

# 广州部分二手盘源议价空间达8%-10% 风向标珠江新城成交有所回暖

在一手楼市明显成色不足的当下,7-8月份广州二手楼市开始出现业主叫价松动的情况。部分业主一改前期强硬态度,出现8%-10%的议价空间,市面上优质笋盘时有出现。有受访行业人士表示,这对于刚需型和置换型业主来说,眼下不失为“上车”的较好时机。

■新快报记者 梁茹欣

## 7月二手房成交环比降幅收窄,珠江新城交投氛围好转

广州市房地产中介协会发布的数据显示,2023年7月,广州市二手住宅整体网签(中介促成+自行交易)宗数和面积分别为8096宗和81.12万平方米,环比小幅下降2.36%和2.81%,同比增长8.80%和13.04%。

值得注意的是,尽管一二手房市场整体交易走势一致,同样自今年3月份成交激增后面临着“先扬后抑”的境遇,但下降幅度不尽相同。在一手住宅市场,7月广州新房网签5188宗,环比下跌12%,比去年同期成交下跌18%。而二手住宅的环比下降幅度则呈现递减趋势,4-7月广

州市二手住宅网签宗数环比下降幅度分别为18.10%、12.65%、5.46%和2.36%。

随着近期多项利好消息频出,楼市成交随之改善。作为二手房市场风向标的珠江新城,片区内的明星楼盘看房量明显增多。例如,保利心语花园、中海花城湾、嘉裕公馆等楼盘近30天的带看量均超过400人次。

记者根据多个二手房交易平台数据不完全统计,珠江新城在过去的7月里共成交25套二手房,成交总价突破千万元级别的有10套。进入8月,珠江新城单是上半月的二手房成交量就达到27套,有

15套房源成交总价超千万元。从成交单价和产品面积来看,整体成交价为5.26万-20.44万元/平方米,面积超过100平方米的房源有14套。

对此,合富研究院高级分析师梁燕明表示,珠江新城当前的交投氛围有明显好转,该片区8月上半月的二手房成交量已经与7月相当,大部分的成交个案集中落在两至三户型房源上,预计本月的整体表现好于上个月。“不排除是部分业主优化家庭房屋资产,在换掉手中优质度较低的物业后,重新选择回到珠江新城置业,这些业主多数仍以片区内的物业升级为主。”

## 不同片区行情分化,优质小区房源市场热度仍坚挺

从区域来看,越秀、南沙、黄埔三区二手房成交量出现不同幅度上涨,7月分别成交832宗、336宗、391宗,环比分别上涨5.9%、5.0%、6.3%。荔湾、白云、从化三区成交跌幅明显,当月分别成交673宗、794宗、314宗,环比分别下降10.7%、8.1%、9.8%。番禺区则以1150宗的成交量夺得全市榜首,其中钟村、洛溪两个板块凭借着交通、生活配套等优势吸引不少刚需客户群。

中原地产研发部研究经理熊小洪告诉记者,越秀区的学位房源较多,适逢楼市交易淡季,业主的叫价心态没有前期强硬,而买方多以刚需型业主为主,往往

选择在这一时期入场。至于南沙、黄埔两区在过去一个月里开盘推新力度较少,部分买家自然而然转移到二手房市场。

梁燕明指出,相较于全市而言,南沙、黄埔两区在二手房市场的月成交量相对较少,近两个月基本保持在300多套。这两个区域二手市场竞争较为激烈,尤其是刚需户型市场上。二手房业主挂牌的房子,不仅要与同时期的二手房源竞争,还会面临着一手房市场不断增多的刚需项目带来的挑战。对于这些业主来说,能够成交的房源都是让价幅度比较大的。

虽然整体二手房市场有所降温,但局

部片区的个别小区仍保持着较高的市场热度。记者梳理广州市房地产中介协会发布的近三个月网签宗数前10的二手小区发现,这些小区成交均价在2万-8万元/平方米之间,成交周期在1个月左右。具体来看,位于白云大道北板块的岭南新世界近三个月成交109套,成交均价为43041元/平方米,7月网签宗数环比增长44.83%。海珠区的金碧花园也常驻榜单前三,该小区近三个月成交100套,成交均价为42637元/平方米,7月网签宗数环比增长达到35.71%。天河公园板块的华景新城成交均价较高,为59070元/平方米,近三个月也成交了47套。

## 业主心态有所松动,普遍有8%-10%议价空间

今年以来,广州二手房市场放盘量持续上升,目前全市的二手房挂牌量超过13万套。当记者近期以置业者身份咨询行情时,来自不同片区的多名房产中介均表示,在各种利好消息刺激下市场人气正逐渐恢复,部分房源仍有一定让价幅度,适合刚需型和置换型业主“上车”。

以岭南新世界的一套建筑面积约110平方米的三房两厅户型为例,该房源自2021年底挂牌以来,挂牌总价从568万元一路降至今年8月份的488万元。在最

近两个月时间里,房源让价幅度就有10万元。一名熟悉该房源的中介人员表示,现在业主心态有所松动,愿意让价成交。

广州中原研究发展部的观点认为,受目前市场去化缓慢的影响,业主对后市预期不乐观,不少优质房源议价空间基本能达10%左右,目前市面上涌现了不少优质笋盘。若后市调控利好出台刺激,有望修复客户入市信心,加快刚需、改善需求释放,月度成交量或有望重回9000套以上水平,二手住宅网签均价也将持续维稳。

梁燕明同样持相似观点。她认为,目前二手市场的平均议价空间达到8%以上,已经超过了去年底的最大议价空间(约7%左右)幅度,对于买家入市有着较好的推动作用。今年以来,二手房放盘量持续增多,反映了业主出货积极性,但也面临着结构性问题即大部分房源以“老破小”居多,业主出手较难。待到后续具体政策如住房换购税费减免落地后,或能释放到一部分的购买力回到二手房市场。

## 一周资讯

### 1 世界大观地块拿地次日即开工

8月15日,广州市天河区黄云路AT1003011、AT1003072地块(即“世界大观地块”)正式竞拍,该地块规划建面13.62万m<sup>2</sup>,起始报价63.92亿元,起拍楼面价46930元/m<sup>2</sup>。最终经过23轮竞价,由越秀地产以68.32亿元竞得,折合楼面价50160元/m<sup>2</sup>,溢价率为6.88%。拿地次日即开工。

从区域位置来看,该地块位于天河智慧城智谷板块,毗邻奥体中心,距离天河核心商圈均较近。目前周边片区也主要以高端改善产品为主,在售新盘项目有合景·臻颐府,主推200-350m<sup>2</sup>大平层,售价在10万-12万元/m<sup>2</sup>之间;缦云广州,在售145-264m<sup>2</sup>产品,售价在9万-10万元/平方米。

### 2 龙湖提前偿还17亿元债务

8月14日,有报道称,龙湖企业拓展已将17亿元人民币拨入18龙湖04债券兑付专户,至此,龙湖年内境内到期公司债已基本全部还清,仅余11月到期1.19亿元。此外,2024年1月到期的153亿港币银团贷款,目前已提前偿还72亿港元,龙湖集团计划在年内全部提前偿还剩余部分。

### 3 国家金融与发展实验室:房企违约风险依然严峻

8月16日,国家金融与发展实验室发布2023年二季度报告指出,2023年下半年,大部分房企的债务压力依然较大,且融资恢复和销售复苏均不及预期,房企违约风险依然严峻,后续可能仍有房企出现债务违约。

具体来看,随着新增个人住房贷款利率的下降、首付比例的下调、存量个人住房贷款利率的调整等住房需求端政策的落地,住房销售市场将缓慢筑底,但受房企违约风险尚未出清影响,年度住房销售面积可能不及10亿平方米。在需求端,年轻的刚需群体因就业、收入预期较弱,购房意愿较低;在供给端,房企主要融资渠道的恢复不及预期,对于大部分民营房企来说借新还旧和债务展期依然较为困难,新增融资受限。

(梁茹欣 据公开信息整理)



■资料图片



扫码了解广州楼市最前动态