

楼市迎“小阳春” 黄埔个别楼盘要求全款优先

“首推400多套新房源,诚意登记就有700多人。”3月11日,万科黄埔新城推出新组团,选房现场人气较高,最终落定391套,去化近八成。此外,黄埔多个楼盘在近期变得抢手,富颐华庭楼盘销售人员甚至向记者表示,稀缺单元要“一次性付款才能优先选楼层”。黄埔3月成交1393宗,环比增幅近1倍,广州中原发展研究部指出,由于近期黄埔旧改推进加速,科学城黄陂片区的项目保利翔龙天汇、振业天成等持续广开渠道吸客,成交表现相对抢眼,促成东部买家回流带动整体成交。

■新快报记者 魏鑫

1 “上周末成交十几套,大小户型去化都不错”

黄埔向来是广州楼市的流量区,近半年来,黄埔区成交4203套,位居全市第二,仅次于增城;最新消化周期为13.9个月,仅次于海珠。

不过,不同于增城主打刚需市场、海珠主打高端住宅,从数据来看,黄埔楼市没有明显的市场分化,不同板块、不同价位的楼盘均有成交活跃的楼盘出现。在成交

TOP10榜单里,既有总价300万元以内的楼盘,也有550万元+,涵盖老黄埔、黄陂、萝岗、知识城等板块。

“一是项目推出小户型拉低置业门槛,另外,一二手倒挂让黄陂等板块的新房更具性价比,使黄埔新房得以承接天河等中心区外溢需求。”记者走访现场了解到,

下雨的工作日,融创翔龙广府壹号的售楼部也有客户在洽谈咨询。销售人员向记者表示,推售户型没有明显占比,不管是小户型和大户型,都取得不错的去化表现。“目前85m²仅剩两套,100m²以上的也只剩几个楼层,春节后来看房的人明显变多了,周末就成交十几套。”

2 多盘以价换量抢客,老黄埔热盘表现坚挺

前有保利翔龙天汇、振业天成等持续广开渠道吸客,后有万科黄埔新城、保利罗兰国际也争相推新,新一轮抢客大战在所难免。为了加速去化,“以价换量”再次成为争揽客户的法宝。

融创翔龙广府壹号销售人员表示,“同一套户型,相隔一个楼层,现在买能比去年省下十几万元。”花语天宸的楼盘销售人员也向记者推介一口价房源,折扣最高去到60万元/套。此外,据克而瑞监测,2月去化率居前的项目中,保利罗兰国际、保利翔龙天汇均有500-3000元/m²的价格下探,富颐华庭个别房源低至4.9万元/m²。

但部分楼盘价格坚挺,中鼎君和名城·珺和府比上月贵10万元/

套,万科城市之光一套北向单位,总价也比上月贵了60万元。就连“价格卷王”黄埔新城,今年新推组团的售价也比去年开盘有所上涨。

市场回暖给了楼盘涨价的底气,不过克而瑞指出,短期降价、总价适中的高性价比项目持续热销,刚需刚改为主要客群。若项目望风涨价,购买力无法适配,成交将有所回落。

目前新房较为集中的知识城、萝岗等片区,由于离主城较远,虽然各自有主打的产业发展蓝图作为升值概念,但蓝图兑现周期长,加之远离城区,房价整体涨势较缓,目前单价2.8万-4万元不等,购买小户型,预算350万元以内就有得选,整体定位偏刚需。

另一改善盘聚集的黄陂片区,虽然距离珠江新城也不算近,但在山景资源丰富,自带“改善基因”,板块内楼盘也主打改善客群,单价在4.5万-5万元,由于区域内少有小户型,整体置业门槛在420万元以上。

老黄埔板块虽然有石化厂、城市界面差等不利因素,但“离天河近”是一个极其重要的卖点,加之区域内新房相继进入尾盘阶段,暂未有新盘入市,因此老黄埔板块房价也是最贵的,单价普遍5万+。在万科城市之光买一套140m²四房户型,预算得“飙升”到六七百万元,不过尽管如此,丝毫不影响该楼盘成为区域的畅销之作。

后市预测

“旧改不会导致购买力集中释放”

黄埔楼市未来走向如何?“今年会推进旧改,利好将进入兑现期”,这是记者在走访黄埔楼盘时,经常听到的营销热点。黄埔旧改提速,按照楼市逻辑,完成旧改后,不仅城市界面会更加好看,大量购房需求进入市场,也会带来一波火热行情。

作为广州城市更新的重要一极,政府定调“携同各区全力推进城中村改造示范项目取得突破”,旧村改造势必成为今年广州城市更新

的发力点。记者了解到,在计划推进的127个改造项目中,就包括黄埔文冲等在建项目。

不过在房地产市场研究专家邓浩志看来,要谨慎看待旧改因素对楼市的影响,“旧改项目会分轻重缓急,速度不会太快,所以不会像过去一样,由于大规模拆迁导致的这个购买力集中释放。”邓浩志表示,由于黄埔每个旧改项目体量庞大,带来的供应也很多,也在一定程度上冲淡黄埔新房的稀缺度。

一周资讯

●市场动态

1 新房成交创15个月新高 广州3月小阳春成色十足

今年在诸多利好因素的叠加之下,市场相比去年出现明显“暖意”。广州中原发展研究部发布数据,3月广州新房网签10235宗(本月末由于阳光家缘系统升级,部分2月末成交积压至本月),环比上升103%,比去年同期成交上升59%。如果将部分成交数据进行回填,3月实际网签量在7500-8500宗,实际环比增幅增加15%左右。按照实际成交水平对比,本月成交创自2022年1月(9256宗)以来,近15个月新高,荔湾、黄埔、增城三区领跑全市成交量。

2 全市二手住宅交易活跃 单月网签创2021年以来新高

3月29日,广州市房地产中介协会发布最新全市二手房成交数据。数据显示,2月26日-3月25日,广州市二手住宅整体(中介促成+自行交易)共网签12260宗和119.33万平方米,环比大幅增长23.36%和24.02%。克而瑞指出,由于国内宏观经济基本面持续向好,2022年以来受疫情影响而压抑的购房需求继续释放,3月全市二手住宅交易氛围活跃,单月网签宗数创下2021年5月以来新高。

●企业资讯

1 万物云披露上市后首份年报 营收同比增27%,归母净利下滑近10%

3月27日晚,万物云披露上市后首份年报。年报显示,截至2022年12月31日,万物云全年收入为30105.8百万元,同比增长27.0%。毛利为4230.8百万元,同比增长5.2%。其中,社区空间居住消费服务同比增长26.0%;商企和城市空间综合服务收入同比增长28.2%;AIoT及BPaaS解决方案服务收入同比增长28.5%,均录得正正值。

但与此同时,2022年的毛利率较2021年同期的17%下滑了2.9个百分点,降至为14.1%,归属股东净利润15.1亿元,同比下降9.42%。

万物云董事长朱保全称,受2022年开发商持续债务爆雷、新房销售大幅下跌等因素影响,体现到财务报表上则是新开盘萎缩带来的前介业务与案场业务大幅下滑(下半年尤甚)、新交付的开发商未售空置房带来的物业费欠费增加以及其他关联应收账款增加。

2 央企地产否认合并传闻

3月27日有消息传出,称央企将进行深度整合,其中央企地产板块整合方面力度较大,中国中化与华润集团能源板块、地产板块进行置换;保利发展将整合华侨城;中国中铁和中国铁建将合并。随后华润集团、中国金茂、华侨城等企业相关人士均向媒体表示,“内部未获悉上述消息”。不过有业内人士表示,随着2023年央企专业化整合提速,将会有更多领域、企业推进实施。

3 中国奥园暂缓偿还债务协议生效 期望年中实现复牌交易

3月27日晚间,中国奥园发布公告,称境外票据暂缓偿还债务协议于当日生效。同时,公司股份继续暂停买卖。据知情人士透露,奥园在与境外主要债权人达成暂缓偿还债务协议时,已正式开始与境外主要债权人展开公司整体债务重组方案。奥园方面表示,希望于今年年中完成重组,实现上市公司复牌交易。

(魏鑫,据公开资料整理)

扫码了解广州楼市最新动态

