

# “稳”字当头 市场有望经历修复重回稳定

文/羊城晚报记者 徐炜伦

3月16日,国务院金融稳定发展委员会的专题会议提到,“关于房地产企业,要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案,提出向新发展模式转型的配套措施。”

一些城市开展了调查摸底和初步研究,但综合考虑各方面的情况,今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件。

人士普遍认为,相关会议对稳定市场预期、提振市场信心发挥了重要作用,将有利于促进房地产业良性循环和健康发展的动力。

专家咨询委员会委员赵卓文表示,这主要体现在三个方面,一是财政部表示今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件;

地产市场还是强调一个“稳”字,“后续的调控政策很可能是双向调控,既要防止楼市过热,也要防止楼市下行带来的各种压力。”

## 楼市有望步入良性循环的平稳轨道

赵卓文提到,2022年房

## 相关会议为房地产业带来积极动力

随着监管层会议的密集召开,对房地产业释放暖意,业内

“今年第一季度已有明确的政策底部表现。”广东省房协

## 供应充足 暖风频吹 刚需群体可伺机而动

文/羊城晚报记者 徐炜伦 题图/羊城晚报记者 陈秋明

日前,国家统计局公布的《2022年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》数据显示,2月份,70个大中城市中,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨,其中,广州一手房价连续上涨两个月。

这样的结果其实并不意外。2月中下旬,广州地区四大银行的房贷利率有所下调,3月中旬,国家多部委相关会议亦明确表态,释放出促进楼市发展的积极信号。

暖风频吹,供应也有所保障。据克而瑞数据显示,截至2月末,广州一手住宅可售货量去化周期为13.2个月,属于供求相对平衡的状态。

克而瑞广佛区域首席市场分析师肖文晓表示:“从去年下半年开始,广州楼市就已经进入了买方市场的节奏。春节后热门区域的楼盘折扣虽有回收,但是整体来讲开发商还是有比较大的去化压力的。在这个情况下,供应增加意味着选择增加,开发商其实并不敢轻易提价,而银行方面房贷利率又给予了优惠,大环境上是有利于刚需的。”

广东省房协专家咨询委员会委员赵卓文表示:“今年对于刚需置业者是一个好的时机,以往供应不足的时候选择面不大,价格也没那么优惠,关键是要选择一个合适的物业。”

早春三月楼市三问之 3 广州楼市入市机会 来了吗?

# 看准楼市走向 踏稳入市节奏

## 广州一二手楼市成交量呈现回温之势

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

考虑是不是入市时机,可以参考楼市的成交量。从近期情况看,广州的一二手住宅交易量都呈现稳步向好趋势,业内人士认为目前成交量正处于“筑底”阶段,也是可以考虑入市的时机。

### 一手住宅网签量稳步恢复

克而瑞数据显示,从供求来看,截止到3月15日,今年一季度全市一手住宅供应5957套,成交13394套,同比分别减少47%和46%,供求远不及去年。但从近五年数据来看,在参考价松动、楼盘集中网签等因素的助力下,一季度广州一手住宅的签约量并不低,仅次于去年同期。

(3.14-3.20)的商品住宅获批预售货量达到了1752套,而网签量也达到了1720套,比前两周周均的约1400套又有增加,市场正在稳步恢复之中。

克而瑞广佛区域首席市场分析师肖文晓介绍,同时,库存数据显示,截至2月末,广州一手住宅可售货量去化周期为13.2个月,属于供求相对平衡的状态。

广东省房协专家咨询委员会委员赵卓文预计,在政策暖风和金融暖风吹拂下,房地产市场有望在2022年

第二季度企稳。广州市房协专家委员邓浩志表示,预计各地楼市在利好政策的推动下,将逐步出现复苏。整体上仍将呈现一线城市比二线城市快的态势。

### 二手住宅网签量连续五周增加

一手住宅交易行情好转,对判断广州楼市回暖的支撑力度还不够,因为二手住宅市场占据着广州楼市成交半壁江山。它和一手住宅相辅相成,只有二手楼市也同步好转,广州楼市的回升行情才会比较稳固。

广州中原研究发展部数据显示,今年以来至3月20

日,广州二手住宅市场网签量已经连续五周保持上扬态势,且日均网签量保持在550套左右。熊小洪介绍,广州二手住宅交易行情自去年年底开始稍有回暖,整体上看,近期广州信贷环境逐渐宽松,买家人市热情有所提高,不少原本处于观望

状态的意向买家开始着手入市。不过她认为,现在也不是盲目乐观的时候,毕竟今年一季度的二手住宅网签量预估只是2万宗左右,是近五年内的中低水平。现阶段市场还需要信心和信贷政策的支撑,才能持续向好。



广州一手楼市在稳步恢复中

## 避免掉坑的N个招式

文/羊城晚报记者 梁栋贤

买楼遇上优惠,简直就是睡醒遇上枕头,不过,表面的优惠背后说不定会有陷阱,下面这些陷阱并不罕见,几个小招式可以帮你降低掉坑的风险。

### 招式一: 巨额优惠? 便宜莫贪

旁边的楼盘单价四万,一个看起来差不多的楼盘只卖两万?遇到这样的巨额优惠一定要小心,就算一个楼盘的产品比旁边的差一些,但只要是在差不多的地段,有如此大差价都属于不正常,特别是不要因为贪图优惠而选择那些不知底细的还未取得预售证的“内部认购”,未取得合法预售证的房屋买卖很可能属于非法交易。

别看房子已经盖到封顶就一定安全,如果是小产权房或者是开发商需要自持的房子,一样拿不到预售证,买了这样的房子,你未来的权益可能无法得到保障——你

要牢记,就算开发商再缺钱,在广州这种整体购买力不错的城市,也不太可能贱卖房子——如果开发商舍得这样贱卖,愿意接盘的同行不会少,整体打包卖不比一套套找人接手更容易些?就一般情况而言,如果楼盘的情况差了许多,比市场价(指当时附近楼盘的真正成交价)低30%以上都可疑。

### 招式二: 不利因素,先看后买

买楼除了一定要看清楚住宅的预售证外,还要看清楚楼盘现场按规定公示的不利因素,虽然这个公示可能在售楼部内一个不太显眼的地方,但无论如何你要看清楚,特别是购买特价单位,一定要看清楚特价单位所在的楼栋周边的情况,比方说是否有比较大的噪声或粉尘等污染源。如果这些不利因素你不能接受的话,那切勿因小失大。

### 招式三: 返佣承诺,保留证据

现在不少房企和地产中介搞联动销售,对于中介介绍成交的,房企会返还一笔可观的佣金,而部分中介为了吸引买家成交,又会承诺将佣金部分返还给买家。如果你也遇到这样的情况,一定要确认承诺的身份,比如说有没有由广州市住房和城乡建设局制作的广州市房地产中介服务人员信用信息卡,并扫描卡片上的二维码核实身份,有这样信息卡的人才是合法的地产经纪人,同时,最好要与中介公司签订书面的返佣协议,这样才容易得到返佣的保证。

## 广州楼价表现分化 中心区价格相对稳定

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

影响看楼者入市的多个因素中,楼价是极为重要的一个。如同股市一样,意向购房者们都希望在楼价低位的

时候买入,以自己有限的资金买到面积更大的房子。那么,现阶段楼价,值得购房者下手了吗?业内人士认为,目前广州的楼价已呈现分化态势,部分楼盘仍在促销,部分楼盘则开始减少优惠。

### 外围楼盘竞争大 仍推特价单位

广州楼市的分化,其中一方面体现在外围区域和中心区域的楼价分化上。

在历经连番调控后,外围区域的楼盘现阶段仍在努力促销。以供应量最多的增城为例,该区域虽然有

几大热门板块,但每个板块内都聚集了多个相对同质化的楼盘,这些楼盘不仅要面对同板块邻居的竞争,还要面对其他板块甚至其他区域楼盘的竞争,激烈程度可想而知。例如新塘板块,除了在售楼盘外,今年预计还有包括越秀星耀、禧园盛汇、晓风云筑、振业学府里等在内的8个全新项目将陆续上市。这种情况下,实惠定价是楼盘促进成交的主要途径。羊城晚报记者了解到,该板块内的一个大型项目,楼面地价约2.4万元/平方米,最高峰时曾迈上“4万”大关,目前已经回

调至2.5万元/平方米左右,与楼面地价相差无几。在同样项目云集的朱村板块,最高峰时楼价超过2万元/平方米,而今部分靠近地铁的项目仍要积极促销,楼价已回调至1.7万元/平方米左右。

### 中心区改善型项目 价格相对稳定

相对于外围区域刚需项目之多导致的价格竞争,广州中心区改善型项目的价格就相对稳定。

形成这种现象的原因,一是因为中心区的住宅供应

量比外围区域相对少得多,哪怕是同个板块内也有两三个项目同台竞争,但因各楼盘出货量较少,楼盘出货压力也会相对小一些。二是地理位置所致,近两年,广州中心区的改善型一手项目往往具有较好的地段,地价不低,或拥有相对完善的生活配套,或拥有江景等自然资源,例如荔湾和海珠两区内珠江两岸的新项目,主打江景资源,它们的售价从春节前至今保持稳定。价格稳定的基础,是它们的成交量比较稳定。据了解,海珠区部分销量较好的楼盘已取消一些折扣。



广州楼市现阶段供应充足 徐炜伦 摄



中心区改善型项目楼价渐趋稳定