

新增货量环比大跌一半 成交依然“牛气冲天”

开门红! 广州一手住宅1月网签 约154万平方米

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

2021年1月,广州一手住宅市场实现开门红!

羊城晚报记者从广州中原研究发展部、中指院等专业机构获悉,该月广州一手住宅网签面积超过150万平方米,同比大增140%。在疫情影响下,广州楼市依然实现如此高量,可谓“牛气冲天”。

新增供应量环比减少53%

一般地,成交量往往和新增供应量成正比,但今年1月广州一手楼市却走出了独立的行情——新增供应量骤减,成交量却仍在高位。

广州中原研究发展部数据显示,今年1月,全市一手住宅新增供应明显回落,累计为98.55万㎡,环比下跌53%,为近五个月的低位;但全市一手住宅网签量约达153.65万平方米(约1.46万套),环比上月减少11%,同比大幅上升145%,是近一年

内月度成交量的第二高位。

在中指院的统计数据中,广州一手住宅1月网签量约1.32万套,是近十年同个月内的最高成交量。

1月份广州一手楼市成交活跃,和部分区域缺货后有新货补充、区域利好和人才政策等有较大关系。商家在1月下旬积极推货,买家人市热情高涨,商家以比“吹风价”低的开盘价策略及时“抢收”,实现开盘高去化率。

番禺增城实现“逆增长”

从区域成交数据看,全市十一区中,有九个区域的成交量环比下降,只有番禺和增城两区实现“逆增长”。其中,番禺区成交22.07万平方米,环比增加17%;增城区成交34.76万平方米,环比增加12%。

番禺区成交增长,除大盘亚运城“一枝独秀”以外,还得益于华南板块新货集中上市,越秀和樾府、珠江铂世湾、珑翠三个中高

端项目累计成交4.97万平方米。

广州中原研究发展部分析认为,随着天河、海珠、荔湾等中心区新房供应减少、价格上升,番禺北部洛溪、华南、钟村等板块的中高端新房售价约为中心区的3/4,吸引了不少原计划置业中心区的买家人手。增城方面,则在时代名著、敏捷东樾府、广汇尊府等全新楼盘推售的带动下,成交增长近两成。



近期广州楼盘人气旺盛

去化周期不足7个月

由于1月新增供应量骤减,且成交量在高位,导致广州一手住宅库存面积再次探底。阳光家缘数据显示,目前全市库存量为905.81万平方米,去化周期降至6.9个月。

其中,天河区库存消化周期仅3.3个月,明显供不应求。1月份,天河区的新增供应量为2.56万平方米,而成交量却达5.74万平方米。2月份,天河区依然处于缺货状态。据了解,天河区2月份预计有新盘——阳光城当代檀悦 MOMA 开放

样板房,但是否推售目前未定;新盘天河壹品则确定不会在2月推售。

此外,东部热区黄埔的消化周期也仅有4个月;规划利好热区南沙为5.6个月。2月份,这些热区的楼盘动作不多。记者从中地行获悉,黄埔区2月份只有富颐华庭、大壮名城和天健天玺三盘有推售计划,南沙区的楼盘同为旧盘持续推售。

从全市情况看,目前已知有推售新货计划的只有7个楼盘,和1月份的热度不可同日而语。

记者手记 □陈玉霞

今年春节 宜看楼买楼

受疫情影响,今年政府大力倡导“就地过年”,相信不少人会留在广州过年,这或许是留在广州过年人数最多的一年。

在广州过年,超级春节长假里,适合看楼买楼吗?当然适合!首先,春节期间广州楼市政策不会有太大变数,特别是对首次置业者,金融政策还是友好的。

其次,这是一个大长假,看房者有充裕的时间货比三家,在仔细衡量后再冷静敲定目标单位。

再次,今年春节,预计楼盘将会维持楼价稳定,商家或多或少会有促销,目前,碧桂园、合景泰富、富力、金科华南、光大地产等房企都推出了各自的新春优惠活动,对精明的消费者来说,能优惠一点就省一点。

对于想买房的人而言,选房的大准则不会变,比如看房子的地段、周边配套、社区环境等,这些元素在什么时候看都一样。春节期间轻松看房,说不定还真能遇到一套一见钟情的房子。毕竟,买房子,也有“有缘”的成分在。



新春看新房是不错的节目

网签超1.5万套! 广州二手住宅1月成交创新高

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

“放盘两个多星期,房子就卖出去了。”现居天河区的白领张女士告诉羊城晚报记者,自己在东圃的一套两房单位,自放盘后就有不少看楼者上门看房,两个星期后就被一个买家以310万元“爽手”买下。同样在天河区的白领程先生,在上个月也紧急“卖一买一”,“终于在珠江新城最边缘安了个窝”。

两位街坊的个案,可以看作是近期广州二手楼市的一个缩影。1月份,广州二手楼市同样走出了“牛气冲天”的行情。广州市房地产中介协会数据显示,全市二手住宅1月网签量达到2017年6月至今的最高峰,为15724宗。

恐节后涨价 买家提前入市

1月广州二手楼市行情高涨。广州市房地产中介协会数据显示,全市二手住宅共网签15724宗、151.08万平方米,环比增幅为3.95%和4.75%,网签宗数达至2017年6月以来的峰值。

广州中原研究发展部认为,1月二手市场交投畅旺主要有两个原因:一是买家恐节后涨价,故抢先在节前购房。近期,随着上海、深圳、杭州多地相继出台调控政策,买家担心广州也会进一步收紧调控,错失上车“车票”。加上目前广州一手楼市交投活跃,节后业主有可能再次提价。因此,买家选择先下手为强。二是业主惜售心理严重,市面盘源紧缺。目前业主放盘积极性较低,不少业主打算在3月后放盘,以便更好地促成成交和调整报价。

据广州中原研究发展部监测,1月以来,各周新增放盘量呈现连续下滑趋势,整体放盘量环比下降10%左右,部分热点板块供不应求现象逐渐显现。



天河区1月二手楼市交投畅旺

连涨4个月 单价超3万元

价格方面,广州全市二手住宅1月网签均价为32166元/平方米,环比增长4.9%。这已是广州二手住宅均价连续4个月上涨。

从区域看,1月份天河区风头最劲,网签均价达55343元/平方米。本月该区二手住宅网签2413宗,环比增加12.0%,是11区中成交量和环比涨幅最高的区。其中,天河北、珠江新城两大板块成交活跃度最高,支撑起该区大部分成交:天河北板块以翡翠华庭、耀星华庭居两盘表现相对活跃,1月成交均价分别为80986元/平方米、70321元/平方米。珠江新城方面,需求保持在高位,广州中原研究发展部数据显示,1月该板块的新增购房者数量同比增加三成以上。成交活跃的原因和业主报价上调、买家“买涨不买跌”有关;同时,该板块物业具备较强的保值、升值能力,在目前经济环境下,不少购房者选择将资金投在此处。

越秀区为网签均价第二高的区域,1月整体均价为47180元/平方米。优质的教育资源依然是该区二手房价坚挺的主要原因之一。1月东风东板块学位房源需求活跃,整体表现“供不应求”,成交占比上涨至47.2%。目前该板块的业主叫价强硬,部分优质学区房房源整体报价上调15万元以上。特别是部分名气较大的学区房,更显得“僧多粥少”,东风广场、锦城花园、淘金家园等二手房价已超过8万元/平方米。

云山 壹号
ONE MANSION

珠光集团
ZHUGUANG GROUP

CBD藏品 珠光·云山壹号
广州中轴正脉 建面约210-392m²云山大宅

T8398 0666
广州大道 云山东麓

翻越一座云山 翻阅一段千年豪宅史

广州千百年之显赫的CBD正心

全球7大建筑大师TOP级品著

亿万年涵养的云山森幕

城央中轴 唯路低密 国际师著 亿元会馆

珠光·云山壹号 世界可以坐看
穗房预(网)字第20200151号

