



广州优化楼市限购政策 “金九银十”会来吗?

三问:

广州楼市“金九银十”能重现吗?

“金九银十”的说法,其实是对活跃的市场行情的一种形象描述。楼市里的“金九银十”,由房企在带有国庆长假的10月进行花样促销冲刺成交量而来,算上预热蓄客及抢先冲刺的9月,这个全年最重要的营销档期就变成以9月和10月为主。如果行情火爆,则为“金九银十”;如果行情冷清,业内也会将其戏称为“铜九铁十”。

今年的“金九银十”来不来?多重利好促进之下,会来。从多年楼市调控政策和收效来看,信贷方面的利好能有效刺激楼市成交。如2013年3月出台了“降首付和降利率”组合拳后,广州一手住宅成交行情便一路走高,月均成交量由3月之前的69万平方米快速拉升到110万平方米,增幅近五成。现阶段,广州出台“认房不认贷”政策,由此带来的三成首付和利率优惠,能为首次置业者和换房者降低不少购房成本;9月20日施行的黄埔、番禺、白云(四镇)等热门区域不再限购、非广州户籍居民家庭缴纳社保或个税年限降低等政

策,都为众多想买但受制于原有政策而难以买房的买家扫清障碍;同时,这个档期内开发商也在抓住时机积极推货和促销,增加了买家的选择性。众多因素叠加,9月和10月的楼市成交量环比增加将成为必然,同时,也极大可能超越去年同期两个月总共1.26万套的成交量,从这方面说,今年“金九银十”会重现。

实际上,关注“金九银十”,更应该关注的是“金九银十”的成色问题,即这两个月楼市成交量和成交价的质量问题。这要和去年、近五年甚至十年内的同期行情进行对比。羊城晚报记者统计2018年-2022年这五年期间的9月和10月成交量发现,2020年期间这两个月的成交量共22000套,为五年期间最高;而2022年期间的这两月成交量仅为12642套,为五年期间最低。因此,若是今年9月和10月两个月的成交量若同比持平甚至高15%左右,也只能说是一般行情。这波行情能否冲击更高?值得各界拭目以待。



多套新政组合拳出击,静待广州楼市迎来新气象 陈玉霞 摄

文/羊城晚报记者 陈玉霞

一问:新政为何频频出台?

本周房地产领域重磅消息,莫过于广州市优化楼市限购政策。

9月20日,广州市人民政府办公厅发布《关于优化我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》,提出了调整广州商品住房限购政策实施区域范围,二手房增值税免征期“5年改2年”,非广州户籍居民家庭限购1套住房的纳税或社保缴纳年限从5年收缩至2年等政策。这些政策从9月20日0时开始施行。

从8月底开始至今,不到一个月的时间内,广州出台了房地产领域及信贷、税收等领域的优化调控政策。政策的密集程度、出台的时间可谓顺势而为。连番的新政,出台背景是什么?新政刺激下广州楼盘会涨价吗?广州楼市的“金九银十”会重现吗?

克而瑞广州区域首席分析师肖文晓介绍,上述“信贷”组合拳政策落地后的两周,广州一手楼盘的来访和认购数据有所上升,但从第三周开始又环比下降,可见市场需求动能仍然不足。截至8月末,全市一手住宅库存面积达到1275万平方米,去化周期攀升至19.6个月。因此,不论从库存压力还是从实际

楼市新政出台的目的在于“调控”,市场过热或市场冷清时,国家及地方政府层面都会出台相关政策,保障行业和市场平稳发展。此次也不例外。

8月30日,广州市宣布落地执行“认房不认贷”政策。8月31日,央行、国家金融监督管理总局联合发文明确降低商业性个人住房贷款最低首付下限比例及存量首套住房贷款利率。被业界称为“自2008年以来最宽松”的这两条楼市政策对当前的市场而言无异于“久旱逢甘霖”。政策落地后,广州确实有多个楼盘的人气 and 成交量都有所增加,但和北京、深圳等城市的楼市回升行情相比,广州的回暖程度显然比较弱。部分楼盘虽然呈现了飘红的成交数据,但这并不代表着真正意义的“火爆行情”。仔细计算可知,很多楼盘报出了数亿元、数千万元的成交金额,其实成交量不过两位数;和推出的新货量相比,成交去化率基本不会超过四成,更多的则在一两成幅度,这样的数据实在难言乐观。

克而瑞广州区域首席分析师肖文晓介绍,上述“信贷”组合拳政策落地后的两周,广州一手楼盘的来访和认购数据有所上升,但从第三周开始又环比下降,可见市场需求动能仍然不足。截至8月末,全市一手住宅库存面积达到1275万平方米,去化周期攀升至19.6个月。因此,不论从库存压力还是从实际



多重新政助力下,广州楼市有望促成企稳向上走势 陈玉霞 摄

成交看,广州都有对调控政策进行优化调整的必要性。

9月20日,广州优化了楼市限购政策,对旧有楼市限购政策实施的区域范围进行了调整,只对越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙继续执行限购政策,其他区域则未提及。同时,非广州户籍居民家庭限购1套住房的纳税或社保缴纳年限从5年收缩至2年;考虑到新政主要利好“卖一买一”的置换需求,为了盘活二手房交易,本次将全市二手房增值税免征条件从5年改为2年。

从克而瑞统计数据看,不在提及的限购名单内的区域之中,番禺、黄埔和花都三区的一手住宅库存面积分别达到210万平方米、149万平方米和143万平方米,都属于库存量大、市场竞争激烈的区域,没列入限购区域名单也在情理之中。

二问:新政会引发广州楼价上涨吗?

近期多个楼盘人气的回暖,以及部分楼盘“明天开始涨价”的海报在朋友圈刷屏,致使不少有购房意向的市民开始担忧,广州楼价是否又要上涨了?

这个问题,不必担心。最根本的原因是,现阶段的广州楼市很难具备涨价的支撑。

从市场规律看,楼价的涨、平稳或降,和楼市的供求关系相关。今年以来,一手住宅月度成交量在3-5月份攀上70万平方米的相对高位后,6月份开始至今行情回落。8月份的一手住宅网签量同比、环比继续出现超20%的降幅。哪怕是中心区的一些热门项目,有营销负责人也曾和羊城晚报记者大吐苦水称“有两个月内,一套房子都没卖出去。”市场的观望情绪在今年持续了很长一段时间,致使广州楼市成交乏力,“活下去”成为绝大多数房企的心声。

成交低迷的环境里如何“活下去”?以价换量——用更加实惠的定价,用更大力度的让利促销,把购房者吸引到楼盘并实现

转化。这类促销活动,至今仍在绝大多数的刚需项目及部分改善型项目里推行。在海珠区热门的、实力房企开发的项目里,目前还能持续发现“5万字头”的特价房;在数个外围区域,同一套单位这一周的报价可以比上一周更低数万元,“现场还能继续砍价”……

实际上,购房者可以关注全新楼盘的开盘价这类信息,它们具有风向标的意义,毕竟,只有摸清市场制定精准的定价,楼盘才可能有相对好的成交量。近期推售的全新盘相对实惠的定价,足见房企对市场的谨慎。

换句话说,现阶段还处于楼市寻求成交量的阶段,没有足够的成交量支撑,楼价上涨就无从谈起。消费者听到的、看到的有关涨价的消息或海报,更多的则是楼盘的营销策略。极少数的高端项目或许要回收一些折扣,这并非市场主流。



新政出台能促使更多市民走进售楼部了解情况 徐炜伦 摄

广州市海珠区因土拍市场又掀起一波热潮。

9月11日,该区上涌果树公园北侧地块通过摇号确定了最终竞得者为中海地产。该地块在9月8日曾吸引了16家开发商举牌,经过85轮激烈竞价后价格达到最高限价,刷新了海珠区单一地块成交总价纪录,扣除配建后的楼面地价也高达5.22万元/平方米,在海珠区仅次于时代大家地块的地价。

地块抢手的背后是海珠区今年以

来楼市的火热。克而瑞数据显示,今年1至8月中,海珠区一手住宅量价齐升,网签均价高达95940元/平方米,套均价则是达到了1431万元。

与海珠区“一区一谷一圈”的发展布局相符,海珠区楼市几乎也出现了大致以城市新中轴为界的东中西分化,存在价格断层。整个区域中,楼价相对较高的东部,能高达10多万元/平方米;中部的项目,因有生态资源等支撑,楼价也达到9万元/平方米左右;而在海珠西部,上车门槛相对较低,最低单价为约6万元/平方米,总价最低450万元。

文/羊城晚报记者 范晗越



“金贵”的海珠区 还有总价四五百万元的新货

海珠西部:中小户型供应较多,配套完善吸引改善客

作为与“海珠新活力文商旅融合圈”相契合的区域,海珠西部既有商业繁华的江南西、昌岗路,又有承载着海珠区工业历史的广纸片区、工业大道。这里是海珠区城市化开发较早的区域,有大量开发于20世纪90年代末和本世纪初的旧小区,如保利花园、金碧花园等,积累了大量改善需求的同时,也依靠成熟的商业、教育配套等吸引着越秀、天河等其他区域外溢的改善客。

在越秀区新盘几乎全部迈向10万元/平方米的情况下,对具有一定经济实力,但又无法承担越秀新房价格的老城改善客而言,海珠西部的各个板

块是一个不错的选择,10万元/平方米以内的价格有不少产品可选。2022年初入市的中海观澜府目前价格在7.5万元/平方米以上,近期开盘的越秀珠实城发江湾和樾价格则是8万元/平方米起。二者的面积段在89至140平方米之间,在不选择140平方米较大户型的情况下,总价可以控制在千万以内。

对于喜爱老城烟火气的年轻人来说,中旅天宸府、中海江泰里等新盘也有小面积、设计潮的高性价比户型可选。中海江泰里距地铁2号线江泰路站仅100米左右,小至75平方米,最大105平方米的“1+2”户型,将单位总价控制在750万元

以内。同时,客厅、餐厅、厨房、创意空间的一体化设计,配套的潮里Mall引入的咖啡馆、精酿餐吧等时尚业态都在为项目打造年轻化的配套。不过一些年轻的看房者也坦言,7万元/平方米的价格,使得他们的入市门槛超过了500万元,对他们来说压力还是比较大。而昌岗路地铁站旁边的中旅天宸府,则是目前区域内上车门槛相对更低的项目,部分特价的82平方米小户型,最低总价在450万元。

在现有的地铁2、3、8号线和在建的地铁11号线的带动下,海珠西部与琶洲的通勤时间目前已经短至二三十分钟。

海珠中部: 百亿地块受关注,沥滘新品推出8.6折优惠

海珠区在城市新中轴线上盘并不多,一手项目主要包括保利四季和颂、方圆滨江壹号、中铁建西派粤府以及由珠江操盘运营的沥滘村旧改项目海珠新城。均价9万元/平方米的保利四季和颂及吹风价8万元/平方米起的滨江壹号均近广州塔,交通便利。

从客村立交出发,沿广州大道南行2公里左右,便能抵达9月中海地产竞得的上涌果树公园北侧地块,这宗总价上百亿的地块,中海还会为其带来哪些引领性的设计,非常值得业内和购房者关注。地块不仅有地铁配套优势,周边万达广场、合生广场等商业配套也齐全,同时还配建有幼儿园和中小学,更具价值的是,地块具有中心区少有的生态资源,业内预计,项目亮相后,又将成海珠区楼市里一个热门话题。

中轴线的南端、临近珠江的创新湾板块内,目前在售的新盘主要是中铁建西派粤府和

海珠新城。可南向望江的西派粤府,聚焦改善型产品,单位面积段从120至140平方米,从样板房可见,其主打的140平方米四房户型,南北通透,带有大面积阳台和花池等高附送空间设计。目前该项目报价在6.9万-9.7万元/平方米之间,总价在千万左右。而作为沥滘村旧改而成的商品房项目,海珠新城的体量庞大,是目前海珠区上车门槛较低性价比之选。目前,海珠新城在售的是东区地块的5、6、7三栋,户型为110至140平方米的三房至四房,带精装交付的产品价格则为6.18万元/平方米,最低总价大约为650万元。如果觉得该价位比较高,买家可以选择第5栋楼宇的毛坯房,价格约5.9万元/平方米。更具吸引力的是,目前该项目正在推出教师节团购活动,据介绍,在职教师凭相关证明在此购房可享原价8.6折的购房优惠,部分单位价格比5.9万元/平方米还会低。



海珠区高端项目今年成交活跃 陈玉霞 摄

琶洲: 上半年千万元以上级别住宅成交超天河

在高端住宅方面,琶洲这个板块在今年上半年完成了对天河的超越。

克而瑞数据显示,今年上半年,广州总价千万元以上一手住宅成交量达到了创纪录的2476套,其中海珠区成交967套,占全市约36%,天河区成交为556套。仅是琶洲一个板块,其成交量就达591套,占海珠此类住宅成交量的61%,超过了整个天河区的成交量。当然,这也和天河区同类型产品供应量不及海珠区有较大关系。

琶洲上半年千万元级住宅的业绩主要来自琶洲南TOD,据统计,今年上半年,该项目共网签了546套总价千万元以上的一手住宅,占海珠成交量的56%,而该项目“住宅+别墅+公寓”的全部成交金额更是达到了113.07亿

元,是广州市唯一网签破亿元的项目。整体上看,该项目上半年成交套均价达1967万元,远超海珠区全区的套均价。高端物业的畅销,离不开琶洲试验区正在兑现的价值。《琶洲数字经济指数研究报告(2022)》显示,截至2022年,琶洲试验区内企业数量已达3.4万家。在琶洲西区,除已投入使用的唯品会总部大厦、阿里巴巴华南总部等写字楼外,小米大厦、腾讯广州总部等多个写字楼目前均已完成主体施工,试验区城市界面已初具规模。按照《琶洲地区发展规划(2019-2035年)》,预计2035年琶洲地区就业人口约80万人,居住人口约34万人,这将促使区域内产生大量的住房需求。同时,板块内住宅用地的稀缺性也将进一步推动行情上涨。



生态资源是海珠区多个楼盘的主要卖点之一 陈秋明 摄



时尚的生活业态是中海江泰里的一大特色 受访者供图