

# 广州 成交淡静 房价稳中有降 二手房参考价实施两月



广州市天河区二手楼市整体平稳 羊城晚报记者 陈玉霞 摄

羊城晚报记者 陈玉霞 徐炜伦

广州二手房参考价自8月31日起执行，至今已满两个月。羊城晚报记者近期走访市场了解到，曾经“热搜”的一些热门板块，眼下二手房成交量骤降，有些中介店铺这两个月的成交量为零。在二手房价方面，房价“普遍腰斩”现象并未出现，外围区域的二手房价多有降价现象，中心区内的二手房价则相对处于稳中有降状态，部分热门房源的业主愿意接受降价成交。

## 连降两月 10月份成交量今年最低

“最近车陂地铁站旁边有一套70多平方米的房子，放盘398万元，已经是近期最实惠的房子了，姐你要不要过来看一看……”在天河区骏景花园某中介店铺里，经纪李先生正积极推销这套二手房。他已经打给了十多个留下过电话的客人。李先生口中这套“最实惠”的房子，放盘已有五周，“也有一些人来看房，但还没成交”。

从记者走访的多个热门板块行情来看，看的多，买的少，这是近期二手楼市的最大特征。不少经纪反映，现在已转入买方市场了。

广州市房地产中介协会日前发布的行业数据显示，10月份广州二手住宅网签量(中介成交加自行交易)为5253宗，50.83万平方米，环比下降约15.3%，这已经是自8月份以来连续第

二个月成交量下降。

而据广州中原研究发展部统计，10月份经中介成交的广州二手住宅网签量为1235宗，环比下降20.7%。这样的网签量，已经是今年最低月成交量(今年内月度最高量达近5000宗)。广州11区中，外围区域如南沙、增城、从化等成交量环比降幅均超过30%，热门的黄埔区成交量也减少了20%。

中原研究人士认为，参考价和金融政策等对买家预期影响较大，加上房产税的信号释出，导致买家对后市转入观望。越秀区流花站前板块诚善房地产咨询的经纪梁小姐说，现阶段大多数客户都选择持币观望，市场呈现“房多客少”局面。同时，部分房企“以价换量”卖一手楼，也吸引了不少原本想在二手市场置业的客户。

## 需求回落 更多业主愿意降价成交

为更好落实“房住不炒”定位，规范二手住房市场交易秩序，广州在8月31日起执行二手住房交易参考价政策，首批公布了96个热门小区的二手房参考价。因不少小区的参考价和今年上半年同小区最高价相比存在价差，故不少意向买家认为9月份开始二手房价或明显下跌。

记者走访发现，中心区多个热门板块楼价仍基本平稳，不过更多业主愿

意接受降价成交。

天河广氮板块裕丰地产经纪林先生告诉记者，近期该板块二手房价整体稳定，“阳华国花苑、天健上城这些小区的房子，报价在7万元/平方米左右。”记者对比今年4月份时两盘楼价发现，这样的报价并无下降。在天河珠江新城，多数业主心态同样较强，降价卖楼的现象仅属于个别急需资金的业主。参考价出台以后该板块二手房市场淡静，成交零星。

同样热门的天河北板块，出现了降价成交房源。如金海花园一套原价660万元的两房，最终630万元成交；东方之珠花园一套三房放盘价为726万元，至记者发稿时已调低至700万元。经纪介绍，这两个月一些房源价格有所下降，“哪怕是没参考价的房子，业主放盘价也有下降”。

成交量下降较多的外围板块，业主降价放盘的现象相对多一些。今年以来很热门的黄埔区，中海誉城、万科东荟城、金色梦想、新福港鼎峰等盘都陆续有降价消息传出。萝岗板块的新福港鼎峰，中介经纪介绍，近期有一套三房放盘价为425万元，贴近指导价，而去年年初这种户型放盘价要550万元左右。香雪板块东洋地产业经纪刘小姐说，黄埔区取消人才购房政策后，区域内购房需求有所回落；二手房参考价实施后，买卖双方都在观望，要想成交，业主就需要接受议价。

# 深圳 10月楼市呈现一“冷”一“热”，市场整体趋于理性 二手房成交量达9年新低 一手房网签数环比涨41%

羊城晚报讯 记者李晓旭报道：深圳楼市成交数据如期而至。记者了解到，10月深圳二手住宅过户量仅1605套，为2012年3月以来的最低值。而新房市场在9-10月大量新增供应的助推下，网签量上涨至近5000套。一二手房成交差距拉大，呈现一“热”一“冷”。

## 二手房热度明显下降

相较此前深圳各区不动产登记中心的人头攒动，近几个月来，不动产登记中心多数情况下较为冷清。

深圳市住建局官网数据，10月深圳全市二手住宅过户套数为1605套，环比下滑9.1%。深圳中原研究中心表示，10月二手住宅过户套数为2012年3月以来的最低值。

在各区二手住宅过户量上，龙岗占

户444套，依旧全市第一，环比下跌16%；福田排名第二，为318套，环比下跌4%；宝安第三，为266套，环比下跌10%。

据乐有家门店数据监控显示，10月深圳新增求购客户量环比下跌5.6%，二手带看环比下滑2%，新增出售房源量也有所下跌，环比减少8.9%。

在二手住宅挂牌价上，业主们也“熬”不住了。乐有家最新数据显示，10月深圳全市二手住宅挂牌价大面积飘“绿”，绝大部分片区环比均为下跌，跌幅大多在0.5%-1.5%之间。

## 一手房供应足成交旺

与二手房成交呈持续下降态势不同，深圳新房供应相较之前可谓充足，捂盘惜售现象减少，市场成交也十分旺盛。

根据深圳中原研究中心监测，10

月份，深圳共11个住宅项目获批，9个住宅项目开盘，整体开盘去化超过五成。9个入市的住宅项目中，仅有万丰海岸城和深业中城两个楼盘为“日光盘”，新房整体市场氛围趋于理性。

近两个月深圳新房市场供应充足，成交也旺盛。深圳市住建局官网数据，10月深圳一手住宅网签上涨至4712套，环比上涨41%。

各区域网签量涨跌幅差异明显，其中龙岗、光明、坪山与深汕合作区环比大涨，罗湖、南山与大鹏则跌幅较大。网签量第一名是光明区，为1412套，环比上涨106%；第二名为宝安的1195套，环比上涨23%；第三名是龙岗的878套，环比大涨120%。

深圳中原研究中心相关负责人表示，从中长期看，深圳房价上涨速度将放慢，长期投资收益下降，逐渐回归到以刚需自住为主导的理性市场。

## 前三季度 广州各区GDP 全部出炉

羊城晚报讯 记者罗仕、鄢敏报道：4日下午，广州天河区公布前三季度经济运行数据。至此，广州11个区前三季度GDP数据全部出炉。记者梳理各区情况了解到，天河、黄埔、越秀GDP总量继续领跑，增城、番禺、白云GDP同比增速位居前三。

今年前三季度广州经济运行呈现出“运行平稳、稳中蓄能”的特点。根据广东省地区生产总值统一核算结果，前三季度广州市GDP为20029.12亿元，同比增长9.9%，两年平均增长5.3%。

今年是“十四五”开局之年，前三季度，广州各区交出了一份怎样的发展“成绩单”？记者了解到，从GDP总量来看，天河(4386.15亿元)、黄埔(2925.74亿元)、越秀(2749.48亿元)继续领跑，位于全市第一方阵。

紧随其后的是番禺(1797.96亿元)、白云(1768.55亿元)、海珠(1686.59

# 天河总量继续领跑 增城增速全市第一

亿元)。相比今年上半年各区的排名，番禺以微弱优势超越白云，总量排名全市第四。

从GDP同比增速来看，增城

(13.2%)、番禺(11.1%)、白云(10.6%)、海珠(10.4%)、黄埔(10.3%)、天河(10.1%)、南沙(10.0%)增速居前，高于广州市前三季度同比增速(9.9%)。

前三季度广州各区GDP情况			
区	总量(亿元)	同比增长	两年平均增速
天河	4386.15	10.1%	5.8%
黄埔	2925.74	10.3%	
越秀	2749.48	8.2%	5.0%
番禺	1797.96	11.1%	6.3%
海珠	1686.59	10.4%	
南沙	1429.46	10.0%	
花都	1264.12	8.1%	
增城	892.63	13.2%	
荔湾	831.57	8.1%	-0.2%
从化	296.86	6.5%	4.2%
(根据各区公布的2021年前三季度经济运行情况整理)			

## 数说 天河，凭何坐稳广州经济头把交椅？

羊城晚报记者 鄢敏

### 第一 新增“四上”企业 近两成在天河

天河区前三季度第一产业增加值1.92亿元，同比增长9.0%，两年平均增长2%；第二产业增加值299.62亿元，同比增长8.8%，两年平均增长2.8%；第三产业增加值4084.61亿元，同比增长10.2%，两年平均增长6.1%。

从市场主体看，前三季度，天河共有企业45.62万家，占全市企业总量的26.2%；新登记注册企业12.4万户，增长72.5%，占全市新增企业的35.8%。全区新增“四上”企业301家，增长4.5倍，占全市19.6%，均排名全市第一。实际利用外资12.6亿美元，完成任务的159.5%。

从重点项目看，天河区131个区重点项目完成投资206.3亿元，完成年度投资计划的94%；其中，天河区主管的82个市“攻城拔寨”项目完成投资171.5亿元，完成年度投资计划的101.8%。带动完成固定资产投资412.36亿元，增长16%。

### 唯一 社会消费品零售 总额超千亿元

从消费市场来看，前三季度天河区实现社会消费品零售总额1508.66亿元，是全市唯一超千亿元的城区，增长17.9%，两年平均增长2.3%。

前三季度，天河区现代服务业增加值增长8.8%，占全区增加值比重提升至71.2%。新一代信息技术持续较快发展，实现增加值786.13亿元，增长8.8%。新模式新业态快速发展，网络消费活力热度不减，限额以上单位通过公共网络实现的零售额、餐费收入分别增长46.8%和101.2%。

前三季度，天河路商圈新引进国际品牌25个、首店78家；国庆黄金周，天河路商圈客流总量高达1367万人，日均客流量近200万人，比2019年增长5%，比2020年增长26.4%。

## 羊城晚报 特别报道

2021年11月5日/ 星期五/ 经济新闻部主编  
责编 周寿光/ 美编 陈炜 / 校对 彭继业

# 聚焦跨境创新和服务便利化 广东建行持续推进粤澳合作

## 我为群众办实事 系列报道

文/黄婷 戴曼曼 受访者供图

10月18日，中国建设银行广东省分行成为“跨境理财通”业务首批试点银行。10月19日一早，建行广东自贸试验区横琴分行就迎来首位客户，成功办理建行广东分行首笔“跨境理财通”南向通业务；该网点还成功受理了首笔北向通业务。

“跨境理财通”在建行广东分行的成功试点，是该行聚焦跨境创新，推动粤港澳合作的缩影。近年来，建行广东分行在跨境金融、基础设施建设等方面不断创新，并为大湾区居民便利化服务，以金融之力融入大湾区经济建设。

## 聚焦跨境创新 融入湾区建设

10月19日一早，得知建行获“跨境理财通”业务试点资格的消息，珠海市民夏女士便赶到建行广东自贸试验区横琴分行网点办理。在工作人员的指引下，夏女士成功签约了“跨境理财通”南向通业务，并通过澳门分行网上银行办理了澳门元一年定期存款业务，如愿以偿成为该行“第一个吃螃蟹的人”。

第一笔业务落地的背后，是建设银行长期以来在硬件和软件上的建设与谋划。早在2019年，建设银行搭建专业团队，组建三地四行(即粤港澳三地、建行广东省分行、深圳市分行、澳门分行、建行亚洲等四家机构)以及建信金融科技有限责任公司，汇集科技金融力量，通过发挥集团化自身优势，以“资金闭环、用途可控、手续便捷”作为设计思路，在业务流程优化、金融风险防控、消费者权益保护等方面开展全方位合作，共同推进“跨境理财通”落地。

其中，建行横琴分行处于联结港澳与内地的金融关键节点，大胆创新，以政策研究为导向，以产品研发为根基，以科学系统推进项目，充分发挥境内外经济联动优势，助力打造具有“两制”优势的高水平开放区。

除了开展“跨境理财通”试点，建行横琴分行还实现了跨境人民币贷款业务试点、全国第一批外资企业资本金意愿结汇试点、跨境人民币股权账户托管



建行智慧柜员机业务预计年底对港澳人士开放

的开办、跨境发债、跨境电商、自贸区版跨境双向人民币资金池、粤澳合作基金托管、贸易融资资产跨境转让、贸易投资便利化试点、跨境金融区块链平台应用等多项金融项目或产品首发。

## 优化金融服务 促进琴澳融合

为让大湾区居民享受优质金融服务，推进粤港澳三地居民生活深度融合，建行广东分行通过产品和服务创新，深入开展金融服务便利化建设。

自2017年线上申请社保卡功能推广以来，由于种种数据壁垒、技术欠缺，社保在珠海的港澳居民一直未能享受这种线上便民服务。数据显示，到2020年年末，珠海市参加城乡居民医疗保险的澳门居民已达9247人，而传统的线下柜台办理社保卡的方式不仅需要客户“二次登门”，柜台填单、网点排队等流程更是繁琐不堪，澳门客户体验非常不好。

在珠海市社保局的号召下，建行横

琴分行主动请缨，联合个人客户部、金融科技部成立项目小组，与珠海市社保卡管理中心通力合作，打通港澳居民户籍、身份、参保信息等数据“孤岛”，在同业率先实现港澳居民线上申领社保卡业务。

港澳居民只需在珠海市社会保障(市民)卡公众号链接入口填写个人信息、上传有效证件，选择任意一家建行网点作为领卡银行，即可真正实现申领社保卡“只跑一次”，极大简化了港澳居民申办社保卡业务流程。目前，建行横琴分行办理港澳客户线上申领社保卡人数已达384人，为促进琴澳深度合作贡献了一份“线上”力量。

此外，建行横琴分行还依托党建平台，联结琴澳政企，通过多彩多样的主题活动和创新实践，聚焦社会民生，下沉金融服务，围绕财富管理、住房金融等关键环节，为粤港澳大湾区居民提供便利化服务。例如，该行积极参与横琴新区金融服务举办的金融暖企宣讲直播；还走进横琴新区消防大队举行了“金融消防携手，党建结对心连心”金融知识课堂活动。