129套。但广州中原研究发展部认为,7月黄埔的“网红大盘”入市,去化情况未如此前市场预期的“火爆”,只是中规中矩。

“这与当下买家购房越来越个性化有关。根据成交数据反映,从2020年起,广州市场TOP10板块的‘集聚能力’

出现明显下滑,截至2022年上半年,十大板块成交占比仅37%,对比2019年下跌17个百分点。由于各区‘一呼百应’的巨型社区盘减少,各板块成交趋于平均。”广州中原研究发展部进一步指出,“买家购置需求亦越来越多样化,部分强调个人生活品质的90后、00后业主,甚至担心大社区带来的环境嘈杂、业主年龄层差距大生活节奏不一、公共资源占用等问题,转而购置体量适中的精品小区,如同属黄埔区的精品小区中洲紫轩等项目,近期成交表现相对强势。”

4 “市场过了最坏的时候,但离回暖也有距离”

去年曾为优等生的“黄埔”,市场波动会否一直持续?在肖文晓看来,黄埔目前每月新房千余套水平,虽比不上高峰期,但跟过去几年的平均水平差不多,只是货量增加,此消彼长显得市场差了。“从基本面来看,黄埔依然是广州表现相对突出的区域:从成交量来看,1-7月份一手住宅

成交7719套,在全市名列第二;从库存来看,截至7月末一手住宅可售货量9806套,去化周期8.5个月,和越秀区一样是广州去化周期最低的两个区域之一,远低于全市平均15.8个月的去化水平。”

二手方面,肖文晓认为,黄埔在2020年下半年曾经一度达到交易的高峰,一

个月最高可以成交上千套,也在去年四季度经历过一个月只有200多套的低谷,而最近几个月则稳定在300多套左右的水平,市场已经过了最坏的时候,但是距离回暖也有距离。“特别是在一手大盘持续分流的考验下,二手业主也要更加务实地看待价格,才会有利于出货。”



扫码了解广州楼市最新动态