

黄埔去化压力加大 部分二手房价格理性回归

近期黄埔再次成为广州楼市的焦点话题。与此前不同的是,区内包括科学城在内的多个小区二手房源价格下调,个别卖家甚至包办增值税等。对此,多位业内人士表示,相较往年,黄埔楼市的量价表现在各区中相对稳定。部分曾在2021年价格上行较多的楼盘有所回落,更多是市场价值理性回归的结果。

■新快报记者 梁茹欣

前5月行情与往年持平,小部分项目让利5%-8%吸客

近年来,黄埔区楼市可谓锋芒毕露。据克而瑞统计,过去五年,黄埔全区房价普遍上涨。其中,科学城板块的一手住宅成交均价从2018年的20914元/平方米一路上涨至2023年前四个月的41147元/平方米。克而瑞数据显示,截至2023年5月30日,今年黄埔区共计网签4857套一手住宅,与去年前5月的5002套基本持平。从价格来看,截至5

月中旬,全区网签均价为40423元/平方米,同比回落1.7%,略有下跌。克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓向新快报记者表示,“整体来看,在市场整体下行的背景下,黄埔楼市的量价表现在各区中相对稳定,但是整体的库存去化压力也在增大,去化周期从去年的9个月左右上升至目前的13个月左右。”

合富研究院高级分析师吴智杰同

样表示,今年1-5月黄埔月均新增供应约15万㎡,月均网签约12万㎡,供求量基本与2022年的月均水平相当。就重点楼盘的销售情况来看,万科城市之光、黄埔新城等红盘的推新去化率仍维持四成以上。“而科学城板块当前的价格涨跌情况并不明显,有小部分急需资金回笼的项目通过特价让利(让利幅度5%-8%)等方式促销,效果还可以。”

一周资讯

1 碧桂园调整集团组织架构

5月31日,碧桂园控股发文宣布新一轮组织架构调整。具体包括,将在控股集团下设地产集团、科技建筑集团两大产业集团,及新业务事业部、创新投资事业部两大业务板块。其中地产集团聚焦房地产开发及代管代建业务。人员调整方面,莫斌任碧桂园控股集团总裁、科技建筑集团董事长;程光煜任碧桂园控股集团常务副总裁、碧桂园地产集团CEO;丁杰任碧桂园控股集团副总裁、科技建筑集团总裁。

碧桂园方面称,本轮调整将强地产属性的组织架构迭代升级为适配多元业务协调发展的新架构,旨在提升集团整体资源配置效率、风险把控能力和各子业务板块对市场机遇的快速反应能力,有利于稳住地产基本盘的同时,支持科建等战略新兴产业的快速发展,稳步实现集团新战略目标实现。

2 千亿以上阵营房企较去年增加4家

5月31日下午,中指研究院发布了《2023年1—5月中国房地产企业销售业绩排行榜》。具体来看,千亿以上阵营7家,较去年同期增加4家。第二阵营(500亿—1000亿元)企业8家,较去年同期减少1家。第三阵营(300亿—500亿元)企业10家,较去年同期减少2家。第四阵营(100亿—300亿元)企业为43家,较去年同期减少3家。

3 ST嘉凯昨日停牌

5月31日,*ST嘉凯发布公告称,截至当日,嘉凯城集团股份有限公司(以下简称“公司”)股票收盘价格为0.49元/股。公司股票收盘价已连续二十个交易日(2023年5月4日至2023年5月31日)低于1元,已触及《深圳证券交易所股票上市规则》的交易类强制退市规定。根据相关规定,公司股票自2023年6月1日(星期四)开市起停牌,公司股票交易存在被终止上市的风险,不进入退市整理期。

(梁茹欣 据公开资料整理)

部分刚需楼盘“挤水分”,改善型楼盘价格依旧坚挺

相较一手房的行情,黄埔区当前有较多二手房源价格出现不同程度的下调。根据贝壳找房数据显示,目前广州二手房挂牌量突破13万套。其中,黄埔区二手房挂牌量接近8000套,单是科学城就超过1350套。虽然黄埔区的二手房源占比不高,但可免缴二手增值税的“满5”房源占比不足50%,位列全市最低。为尽快出售房源,卖家通过调整价格甚至包办增值税等。

具体来看,不同二手楼盘之间出现明显分化。以科学城板块为例,今年1-4月,万科金色梦想的二手住宅成交均价为31696元/平方米,去年同期成交均价为35641元/平方米;中海誉城南苑的成交均价为30796元/平方米、越秀岭南雅筑的成交均价为29088元/平方米、

萝岗敏捷广场的成交均价为17998元/平方米,同比价格有所下调。而同板块的部分房源却逆市上扬。其中,万科东荟城的成交均价37384元/平方米,比去年同期上涨6%。科城山庄锦泽园的二手成交均价44844元/平方米,同比涨幅11%。另外,在新福港鼎峰主流房源挂牌价在5.3万—5.6万元/平方米的情况下,该小区近期陆续有房源的单价突破“6字头”。

肖文晓指出,就二手房整体成交情况而言,今年1-4月黄埔共成交1982套,同比2022年同期大增78%。虽然较2021年同期的3080套还有较大差距,整体还是维持了一定的活跃度。“当然,该片区二手房市场也出现了一些分化,比如区府板块的几个改善属性的顶流

楼盘价格基本维持坚挺,而曾经在2021年价格上行较多的部分刚需盘价格又有所回落,这其实是市场价值理性回归的结果。”

吴智杰则表示,黄埔区二手市场“未满5年次新房”的占比向来比较高。这些次新房主要集中在知识城、长岭居、科学城及周边等近年快速落成的新区。业主放盘急售一方面是因为有“卖一买一”的改善换房需求,另一方面也有部分业主有急需回笼资金的需求,“相较科学城板块其他房源小区,万科东荟城、科城山庄锦泽园、新福港鼎峰等二手盘均具有‘近地铁+具有优质教育资源+高素质园林大盘’的优势,这也是该类物业走出独立行情的重要原因。”

“旧改项目短期不会放量入市,市场仍以平稳为主”

近日,黄埔科学城板块一宗巨无霸商住地挂牌出让。地块位于开创大道与广深高速连接处即萝岗立交附近,包含住宅、商业、中小学用地,以及环卫用地。该地块占地面积近18.9万㎡,计容总建面超50万㎡,起拍总价28.9亿元,折算楼面价5777元/㎡。

同时,黄埔区更新推进力度加大,多个旧改项目也陆续提上日程。譬如,萝岗立交地块不远处的星河华甫荷村旧改项目已经于近期动工。此外,科学

城板块还有刘村一格岗片区、宏仁地块等改造项目。

随着黄埔旧改项目持续放量,新盘逐步推出,是否会对二手房市场形成分流?对此,吴智杰分析指出,由于一手楼盘的主力供应板块和二手楼盘的区位不同,二手房源增加对一手市场的影响不算太大。同时,旧改项目大量入市会加大市场竞争,周边部分楼盘的优惠幅度也会有所加大。“但从目前来看,旧改入市在短期内放量的

可能性不大,预计市场还是以平稳为主。而具有地段、配套、综合素质、自然资源等综合优势的项目,本身还是具有稀缺性,价格应该不会受到太大影响。”

肖文晓亦持相似观点。在他看来,随着近年出让的土地以及旧改项目的陆续入市,黄埔区的新房供应源源不断,不同楼盘围绕地段、产品、价格以及开发商的品牌赋能将展开全方位竞争,为购房者提供更多选择。



扫码了解广州楼市最新动态