

增城楼市价格战已近尾声?

“您之前看的那套已经被预定了,要不要考虑其他楼层?”尽管广州楼市整体仍有待提振,但春节后的增城已现复苏迹象。据网易监测阳光家缘数据,节后(1.28-2.8)增城共成交403套新房,位居全市第一;其后是黄埔和南沙,分别成交246套和170套。随着市场信心逐步修复,增城新盘销售趋于理想,其中“小而精”的稀缺户型认可度颇高。有业内人士指出,受近年高价拿地影响,预计今年增城供应将有所放缓,加之市场信心修复,价格将企稳。

■新快报记者 魏鑫 文/图



■增城某楼盘销售中心。

1 购房门槛低至80万元起,开发商打价格战揽客

受困于市场整体清淡,增城新楼盘存依然高企,开发商纷纷加码“以价换量”。原本就以主打价格优势的金地半山风华也不例外,据销售透露,当前总价与开盘之初已有40万元左右的价差。中指数据研究院监测,2022年增城新房成交均价仅为18989元/㎡。虽然春节后部分项目单元,价格有所回调,但低总价揽客仍是“主旋律”。

记者走访发现,整个增城除了新塘尚以“2字头”为主流,其他诸如朱村、中新、永和、石滩等板块,目前单价普遍

为“1字头”。其中朱村板块价格更为内卷,2022年6月保利水木芳华以1.65万元/㎡的开盘价拉开价格战序幕;叠溪花园、中建联投学府悦城等项目也纷纷将均价调整为1.5万-1.7万元/㎡。与保利水木芳华一站之隔的大华城东瀚,折扣后为1.1万元/㎡,而其旁边的汇港威化国际项目,前两年的均价还是2.5万元/㎡左右。

原本就“1字头”遍布的永和板块和石滩板块,折扣也继续加码,2022年下半年,新入市的香江天辰就挂出1.5

万元/㎡的均价;金地半山风华一套新房更是不足百万元;石滩板块的碧桂园·星禧和敏捷绿湖首府,单价均在1.1万元左右,根据所售户型,总价约80万元起。

此外,即便整体房价最高的新塘板块,购房门槛也进一步降低。板块热盘诸如万科都会四季,在2021年开盘时均价约2.4万元/㎡,目前折后均价约2万元/㎡;此外,板块内多个热销项目,均有推出不同程度的折扣,进一步降低新塘的购房门槛。

4 新盘入市速度放缓 高价拿地项目步履维艰

尽管部分入市新盘取得不错的去化表现,但作为广州的“东大仓”,整个增城的推盘节奏却有所放缓。有别于往年的年关冲刺,去年12月增城竟无一新盘入市,供应以新房加推为主。

克而瑞监测,在2021年-2022年广州已完成的五场集中供地中,增城合计成交涉宅用地25宗,其中有21宗已全面动工,占比84%;截至去年12月,已开盘的项目共有13个,占比52%。但值得注意的是,不少项目并不急于入市,克而瑞统计,目前尚未开放的8个项目中,有6个早已取得预售证。

部分新盘入市不积极,一方面是增城新楼盘存高企,在市场转暖前,入市后销售压力较大。中指院数据显示,截至2022年12月25日,增城库存量270.77万㎡,位居全市第一;另一方面,怎样在有限的市场下吸纳更多的客户,成为摆在诸多开发商面前一道难题,业绩压力下的价格、产品内卷仍在继续。

在此背景下,像保利水木芳华和大华城东瀚等热销新盘,由于拿地成本较低,即便低价出售也能保证利润,而与之相对的是徐福上坤云境风华等拿地成本较高的项目,虽然已获取预售证,但14262元/㎡的拿地价,即便降价入市也很难“断臂求生”。徐福上坤云境风华的售楼部至今尚未开放,工地也处于停工状态。此外,已有售楼部,但至今未开盘的联发悦璞园和珠江铂悦庭,也属于高价拿地的项目。其中珠江铂悦庭拿地价为10028元/㎡,而如今石滩板块的均价也不过1.2万元/㎡左右。

一名业内人士向记者表示,站在性价比和交楼风险的角度,近期置业的购房者可优先选择那些低价拿地的项目,“因为此类项目往往能兼顾价格优势和利润空间。”

2 “吓跑投资客迎来更多刚需,最多时一天成交十几套”

正如楼盘销售人员所说,增城楼市打起价格战,“吓跑投资客,但也迎来更多刚需。”据网易房产监测阳光家缘显示,最近三个月,金地半山风华成交242套,位居增城新房销量排行榜首。可能是工作日的关系,记者走访时,金地半山风华的售楼部人并不算多,但据销售人员介绍当天有3套成交。“像今天人比较少,一天一般成交五六单,最多时一天成交十几套。这一批销量是去年12

月加推的,超过一半已经卖完了。”据广州市住建局官网数据,截至2月8日,该项目新推组团去化已超七成。

曾被认为“高位站岗”的石滩板块人气也开始攀升,不仅敏捷绿湖首府夺得节后成交榜TOP3,一路之隔的碧桂园·星禧也频传捷报。“连番禺都有人跑过来买。”碧桂园·星禧楼盘销售人员表示,去年12月开始,不仅自己能很直观地感受到市场在变好,开发商也对今年的营销

充满信心。“小区还剩一栋6号楼,预计会以1.3万元/㎡左右的价格入市。”

克而瑞数据显示,2022年增城新房网签量达15222套,依然位列全市首位。这些成交量从何而来?案场销售人员表示,来买房的客户刚需居多,去化效果也理想。

地产经济学家邓浩至指出,从区域上看,广州远郊、近郊有些特价单位可以考虑。“后市预计仍会继续挤压‘泡沫’,继续强调性价比。”

3 主推70—90㎡小户型,市场认可度颇高

记者走访了解到,不管是此前卖座的保利水木芳华、新货入市的大华城东瀚,抑或金地半山风华、敏捷绿湖首府、万科都会四季等畅销楼盘,主推产品多在70—90㎡之间。其中大华城东瀚主打板块少有的64㎡两房,并且拥有小区“最好的位置”,不仅全部单元朝南,阳台视野也比77㎡三房更加开阔。

稀缺的产品特性成为大华城东瀚楼盘销售另一卖点,“别看是两房,很迎合年轻刚需对于首套房的喜好,与项目的目标客群匹配得上,目前已经卖得差不多了。”记者从案场销售的内部销控表看到,64㎡户型的去化率已有七八成。

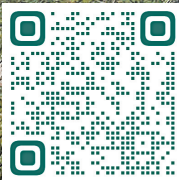
此外,金地半山风华也同样主打板

块稀缺66—89㎡全南向户型,并将最小的66㎡做成“2+1”房,但实用率较高。小户型让金地半山风华实现“超低总价”,也为楼盘带来不错销售业绩。记者走访其售楼部时,66㎡仅剩几个楼层可以挑选,79㎡则主要集中在15—25层等价格偏贵的楼层区间。“这里离科学城也不远,价格优势吸引很多在黄埔、新塘上班的年轻人来这边买,再加上70㎡以下的三房在区域内很稀缺。”案场销售表示,楼盘主要承接周边置业需

求外溢,这部分购房者对价格比较敏感,也考虑二手流动性,“小而精”的稀缺户型认可度颇高。



■增城某楼盘。



扫码了解广州楼市最新动态