



金秋迎最友好置业环境 都准备好了吗?



话题

文/羊城晚报记者 陈玉霞

每到九月、十月,业内都会流传一句话“金秋不买,今年又白忙”。说得直白些,在楼市飞速发展的那些年,若在“金九银十”档期内看上了某个楼盘某种户型,却又拖到年底再买,房价可能又上涨了几十万元,买家要多支付的购房成本,比一年的总收入还要多,这样,那一年又等于白干了。因此,在目标已经圈定的情况下,最好在“金九银十”档期内入市。

这句话的市场前提是,楼价持续上涨。今年以来,就广州整体行情看,楼价上涨的情况几乎不存在(会有个

别楼盘环比微涨),再说这句话已不合时宜,但有个同样的基调,那就是金秋仍是购房者入市的绝佳窗口期。

先看客观环境。一是政策层面,今年以来随着购房首付、房贷利率、公积金贷款、放松限购、部分区域购房可获“准户口”等的实施,大大降低了购房者入市门槛及房贷成本,被业内称为“史上最宽松政策环境”;二是市场供应层面。金秋档期,广州市场供应量充足,阳光家缘数据显示,截至8月31日,广州一手住宅可售面积约1137万平方米,按照目前的去化速度估算,可卖22个月。各大楼盘从8月开始已抢闸或摩拳擦掌,积极推售新品,对买家而言可谓选择多多;三是房价方面。专业机构统计显示,今年前8月,百强房企销售总额26832.4亿元,同比下降38.5%,以价换量的策略仍是市场主流。具体到楼盘来看,8月广州楼市抢闸开盘的项目,首批价格已让购房者觉得惊喜,进而促成了新盘开盘高销量,同时,持续推售的楼盘,现阶段也纷纷推出花样促销方式。可以说,买方市场下,每一位购房者都有了更大的谈判话语权,有望获得更多的

购房实惠。

对于这样的购房环境,不少有购房意愿的人仍会问,现在是不是入市的好时机?这个问题的潜台词是,房价到底没有?现在买是不是能抄底?

实际上,对于普通购房者而言,认为等等就能抄到市场底的想法不现实。房子毕竟是不动产,户型、朝向、楼层、空间、配置等都会影响其价格,具有唯一性。在一线城市广州,优质的房子价值会被市场认可,价格便不会持续下降,当你等到认为价格到底时,想要的房子已经被别人捷足先登了。同时,今年新政频频出台,多方积极托举市场,广州的房价不会一直下跌。若持抄底心态一直观望,容易错过一些近年少有的入市机会。

从眼下的市场行情看,广州房价的泡沫几乎已被挤出,一些楼盘的售价,和地价相差无几,这种被业内苦叹的“卖一套亏一套”的价格,对购房者无疑是友好的。对于想置业的买家来说,今年更宜做好观念转变的准备:对于看中的优质房源,且价格已调至承受范围之内的,在今秋,可以考虑入手。

金秋广州楼市供应充足
陈玉霞 摄

广州购房政策宽松期持续 多种付款组合降低购房门槛

文/羊城晚报记者 徐伟伦

近日,据多家权威媒体报道,在广州,包括华润银行、汇丰银行、渣打银行和广州银行在内的几家银行的首套房贷利率都已跌破3%,正式进入“2”字头。这对于购房者而言,是购房门槛进一步降低的好消息。

事实上,自今年5月28日广州发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》以来,广州购房政策环境持续宽松,最低首付比例降低、取消房贷利率下限、多个限购区域放松社保要求等,都为购房者入市提供了便捷的渠道。

A / 部分银行首套房贷利率低于3%,国有银行为3.1%

自5月28日起,广州购房政策迎来了两大最显著的变化——房贷利率的下调和首付比例的降低,根据最新政策,广州的差别化住房信贷政策进行了调整,首套房和二套房的最低首付比例分别下调至15%和25%,并取消了利率下限。彼时,多家银行迅速响应,部分银行甚至提供了更优惠的房贷利率。例如,有银行执行首套房LPR-55bp(即当时的最低利率约为3.4%),二套房LPR-15bp(即当时的最低利率约为3.8%)。

克而瑞数据显示,在广州“528新政”后,广州11区中,平均首付款最低的增城区,从化区仅需23万元,海珠区、天河区、越秀区等中心城区的首付门槛也降至百万余元。这一调整大大减轻购房者的首付压

力,激发市场需求。

今年7月22日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2024年7月贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.35%,5年期以上LPR为3.85%,均较6月下降10个基点,这意味着房贷利率进一步降低。

广州各大银行跟进及时。据多家权威媒体报道,在广州,包括华润银行、汇丰银行、渣打银行和广州银行的首套房贷利率进入“2”字头,其中华润银行首套房贷利率可低至2.89%。不过,从国有六大行及民生银行、中信银行、广发银行等股份行来看,首套房贷利率仍为“LPR-75BP”,即3.1%。即便如此,相比前几年“6”字头的房贷利率高峰时期,这样的利率水平已大大降低。



开发商通过适当降价吸引购房者置业 黄士 摄



部分热门项目在金秋加推 黄士 摄



优质项目在近期吸引了看楼者关注 陈玉霞 摄

B / 限购政策调整驱动非户籍居民购房定居

在限购政策方面,在广州“528新政”也进行了优化调整:非本市户籍居民家庭在越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙等区购买住房的,只要能提供购房之日起前6个月在本市连续缴纳个人所得税或社会保险的证明,即可享受与户籍居民家庭同等的购房待遇。

结合当前部分开发商支持首付分期的举措,购房者可以在锁定房源的6个月后再进行网签,显著降低了非户籍居民的购房门槛,有助于吸引更多外来人口在广州购房定居。

此外,广州在申请住房公积金贷款方面也作了诸多调整。例如,4月8日,广州住房公积金管理中心将“一人”和“两人或两人以上”贷款最高额度分别由原来的60万元和100万元,提升至70万元和120万

元;自2024年5月18日起,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年以上首套及第二套个人住房公积金贷款利率分别调整2.85%和3.325%;8月1日起,广州可提取住房公积金用于购房首付,进一步减轻购房人筹集首付资金的压力。

值得一提的是,由于公积金贷款利率较低,不少购房人会选择“公积金+商业贷款”的组合贷形式,由于当前广州商业贷款的首套最低首付比例为15%,而公积金贷款的首套最低首付比例为20%,在进行组合贷款时,需遵循公积金贷款的最高首付比例。

除此之外,广州市推出的住房“以旧换新”活动,设立“退房无忧保护期”,通过房地产开发企业和中介机构的协助,加快一二手房住房的流通,也满足居民多样化的住房需求。

购房时机到了吗? 看看专家怎么说

文/羊城晚报记者 范晗越

楼市交易陷入“地量” 普通置业者应稳定心态看待

肖文晓(克而瑞广佛区域首席分析师 羊城晚报美好人居智库专家)

今年前八个月,广州一共卖出433万平方米新房,同比下降了21%。这个交易量是过去15年来的最低值。毫无疑问,广州楼市正处于相当长一段时间以来的谷底。

之所以有人犹豫是否入市,症结显然不在政策上。目前,广州的首付最低已经降至15%,房贷利率也已经取消下限,宽松的限购政策也不再成为买房人的阻碍,应该说,今天能给的政策利好基本已经应出尽出。

梳理起来,举棋不定的买房人,主要理由无非有以下几种情况:一是基于个人家庭经济原因,在就业和收入面临不确定的情况下不大敢买,这种情况旁人很难给建议,但是凡事“量力而行”,留有余地就不会陷入被动;二是买涨不买跌,担心房价继续下跌。但是客观来看,广州楼市成交已经陷入“地量”,很多新盘和二手房的价格都跌到了亏本价,继续下挫的空间有多大呢?普通人真的能精准捕捉底部的时机吗?倒不如给自己做做减法,少一点短期的涨跌杂念,多一点居住至上的实用主义;三是在犹豫房地产新模式下是否还有买房的必要,毕竟现在租房很经济,未来保障房选择也很多。但请相信“业主们”的经验:有一套称心如意的、属于自己的房子,一定会给你的美好生活加分。

楼价大幅回调 是否入市取决于居住需求

黄韬(广州中原地产项目部总经理 羊城晚报美好人居智库专家)

从2022年开始,随着市场的不断变化,传统的“金九银十”概念实际上已经不再符合市场的实际规律,但从供应的角度来看,9月、10月仍会有一定量的开发商推出新货。从近段时间的楼市

价格走势来看,广州已经有部分板块的均价回到了七八年前的水平,且短期内拉高的可能性不大,更大的概率将呈“L”形曲线的走势,跌幅逐渐放缓见底。

对于普通消费者而言,当前或许不是一个卖出的窗口,但买入者尤其是自用型的买家已经可以择机出手。在价格方面,目前不同板块、不同项目的分化趋势相当显著,具有优质的区位、优质的配套、优质的交付标准等要素的产品在价格上明显较为稳定,在看好广州长远发展前景的前提下,对自住者来说,目前是一个不错的入市窗口。

秋季超十盘推新 宽松环境适宜买家选择

陈雪强(中指研究院华南分院研究主管)

据中指院数据,8月广州新建商品住宅供应3343套/38.9万平方米,供应面积环比增加29.5%。成交方面,8月共成交商品住宅4378套/48.61万平方米,成交面积环比减少27.2%。成交下滑主要由于7、8月份是传统的成交平淡期,开发商推货意愿降低,另一方面,存在开发商为传统营销旺季蓄力,期待通过加大推货力度吸引买家入市。

从9月广州新建商品住宅供应来看,广州将有超10个楼盘面市及加推,其中纯新楼盘项目占到8个。从区域来看,大部分集中在中心城区,如荔湾、海珠、黄埔等区域,外围区域主要集中于花都、南沙、增城。中心区域项目以刚改及改善产品为主,外围区域更多以刚需产品为主。

近期入市的2个纯新盘项目表现不俗,如荔湾的保利珠江天悦以及老黄埔的中建海丝城首次开盘均取得较好的去化成绩。也正是由于当前推出楼盘价格具备较高性价比,同时产品吸引力较大,因此吸引了较多购房者的入市。整体来看,当前广州楼市政策已十分宽松,首付比例及房贷利率均降至历史最低水平,同时价格方面也回落至较低水平,结合近期入市的项目,无论是刚需还是改善产品均具有较多项目供购房者选择。

置业案例 了解自身需求,找到适配好房子

文/羊城晚报记者 徐伟伦

在当前广州房地产政策宽松、购房门槛降低且库存量仍然较大的情况下,不少购房者加快了入市脚步,要找到适配的好房子,就要了解自身需求。

前段时间,在天河区柯木塱片区生活的一位退休市民,希望住进小区、告别城中村,从而改善居住条件。起初,他在周边一楼盘看房时,发现哪怕是全新小区,但周边依然是工业区、城中村为主,直到他来到华观路的中建天河精诚壹号,发现楼盘背靠山体、面朝湖水,同时还有新改造的绿桂公园,正是他想象中休养生心的好去处。哪怕是单价贵上一两万元,他也快速就锁定了一套房子。

对于年轻人而言,总价是他们购房时考虑较多的因素,除此之外,他们也想居住后有尽可能好的生态环境。平时在广佛两地奔波的陈先生,总价预算为200多万元,“这

样的价格想在广州市中心购买新房几乎不可能,若是在郊区,通勤时间和周边城市界面也会一直被诟病。”陈先生表示,他拿着这个预算,能在佛山南海的万科天空之城项目购买一套视野开阔的湖景房,“距离广州很近,同价位也能买到更大的房子,是我比较在意的方面。”

异地工作和居住的购房者,还会在意两城的通达性。日前在花都区嘉河湾8号项目,记者就遇到这么一位购房者,她来自上海,子女在国外工作,让她敲定购房的原因,一是花都区有着白云国际机场,回到上海十分方便,二是从花都出发前往子女所在地比在上海出发要快上两个多小时。与此同时,嘉河湾8号项目的叠墅产品单价仅需2万元左右,相比上海房价而言十分实惠,她说道:“我的需求很明确,产品要好、环境要好,同时要离孩子更‘近’一些。”

广州房企金秋发力供货 特价促销利好买家市场

文/羊城晚报记者 黄士

随着楼市旺季“金九银十”的序幕缓缓拉开,各大开发商对市场走势作出相关预判,广州不少项目加速推盘节奏,给出限定“惊喜价”,试图在这场金秋销售大战中抢占先机,吸引购房者的目光。

业内人士认为,目前广州市场新增供应保持了年内相对高位,房企在“金九银十”通过降价促销以带动楼市的活跃度,有助于购房者置业意愿和 market信心好转。

新盘上市、热盘加推,置业选择增多

在广州,荔湾、黄埔、南沙等区的部分新盘于9月前陆续面世,不少热门楼盘也纷纷加推。对于普通购房者来说,抓住金秋的供货节点,以高性价比完成买房置业,一直是不错的购房窗口期。

比如,在荔湾区拥有珠江港湾资

源的保利珠江天悦,虽然定位为高端改善项目,却以“5万字头”的开盘价入市。记者了解到,该项目131平方米的四房单价为5.1万-5.7万元/平方米,比周边同类改善项目低了20%-30%,合适的价格让不少憧憬江景的买家纷纷进场。

此外,黄埔区一手盘的提前抢跑迹象明显。科学城板块的星河·盛世禧悦,主推建筑面积88-108平方米的三房、四房;知识城板块的科城·新世代,计划推出建筑面积67-121平方米的两房至四房;广州海丝城片区内的文冲东旧改项目中建政合·未来方洲,推出建筑面积79-142平方米的三房、四房户型。

在热盘加推促销方面,长隆万博悦府加推建筑面积约300平方米的大户型产品和108平方米的户型产品;西派天河序加推中区T6栋的建筑面积约190平方米的户型产品;中旅·天宸府加推建筑面积约144平方米的

户型产品,并开放新展示区、全新增售楼部、创意样板间。

值得一提的是,荔湾广钢新城板块的保利雅珺、海珠西工业大道板块的中建天钰、南沙庆盛枢纽板块的越秀天悦云启等周边配套相对成熟的项目,即将在“金九银十”入市,提供给购房者更丰富的置业选择。

市场将主要以常规的小幅让利促销为主

据合富研究院统计,广州多个项目采用“一口价单位”“成交送家电”“全民营销”等常规营销方式进行销售,不少楼盘也顺势重启“工抵房”“特价房”等营销手段。在业内人士看来,金秋置业的降价趋势明显,当前楼市正迎来价格低位。

以越秀地产为例,其在“金九银十”推出“越系”“和越系”中秋焕新专场,通过1亿元以旧换新购房补贴助

力购房者。另外,在价格方面,位于天河区智慧城板块的广州城投天禧颇具代表性,该项目开盘前的吹风价曾高达6万-7万元/平方米,但其实际开盘价为4.7万元/平方米。

除了降价,各大开发商也在尝试不同的金秋营销策略。比如,珠江铂世湾推出了“买住宅送公寓”的促销活动,138平方米的四房特价单位起价562万元,还赠送珠江未来城43平方米的公寓。对此,有房企负责人表示,预计热门改善类项目“金九银十”虽有可能会推出部分优惠活动抢占市场,但优惠幅度不会太大。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓告诉记者,从下半年至今的市场表现来看,经历了7、8月份淡季之后,开发商为实现年度销售目标,在“金九银十”期间必然会增加推货力度。然而,鉴于前期许多板块的房价已经深幅调整,新一轮大规模降价的可能性不大,市场将主要以常规的小幅让利促销为主。