



“小阳春”提早到来 天河一手房开始收回折扣

广州楼市的“小阳春”，比想象中来得更快，一些嗅觉敏锐的购房者，未到3月传统旺季，已率先涌向各大售楼处，一些房企更发出“即将全线涨价”的海报制造营销气氛。而一直处于核心区C位的天河，部分在售项目来访量迎来数倍增长；而二手方面，热门板块成交量更是反弹迅猛，2月截至22日，珠江新城板块已录得92套的成交，天河核心资产的回暖势头，扑面而来。

■新快报记者 何璐诗 文/图

1 整体新房成交量恢复近九成 部分楼盘“全线涨价”

自开年以来，政策暖风下楼市的春天信号持续不断，而广州东部楼市的热浪，来得尤其猛烈。网易监测阳光家缘的数据显示，2月16日-22日的周度网签量恢复至1807套，其中广州东部增城、黄埔、天河三区的网签量近700套。而天河个别楼盘周来访量更超800台，根据世联东一研究院监测，天河智谷板块热度持续上升，其中珠江花城推出9.9折和一口价单位，在2月13日至19日，来访量803，周度成交45套，居板块首位；保利天汇6栋新品也启动认筹，板块内供应补足，研究院认为板块整体来访成交预计都会继续增量。

“天河确实有回暖迹象，其实整个广州的一手二手都有一定回暖。”房地产市场研究专家邓浩志告诉记者，“正常水平的新房成交量每月在8000到10000套之间，目前最新的周度数据，广州每周约网签近2000套新房，已恢复至正常市场水平的90%左右，但未完全恢复。”

克而瑞首席分析师肖文晓指出，“开年以来，随着疫情淡出，各项社会经济活动复苏加快，广州楼市人气也有所恢复，特别是在房地产支柱产业地位得到重申、房贷等各项政策利好的不断加持下，广州楼市在去年下半年因为疫情压抑的购买力加快入市，预计这一波的‘小阳春’行情在3月份还会持续。”

而随着市场热度的逐渐升高，部分房企开始高调宣布优惠进入倒数，并发布“全线涨价”的官方海报。例如华润置地广州公司海报显示，2月20日起将全线涨价1%；融创翔龙广府壹号也发出“优惠倒计时”的海报，表示在2月26日后将全线涨价2%；而珠江投资同样发布了涨价海报，表示“广州在售产品将全线上调1%-3%”，其中珠江铂世湾将涨价3%。

“这类型回收折扣、涨价在即的动作，从营销意图来看，更多的是一种宣传手段。”在肖文晓看来，目前开发商的主要诉求还是走货去库存，不再像去年四季度一样频繁“以价换量”，广州各个楼盘也是抓紧机会积极营销。

2 天河110-144㎡户型居成交首位 今年套均价超900万元

广州东部楼市回温明显，而天河作为东部的核心区域，自然也有不少“抬头”的表现。自去年第四季度开始，“天河四盘”已成为区域内的成交主力。克而瑞首席分析师肖文晓告诉记者，保利天汇和珠江花城主打刚需和刚改，城投珠江天河壹品和天河和樾府主打改善。从开年天河一手住宅的网签情况来看，排名靠前的城投珠江天河壹品、保利天汇以及珠江花城、天河和樾府截至2月15日都是二三十套的水平。

“从一手住宅成交面积段来看，2022年至今，天河区110-144㎡的改善物业成交了762套，位居各面积段之首，80-90㎡物业以584套成交退居第二位。”肖文晓表示，从一手市场来看，截至2月15日，今年天河区一手住宅网签138套，套均价达904万元，从成交套数看略少于去年同期的151套，但是套均价，比去年同期797万元高出不少。

事实上，从去年开始，随着天河新盘扎堆入市，大面积改善户型成为了区域主流，小户型预计将在今年进入收官阶段。而去年天河成交的4宗土地，楼面价最高破5万元/㎡，预计入市价格会在8万-10万元/㎡区间。如去年湖北联投以楼面价

38992元/㎡拿下的东圃板块地块，近日已正式开工。根据规划，联投·文津府定位将以改善为主，主打105-180㎡的户型；而去年去化不俗的侨鑫·保利·汇景台，也将加推123㎡-352㎡新品，目前已开放样板间；而在汇景台附近的保利中铁物流园项目，在春节前已经开始动工，预计上半年将会启动营销；在金融城板块的珠江天璜，则蓄客已久，同样主打改善产品，预计近期也会正式面市，首推125-180㎡的户型。

“即使在去年淡静的市况下，天河依然走出了‘独立行情’，无论成交价或成交量表现相对稳定。”邓浩志表示，金融城、珠江新城等板块一直较为强势，反而是天河较边缘的板块去年底有一定降温。“天河外围区一些新盘开盘价比想象中低，例如越秀天河和樾府的开盘价格，较为平易近人，但近期的去化速度有加快速度。”

邓浩志认为，今年天河新增供应比较多，几个全新盘将同时推出，区域长时间缺货的情况将会有所改善。“天河毕竟在中心区，需求持续且土地供应较少，未来格局不会有变，天河仍会保持强势，是市场表现比较看好的区域。至于价格方面，预计会有轻微波动，稳中有升。”

3 2月至今珠江新城二手成交92套 金融城二手近10万元/㎡

除了一手新房的暖阳高照，天河个别热门板块的二手成交，更有“狂飙”的态势。“2月截至22日，珠江新城的二手成交就有92套。”广州中原研究发展部研究经理熊小洪告诉记者，去年全年珠江新城的月度平均成交量53套，全年最高是5月份，成交了98套。“2月还有几天，比去年纪录是铁板钉钉的事。”

除了珠江新城，记者了解到，体育中心、金融城等板块，来访量、挂牌量、成交量同样增幅明显。“2月金融城的来访量比1月多了4成，而天河整区的挂牌量，与去年的八九月份相比，增加了26%”，熊小洪表示。而从

全市来看，据贝壳研究院数据，2月第3周，广州全市二手房网签预计3000套左右，同比上升112%；2月前19天全市累计网签预计6500套左右，相比上月同期上升51%。

对于二手市场的迅猛回温，熊小洪认为，是多个因素结合。“一是春节过后，二手市场的滞后需求逐步兑现；二是目前利率的一些优惠政策；三是此前观望的客户在市场信心逐步恢复的情况下，更果断入手了。”

买家的热情，除了促进成交，也令天河部分板块的热门项目价格有所波动。如金融城板块，美林湖畔、兰亭盛荟的成交较为活跃。根据中原地产数据，个别兰亭盛荟的房源，成交价格近10万元/㎡，例如一套

106㎡的房源，成交价为1020万元。

不过，熊小洪直言，这是个别优质房源的定价，大多业主目前调价并不明显，只是小幅度的收紧优惠。“去年底，不少天河业主都下调了挂牌价，平均下调了2.4%，目前即使适度回升，依然是下调1.8%的幅度。”

对于回暖态势会否持续，熊小洪表示，这一轮的需求释放预计持续到3月，4、5月预计会稍作回调，成交不会像2、3月份那么猛。“整体市场需要经济各方面的支撑，才会有稳定持续的量。但目前来说，中心热门板块的价格比较坚挺，业主的心态开始强硬，议价空间也在逐步减少，目前去化的主要是一些笋盘，未来笋盘的选择空间预计会越来越窄。”

■自系列楼市利好政策出台后，新快报记者陆续走访广州多个市场，探访市场回暖情况。



扫码了解广州楼市最新动态

