

行家观点 楼价基本站稳 成交有所好转

文/羊城晚报记者 梁栋贤

从2月底开始,广州楼市已进入“小阳春”的声音就一直没停过,还有不少地产经纪人在朋友圈中预言,广州楼价的全面反弹已经进入倒计时。真实情况如何?接下来一段时间,广州楼价又有何变化趋势?羊城晚报记者采访了业内专家表示,近期的广州楼价基本站稳了,但要说进入“小阳春”,还没有数据支撑。

“10万+”出现 不能说明楼价回升

今年年初开始,市场出现了暖风,在需求端有一些鼓励刚需和改善型买家的政策,比如房贷利率下调等,市场上有部分单价“10万+”的楼盘销售飘红。广州中原地产项目总经理黄韬介绍,“去年调控之下,广州楼市的分化越来越明显,部分群体有改善居住及资产保值的需求,加上近期对一些贵价楼盘限价的放开,确实有部分贵价楼盘价格有回调,成交不错。”

不过,黄韬同时强调,单价十万元以上的住宅在广州一年也就成交量几千套,市场总量有限,而且也不是所有贵价盘都卖得很好。至于占市场主体的刚需楼盘和普通改善楼盘,目前的销售情况并不能说有多好。“很多人没关注那些单价两三万元的房子销售情况,它们才是市场上的主体,如果要靠自然销售,它们近期压力还是很大。”黄韬说。

“从克而瑞监控的楼价数据来看,广州2月的楼价创了新高,达到约4万元/平方米出头,而去年12月均价大概是3.9万元/平方米。如果从均价看,似乎是广州楼价涨了,不过这只是成交结构的关系,因为2月中心区的成交占比大而已,就个盘而言,楼价变化并不明显。”克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,2021年年底,不少楼盘选择以价换量,进入2022年后,很多热门楼盘折扣优惠有所减少,“原来可以打三个9折,现在只有两个;原来可以首付分期半年付款,现在要一个月给清。不过,和去年年中没降价时比,现在还是有优惠。”

是否出现“小阳春” 还需要成交量的支撑

全广州整体而言,楼价虽然有上涨,但就大多数楼盘的个盘而言,并没有明显的变化,成交量如何或许更能说明问题。

“现在全市有300-400个在售楼盘,最近卖得比较好的有东边黄埔、中心区和南边番禺等地位置较好的一二十个项目,它们出现价格回调;卖得较差的楼盘,它们还在想办法加快去化,其他楼盘都在艰难地自然销售。”黄韬告诉羊城晚报记者。

肖文晓根据克而瑞监控的数据分析说:“若拿2月份和1月份进行成交量数据的对比,那确实很有起色,但拿2月和准备过年的1月对比并没有多大意义。若是对比去年同期数据,因为去年上半年是一个高位,今年1月全市成交量同比下跌55%,2月同比下跌22%,广州的数据同比下跌,但是成交量跌幅还是收窄了,因此,市场确实有回暖,但是否出现‘小阳春’还要观察。”

黄韬则认为,“小阳春”还暂时没出现:“现在只是有好转,成交量最多就是增加15%-20%,而不是增加50%。50%的增量才是一波明显的反弹,才能算是‘小阳春’。”

没有迫切购房需求者 目前适合多望

现在是买房的时机吗?黄韬说:“我一向都认为,有迫切居住需求的人,不用花太多时间纠结价格的问题,选到合适自己的产品更重要。”

“可买可不买的买家,现在可以先看,看到合适的就买,广州楼市就算有分化,价格整体还是稳定,大多数楼盘的价格都会在特定区间内窄幅波动,楼盘短期内涨价不明显,可以多比较几个楼盘选择购买。”

肖文晓同样认为,如果有购房需求,3月份可以开始看房。“我个人判断,1、2月广州楼市之所以供应量不大,一是这是传统淡季,二是开发商也在观望时机,接下来3月份会有更多新货上市。”他认为,开发商在3月的任务更多仍是保量为主,3月促销中心区比较好,外围区域的成交量还是在低位,因此暂时不具备房价大幅反弹的基础。

黄韬和肖文晓均预期,接下来的时间内,成交量的复苏可以预期,但价格走势会分化。黄韬预期中心区和黄埔、番禺的热门区域价格会稳,其他区域还要以价换量,恢复速度不会很快,预计3月和4月的成交量会恢复,未来价格才可能会回升。

乘政策春风 广州楼市暖春可期

利好分析 政府定调 信贷松动

文/羊城晚报记者 陈玉霞

房地产行情表现如何,与金融信贷可谓唇齿相依。信贷宽松,楼市交易就会相对活跃,反之则交易低迷。今年的房地产市场,在政府定调稳地价、稳房价、稳预期的大背景下,终于迎来了信贷松动,这对于楼市行情是利好。

利率恢复到去年年初水平

2月中下旬,中国银行、中国工商银行、中国建设银行和中国农业银行这四大行下调广州地区房贷利率,其中,首套房利率从此前的5.6%下调至5.4%,二套房利率从此前的5.8%下调至5.6%。说利率下降,指的是和去年行情对比。2021年前三季度广州房价快速上涨,在额度管控和信贷政策“一城一策”的模式下,广州房贷利率持续攀升,首套房利率一度高至6%以上。而在2020年-2021年年初,广州首套房利率水平保持在5.1%-5.4%水平。

近期羊城晚报记者走访楼盘了解到,并非所有楼盘的首套房都能做到5.4%,例如金沙洲某在售楼盘的销售人员介绍,该盘目前的首套房利率还是5.6%。“如果是特别优质的客户,经特殊申请可以执行5.4%标准。”不管是5.4%还是5.6%,都确实比此前要低了一些。以广州一套总价500万元的房子为例,若它是买家的首套房,在首付三成、商业贷款30年期情况下,

每个月可以节省440元的房贷,30年来可省下15.8万元的利息。

为何房贷利率会调低?这和去年底至今年年初楼市交易转淡有关。广州中原研究发展部的数据显示,今年1月份,广州新房成交不足6000套,远低于2016年以来日均8000-9000套的水平,而二手房成交量为7014套,同比减少55.4%,且自2021年5月份以后一直在5000-7000套的低位徘徊。当整体成交量下行,对按揭的需求也同步下降,为了更好地保证合理的购房需求,适当调低利率就在情理之中。

房贷利率下降,让楼盘人气旺了不少。记者上周走访的碧桂园云顶、中海观云府、保利天汇、富颐华庭等项目,在非周末都有不少看楼者。

政府权威定调楼市“三稳”

如果说近期房贷利率下降是“果”,那么,“因”就是从去年底至今行业主管部门及政府对房地产行业的“稳定”定调。

早在2021年12月,中共中央政治局召开会议研究2022年经济工作时提到,要推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,促进房地产业良性循环和健康发展。在业内人士看来,此次的“良性循环”是对房地产行业的一次重要表述,有很强的信号意义。

早春三月 楼市三问之

1 楼市“小阳春”

会否到来?

市场信心 正渐渐重返,广州楼市小阳春 需合力造就

文/羊城晚报记者 陈玉霞

售楼部里的人又多起来了,楼盘又陆续发出消息说要涨价了,高端项目备案价松动了……早春三月,万物生长,广州楼市的“小阳春”真的要来了吗?

要形成市场的“小阳春”,有一个极为关键的因素,即买卖双方的信心和预期。

2022年的春节,是广东经历的近十年来最冷春节;在“三道红线”和连番调控下的房地产市场,也经历了一个寒冬。酷暑要回温,此时市场的信心就非常重要。

稳地价、稳房价、稳预期的定调之下,此前的寒冬情况正在开始改善。国家统计局的数据说明了这一点:1月份全国70个城市中,新建商品住宅价格指数平均环比跌幅为0.04%,同比涨幅降至1.7%。在此前连续四个月后下跌,1月份房价数据已经出现企稳止跌的趋势。1月份,四个一线城市新建商品住宅销售价格环比均转为上涨,其中广州涨幅为0.5%。

就本地市场而言,行业外部的表现也正在助力买卖双方信心的建立。比如,2月份广州市住房和城乡建设局表态,目前限价政策并未放松,不过广州对一手住宅没有设置专门的价格红线,每个楼盘每个时期备案价会有所波动。随后,广州多个高端项目获得预售证,房企中看到了希望;金融领域方面,央行、银保监会发布了《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》,2月下旬银行房贷利率开始下降等,对房企和买家都是利好。

当然,我们也不能盲目乐观。近期多个楼盘推售新货,网上均出现“火爆”“抢购”等字眼,但我们也要看到,现阶段楼盘采用的是一次数十套、上百套的小批量推货,且外围板块的众多楼盘仍成交缓慢;众多销售人员口中的“优惠取消,即日起涨价”的口号,也并非全部执行。广州中原研究发展部数据显示,2月28日-3月6日,广州一手住宅网签量为1633套,虽然这已是连续3周保持1500套以上水平,但与2021年同期相比仍有近三成的落差。

因此,从点到面的场场“春风”,确有利买卖双方信心的确立,但这个过程无法一蹴而就。广州楼市要真正回暖,除了增强信心外,还要有充足的供应量和合理的楼盘售价这两大支撑,从现状看,两者表现都不错。开发商要做的,是联手起来共同稳定市场预期,用过硬的产品品质和合理的定价吸引买家,令逐渐活跃起来的二手住宅行情效应在一手楼盘里转化成实际购买力。

可以预判,在金融环境相对稳定、在市场基本面整体向好的环境中,3月的一手住宅成交量要超过2月几无悬念(2月份成交量只有4500多套),从这个角度看,“小阳春”能到来。但别忘了,2021年3月的成交量达到近万套,2017年3月的成交量则超过了1.2万套,这样的楼市“阳春”分量更足。

春风已来,可乘风而行。敬畏市场,则上半年暖春可期。



预计新盘的推售会给市场带来一定的信心 徐伟伦 摄

市况调查 预计35个新盘本月推售 涵盖多类型产品

文/羊城晚报记者 徐伟伦

传统楼市旺季(3月)悄然而至,今年是否会迎来“小阳春”?或许新盘的推售会给市场带来一定的信心。据第三方专业机构中地行不完全统计,本月广州预计将有35个新盘推售,该机构称这些项目可谓“看点十足”,包括有豪宅项目、高地价项目、拿地时受多条件限制项目、TOD项目等,在各大政策利好的频频助力下,3月楼市或将迎来新契机。

广州中原研究发展部也表示,随着2月中下旬买家回流,加上市场上房贷审批、利率以及预售证审批速度加快的因素刺激,市场成交迅速提升。不过总体来看,由于去年调控力度较大,目前广州买家信心仍处于恢复阶段。

中心区 “大平层”“江景”是关键词

3月广州中心区新盘“戏码”不少。继汇景台开盘后,3月天河区有望再迎来3个豪宅项目入市,分别为合景臻颐府(奥体板块)、合景臻瀛名铸(东圃片区)、合生缦云(奥体板块),均主推大平层产品,吹风价“10万+”元/㎡,同时岑村片区主推二至三房的合景臻源也有望入市,为刚需市场补充供应。

荔湾区则主打“江景”,在售中的一线江景豪宅项目广州滨江上都在春节前后吸睛无数,另外一个江景项目广州幸福湾(白鹤潭板块)也计划将于3月开盘,产品为139-335㎡三至四房,吹风价8万-10万元/㎡;刚需群体则可以关注白鹤潭板块的保利越秀天

启以及海龙路上的越秀正荣天樾湾。海珠区也有3个新盘有望开盘,分别是靠近广州地铁8号线宝岗站珠江金碧台,广州大道西边、距离广州塔不远的保利阅江台,以及新市头村旧改项目方圆滨江壹号,三者受地块原因、位置和产品差异吹风价有一定的差别。

东部 焦点地块项目或入市

预计3月黄埔区有3个新盘入市,每个都看点不少。其中,知识城高地价地块项目越秀宏泰·居山涧拿地时折合楼面地价27216元/㎡,已超同板块内部分一手项目的价格,最终售价如何值得关注;去年9月第二批集中供地中成交的广汕路以南、班岭村西侧地块转化项目中铁建·信达·花语宸是“三限”项目(限价、限房价、限售销售对象),产品售价不得高于46795.85元/㎡;沙步旧村改造项目万科黄埔新城体量较大,吹风价3.8万-4.2万元/㎡。值得一提的是,上述三个楼盘3月均有望开放营销中心,开盘时间未定,近期有置业需求的买家还可关注早期已开盘的项目。

“东大仓”增城区依旧是供应主力,3月预计9个项目有推售计划,主要分布在新塘、朱村、石滩、荔湖等板块,产品涵盖70-135㎡三至五房户型,刚需群体在该区域选择性较多。

南部

近郊表现不俗 远郊多盘“争霸”

3月以来,广州住宅成交有所回

暖。据克而瑞广佛区域统计,上周(2月28日-3月6日)广州各区成交量均有较大幅度上涨,番禺区成交面积约3.14万㎡,以0.02万㎡的微弱区别仅次于增城区,番禺区已连续两周都有着不错成交量。本月内,凯德山海连城已开放全新临海别墅样板房,洋房主推87-133㎡的三至四房;石楼镇的首铸铂瑞湾也有望月内开盘。

南沙区预计6个新盘有推售计划,主力销售区域集中在明珠湾和南沙湾。明珠湾内,建发明珠湾玺和深业颐泽府预计3月入市,横沥岛将由现在的4盘同台竞技变为6盘“争霸”;灵山岛的华丰金湾,南沙湾的佳兆业悦湾、中绿蔚蓝湾以及南沙珠江湾的珠江海御都有推售动作,多个项目吹风价接近。

北部 新盘不多 亮点不少

预计白云区3月有3个新盘开盘,每个都有看点。其中,金沙洲华润置地金沙瑞府项目楼面地价约4.2万元/㎡,接近周边一手项目售价,主打低密度、小高层及叠院产品,最终售价如何备受关注;富力富云山为陈田村旧改项目,毗邻白云山主打大平层产品,吹风价“8万+”元/㎡;而白云湖板块或将再添一叠——雍云邸,板块内已有品实云湖花城、越秀天悦湖、首开保利云湖壹号、中建星光城等楼盘,还有已被拍下未亮相的地块,楼盘间竞争将更加激烈,户型上,有70多㎡到100多㎡的产品可选。

花都区方面,广州北站TOD项目——金地商置都会峯范预计开放营销



3月广州楼市的买家逐渐多了起来 梁栋贤 摄

中心,该项目总体量较大,规划为集商务办公、交通、商业及住宅为一体的大型综合体,开盘时间待定。

案场表现 “冷热不均” 市场信心逐渐恢复

受政策利好、节后买家返穗等因素影响,广州一手住宅市场成交逐渐恢复。据广州中原研究发展部统计,广州一手住宅成交已连续3周保持1500-1800宗,基本已恢复至节前水平,但对比2021年“小阳春”以及2020年市场反弹力度仍有一定落差。

从销售案场表现来看,结合记者近期走访,中心区、近郊的热门楼盘与远郊部分楼盘的带看量有差异,售楼部现场活跃度“冷热不均”,3月初走访期间,白云区某楼盘销售表示:“一天内已完成两宗签约”,据了解花都区不少楼盘访问量也有所上升,而从化区某楼盘销售则称“尽管政策带来了利



买家对楼市的预期影响着成交量 陈玉霞 摄