

五一楼市刚需产品居多,本地客占比升高,专家预计——

“后五一”广州楼盘定价将会更加合理

今年4月3日和4月22日,广州市先后施行两份关于房地产市场平稳健康发展的政策,调控不断加码,且新政出台的时间恰在广州首次集中供地和五一假期之前,被业内视为“平稳市场的重要举措”。

今年五一是一二月份后的第一个营销节点,广州房地产市场有哪些变化?羊城晚报记者五一假期走访市场发现,在“房住不炒”的大背景下,五一新货以刚需产品居多,各大热门楼盘人气较旺,买家认购踊跃,也有开发商趁五一节点向买家让利。此外,调控下,广州本地买家占比明显升高,各楼盘也针对新政对买家进行提醒介绍。

根据网易房产数据监控阳光家缘数据,今年五一假期(5月1日-5日),广州全市一手住宅网签1204套,较去年十一假期(2020年10月1日-8日)网签的905套上涨了33%。有专家表示,广州楼市整体比较理性,五一市场表现就是一个不错的回答。

合富研究院认为,密集的调控表明政府“房住不炒”的决心,市场平稳健康发展是主基调。五一市场将是本轮楼市风向的关键点,预计“后五一”广州楼市总体推新节奏将会加快;价格方面,出于房企自身资金回笼及政府新房指导价监控双重考虑,预计房企定价将会更加合理。

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦 邓伟东



五一假期,广州热门楼盘现场有不少看楼客

B 现场: 刚需产品为主

在众多新货当中,记者留意到许多楼盘在五一期间主推面积不大的刚需产品,吸引了不少刚需“上车客”。

如5月1日位于增城新塘板块的阳光城·翡丽山开盘,首推75-95平方米带精装修三房及四房紧凑户型。阳光城广州区域营销总经理张辉表示,该项目住宅产品的定位几乎“100%刚需”,在玄关、厨卫、卧室均设计了实用高效的收纳系统,同时兼顾动静分离的“+1型”空间,满足都市年轻人的“硬核人居需求”。阳光城广州区域营销总监赵吉介绍,该项目对是已经进入二手市场、业主家庭有分户需求的超级大盘敏捷天伦,北面是物流产业园,东面是新沙大道北,1公里范围内有广州新塘牛仔城、新银工业区、各类服装厂等,“产品设计精确瞄准‘上车族’,我们有大量的市场调查数据作支撑”。

黄埔科学城新盘时代天韵首推81-110平方米的三房及四房,其中约81平方米的产品最受买家青睐。现场销售人员告诉记者,产品面向刚需客户,认

购价10万元起即可“锁房”,“五一当天开放样板间,买家认购踊跃,有看楼客上午看到心仪的单位,下午打算锁房,却已被其他买家抢先一步”。

科学城板块较成熟的项目大壮名城近期将加推1栋约180户的住宅楼宇,产品为91-117平方米的三房及四房,销售人员称“五一期间认购人数不少”。南沙横沥岛的湾区·金融城将推出70-135平方米的两房至四房新品,销售人员介绍,约70平方米的单位为横沥岛难得的小户型,适合“上车”。

价格方面,开发商也趁五一作出了一定的让利。星图的销售人员向记者表示,五一假期推出了部分特价单位,单价比此前低了一两千元,“旧客明显增多,而且这个五一刚需客看楼的积极性大大增加”。

时代天韵的销售人员表示,五一期间参考单价为42万元,“假期后可能会上升两三千”。南沙蕉门附近的十里方圆也推出了10套特价单位,据介绍,这些单位总价整体优惠了20万至30万元。

专家观点



未来广州整体房价会保持平稳

黄韬(中原地产广州项目总经理)

五一期间广州房地产市场以刚需或改善型买家为主,据观察,大部分项目的客流量和平常周末差不多,成交量将保持平稳。

目前,整体市场还处于新政消化期,很多项目还没有拿到预售证,假期后各开发商将会有个相对清晰的方向,预售证的发放也会相应增加。

在“房住不炒”的指导思想以及金融政策不断收紧的背景下,未来广州整体房价会保持平稳,对有自住需求或改善居住环境的买家会是利好。

刚需产品 占据市场主流地位

欧江波(广州市房协专家委员、广州市社会科学院数量经济研究所所长)

4月广州市及各区接连出台的房地产调控政策在五一期间发挥了一定的作用,最明显的是——刚需产品占比明显上升,大户型、高价楼盘有所减少,开发商短期推盘行为趋于谨慎、理性,市场炒家受到明显抑制。

虽然近年来部分区域楼市热度较高,但广州楼市整体依然比较理性,无论过去还是未来,刚需产品都会占据市场主流地位,买家对广州市场和调控政策都要有正确的认识。

记者手记

房住不炒 行稳致远

徐炜伦

五一作为今年广州调控政策发布以来的第一个营销节点,记者在采访期间最大的感受是——稳。

今年以来,金融政策趋紧、放款速度变慢,接连出台的楼市调控政策让房地产市场日趋平稳。

这个“稳”,既表现为调控开始发挥效力、集中供地保障后市供应,也表现为开发商向看楼客介绍最新购房政策、信息更加透明,还表现为大部分



看楼客心态趋稳,即使有热门楼盘出现,也并未出现“恐慌性购房”等行为。同时,人才政策购房有所收紧,也有效地打击了“假人才真炒房”的行为,让更多的“真人才”能够在广州安家,打造更宜居的城市。相信在“房住不炒”的主基调下,各房企将展示出自己的底蕴,为置业者提供更多选择的空间,迎来平稳发展的市场环境,行稳致远。

刚需买家看重交通便利程度

据合富研究院统计,今年五一,新货供应量前十的板块中,有七席来自外围区域,包括增城中新、永宁、仙村石滩、南沙黄阁,从化太平镇等,大部分都是轨道交通沿线板块,货量充足,能有效疏导外溢需求。

轨道交通的建设方便了市民出行,也成为看楼客重点考虑的因素。五一期间,广州不少邻近轨道交通的项目开放,黄埔区时代天韵的销售人员表示,时代在周边有较多项目,口碑有保障,周边还有在建的有轨电车,约3公里就能到达广州地铁6号线香雪站。

阳光城广州区域营销总监赵吉介绍,增城阳光城·翡丽山距离地铁13号线官湖站千余米,一站可直达新塘TOD,四站可到黄埔、天河等区。番禺亚运城具备通勤、教育、商业配套成熟等优势,吸引了大批在地铁4号线沿线的上班族关注。

相隔不远的南沙横沥岛两个项目旭辉曜玥湾和湾区·金融城,销售人员介绍时均重点解释了广州地铁18号线的建设。但也有中介提醒,横沥岛虽然规划较好,但目前可以看到配套的较少,收楼后不一定能很快地享受到应有的资源。

迟买早买都要买

5月5日下午4时许,徐先生接到荔湾区广钢新城某楼盘跟单销售人员的电话,让他当天晚上赶到售楼部签约。

徐先生4月看中了该楼盘一套住宅,并签订了购房意向书,带装修均价约5.5万元/平方米。而在该楼盘旁边,相对较新、定位较高的保利堂悦,报价已超过6万元/平方米。

徐先生5日下午6时到达售楼部,现场来了不少和他一样等待签约的买家,墙上的显示屏显示,大家在排队叫号。徐先生说:“销售人员没有具体说什么要赶紧签约,但大家估计可能和荔湾区调控即将要限价有关,听说某本土开发商的楼盘,4日晚上已经紧急通知签约完毕了。”

徐先生向羊城晚报记者表示,他买入的是一套复式单位,以后给儿子做婚房,此前也看了不少房子,始终更看好中心区物业的价值,“反正迟买早买都要买的”。

对自住买家是利好 不用急在一时

严小姐今年五一假期看了7个楼盘,她说自己是首次置业,看的就是刚需产品,交通是她最关注的因素,乘坐地铁或公交去看盘是她假期的常态。“五一看房的人很多,好户型很抢手,黄埔好几个楼盘都还没开盘,销售人员说要等预售证。”

严小姐表示,自己最能感受到调控带来的变化是贷款更难了,“只有遇到十分满意的房子才会购买,会继续关注看过的楼盘后期加推的情况,相信在市场逐渐回归平稳的背景下,对有自住需求的自己会是利好,所以不用急在一时”。

采访整理 徐炜伦 陈玉霞

A 货量: 增城占比近半

是因为近年增城、南沙等区供地增加,相关宅地陆续转化为新房项目,以及三四月份“积压”的新货集中入市。主力推新货的区域为增城(1658套)、南沙(533套)、黄埔(336套),广州“东大仓”增城推出超千套新货,约占广州五一市场的一半。

调控轮番出台对开发商的推货计划存在影响。在新政磨合期,由于规定预售证必须与项目备案价挂钩,不少开发商的项目选择暂不入市或延迟推售计划,4月末新批货量才逐渐回升。

据统计,五一期间,增城永和、石滩、新塘有较大体量项目入市,区域内新盘众多,项目之间竞争激烈。南沙横沥岛、万顷沙借规划利好也有楼盘推售,其中横沥岛受地铁18号线首期年内开通、金融岛概念等利好带动,吸引包括本地客在内的大湾区买家关注。黄埔科学城、老黄埔项目蓄客理想,只待预售证获批即推售。番禺区五一气氛比较活跃的项目均集中在东部亚运城、石楼一带。

据广州中原研究发展部调研,今年五一假期广州实际推出3301套一手住宅,推货量比去年同期增长19%,为近五年同期新高,这主要

C 变化: 本地客占比升高

今年以来,房贷发放趋严,4月广州陆续出台楼市调控政策,海珠、番禺两区跟进调控,包括人才购房须取得不动产权证满3年才可转让、严格审查购房首付资金来源和住房贷款借款人还款能力、9区个人销售住房增值免税年限从2年提高到5年、人才政策社保要求变化等,而五一前广州48宗宅地集体出让,总体成交稳定,有效稳定了后市供应。置业者心态发生改变,开发商也越来越谨慎,同时新政限制了部分外地买家进入广州购房的资格,广州五一楼市也有了新的变化。

旭辉曜玥湾的销售人员向记者坦言,新政施行后,项目取消了部分不符合政策的外地买

家的认购资格,广州买家占比明显上升,“目前认购的多数为本地客”。

星图的销售人员表示,因新政实施,最近一两个月从黄埔区外溢到他们楼盘的买家增加了10%左右。与此同时,为配合新政实施,该楼盘每逢周末和节假日,都会邀请银行负责房贷的工作人员驻场讲解新政,以及帮助买家进行房贷初审工作,尽量把该项工作前移,有效帮助买家在落定前明确自己的购房资格。

而在南沙湾区·金融城和黄埔时代天韵,销售人员在介绍产品时或买家签署认购书之前,也会特意解释首付资金的来源、流水、放款时间等方面的注意事项。



广州买家占比明显上升



地铁线路开通,外围楼盘受益

根据网易房产数据监控阳光家缘数据,今年4月,广州全市一手住宅网签10990套,环比3月的12492套下跌约12%。合富研究院分析五一节前市场认为,调控持续加码使得4月广州一手住宅成交高位盘整趋势,中心区、近郊需求稳定但受限于“可售货量不足”,成交规模缩量;远郊增城、南沙成交集中在加推项目上,客户持续分流。

据广州中原研究发展部调研,今年五一假期广州实际推出3301套一手住宅,推货量比去年同期增长19%,为近五年同期新高,这主要



外围区域楼盘推货较多