



新年后广州部分楼盘宣称“涨价”， 业界：只是报价上涨，购房者依然可申请最低折扣

刚过去的元旦假期，广州新盘成交表现平淡，成交面积同比去年下降了12%；但另一边厢，一些房企宣称“2024年全线涨价”制造营销气氛。多位业内人士指出，进入了春节前的总结休整状态，房企要“涨价”回收优惠是常理，但这个“上涨”只是报价上涨，购房者依然可以申请最低折扣。克而瑞广佛首席分析师肖文晓表示，全市11区中，去年有8个区均价同比下跌，从2023年的供求比来看，中心五区的供求比都大于全市均值，预计2024年市场竞争会更为激烈。

■新快报记者 何璐诗 文/图

成交量不能持续攀升，难以支持涨价”

进入到“修复期”的广州楼市，在一片“打折促销”声中，近日又混入了一些“涨”声。“1月1日起，全面收回优惠政策”“1月2日起，全线产品涨价2%”……在2023年的冲业绩之际，部分房企开始高调宣布优惠进入倒数，并发布2024年“全线涨价”的官方海报。例如黄埔的合生中央城发出“优惠倒计时”的海报，表示在1月1日后将全线涨价；而增城时代名著也发出“再犹豫就后悔”的海报，表示在1月后全线产品价格上调；南沙绿城·桂语汀澜宣布在元旦后价格全线上调2%；花都的电建·都汇府同样发布了涨价海报，宣布项目价格在1月2日起全线上涨3%……

“所谓‘涨价’，其实不是真正的价

格提升，是价格恢复到此前的状态，一些楼盘在去年12月冲业绩的时候推出不少特价单位，为了让已经成交的客户尽快签约，所以这段时间将优惠回收。”房地产市场研究专家邓浩志告诉记者，这个“价格上涨”是指“报价上涨”，真正的“上涨”是要以成交价为准。

广东中原地产项目部总经理黄韬认为，“广州一手住宅成交量在去年9月、10月有所回升后，11月、12月又再次下滑，在成交量都不能持续上涨的情况下，市场难以支持价格上涨。”

克而瑞广佛首席分析师肖文晓表示，“经历了12月的年末冲刺之后，已经有了2023年考核答卷的项目不管成绩

好坏，大多已经进入了春节前的总结修整状态，因此提前宣布要‘涨价’回收折扣，也是常理之中。”肖文晓还进一步抛出“买房锦囊”：“对于购房者来说，分辨项目真涨假涨并不重要，只需明白一个道理，如果是买方市场的格局，只要真金白银在手里，什么时候去到项目都是VIP待遇，都有机会申请到最低折扣。”

而中指院数据显示，今年元旦期间楼市表现较为平淡，广州新盘成交面积同比去年下降12%。元旦假期期间，广州共有3个楼盘有推盘动作，项目整体推盘力度不大，多以顺销为主。从现场人气来看，仅个别楼盘通过营销动作吸引不少看房者到场，多数楼盘人气一般。

去年8区均价下调，“主旋律依然是以价换量”

而在“涨价”喊声较大的增城，部分项目的“限时年终特惠”策略有一定成效。据合富研究院监测，增城项目主力户型总价基本在150万元以下，在元旦前均推出特价房源或限时一口价单位，部分单价更低至1万元/平方米。部分“低总价+大力度营销”项目热度较高，如敏捷绿湖首府、金地半山风华等周成交保持在15套以上。不过，有业内人士向记者透露，增城大部分楼盘取消年底优惠、价格上调后，价格也未能回到此前的价格水平。

事实上，以2023年全年来看，全市11区的价格，仅有3区是维持上涨。克而瑞广佛数据显示，2023年海珠、天河、荔湾成交均价同比均有6.98%、10.18%、3.59%的提升；番禺价格波动较少，仅下调0.15%；越秀则同比下调超20%；其余各区下调幅度约在3%-8%之间。

肖文晓告诉记者，“全市仅海珠、天河、荔湾3个核心区域在高端项目的支撑下实现了均价上涨，有8个区域的均价同比下跌，反映了去年广州楼市的主

旋律之一就是‘以价换量去库存’。具体到区域来看，除了越秀属于结构性下跌以外，外围区域的均价跌幅明显要大于近郊的黄埔、番禺，也体现了分化市场下各区域冷热差异。”

“目前成交分化不单是看区域看板块，更是看具体项目的性价比”，在邓浩志看来，无论是荔湾、番禺，还是南沙等区域，优惠力度大的项目，在郊区依然能走量；而部分项目即使在主城区，“死守”价格成交表现则一般。

中心区拍出“7字头”地块，市场修复还需多久？

虽然成交均价出现下调，但广州近期土拍中，部分地块拍出较高溢价率，上周琶洲西区一宗地块公开出让，经过85轮的竞价，楼面价达75670元/平方米，这是否代表一定程度上修复了市场预期？黄韬指出，这个地块虽然单价高，但地块面积较小，总价20多亿元占用资金也不太高。“预计这个地块项目未来压力也较大，逆市拿高价地块这类操作，不能作为全年拍地和市场的反映，只是纯粹个别企业的商业行为，仅代表某个阶段某个区域的指标。”

肖文晓告诉记者，从2023年土拍市场的成交结果来看，土拍市场“中心化”

的特征还在强化，因此预计2024年广州楼市的焦点还是在中心城区。“从2023年的供求比来看，越秀为3.22、天河为1.79、荔湾为1.30，这几个主城区的供求比都在1之上；而白云0.96和海珠0.91的供求比也大于全市供求比0.90的均值，显示接下来中心城区的市场竞争会更加激烈，这也是为何2023年中心区有楼盘积极控总价、推出三四百万就可‘上车’的产品的主要原因。”而外围区方面，肖文晓认为，除了近郊的黄埔和番禺还陆续有新项目入市，其它区域这两年卖地大幅减少，预计2024年市场将延续去库存的基调，以余货出

清为主。

在黄韬看来，2023年尾成交量的下滑趋势，会延续至今年春节。“春节新年过后，三四月来到‘小阳春’，相信成交会有轻微的回弹，而全年来看，如果经济没有真正复苏，房地产市场不会有本质的改变。”

邓浩志预计，到明年中，如果更大的购房政策推出以及经济有更进一步复苏的支持，成交量有机会攀升。“目前每月成交量还在五六千套，当每月成交量攀升至七八千套后，便会开始逐步去库存；当去库存到一定程度，价格才会由‘站稳’逐渐转入轻微上涨。”

一周资讯

1 王健林再卖一线城市万达广场

上海金山万达投资广场近期发生了股权变更情况。2023年12月27日，大连万达商业管理集团股份有限公司退出该公司股东名单，新股东为苏州联商贰号商业管理有限公司，同时公司的法定代表人由高茜变更为关兆彧。按照王健林此前的计划，万达集团将出售其在全国范围内的部分万达广场以换取流动资金。此前上海已有松江万达广场、周浦万达广场被大家保险接手，加上此次转让的金山万达广场，上海已有三家万达广场被金融机构接手。

2 东莞阶段性取消首套房贷利率下限

自2024年1月1日起，东莞市实施阶段性取消辖区首套住房商业性个人住房贷款利率下限，具体房贷利率由各商业银行根据市场化、法制化原则自主确定。据悉，此前东莞大部分银行首套利率下限为LPR-20BP，即4.1%。

3 元旦40城新房销售面积同比降超两成

根据中指数据，今年元旦假期期间，各地推盘力度一般，营销力度大多延续节前冲刺水平，除个别项目表现较好外，多地楼市表现较为平淡，40个代表城市日均成交面积较上年元旦假期降幅超两成。其中，北京新政后楼市表现相对平稳，上海受出游及供应端影响楼市表现一般，其他城市短期调整压力普遍较大。

(何璐诗 据公开资料整理)

