



一周热点

文/羊城晚报记者 范晗越

年内已有15城解除住房销售价格限制

10月9日,浙江省杭州市发布《关于进一步优化调整我市房地产相关政策的通知》,明确新出让住宅用地不再设置新建商品房限价要求。

9月30日,内蒙古自治区呼和浩特市住建局宣布,自2024年10月1日起,取消新建商品房销售价格调控限制,由企业根据市场定价销售,销售过程中可自主调整价格,并以实际销售价格办理网签备案。

9月29日,深圳市住建局等四部门联合发文,其中在优化商品房住房和商务公寓价格备案流程方面提出,商品住房和商务公寓项目由房地产开发企业自主合理确定销售价格,并报市场监管部门备案,抄报区级住房建设部门。此举意味着深圳市正式取消了商品房限价措施。

据不完全统计,自今年1月以来,全国已有深圳、杭州、呼和浩特、沈阳、郑州等至少15城明确解除商品房销售价格限制或备案制度。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,一方面,当前房地产市场仍在调整中,新房销售不振,房企面临资金压力,有降价销售尽快回款的诉求,放松甚至取消新房限价,有利于提高开发商定价的自主性。另一方面,在改善性住房需求和建设“好房子”要求下,放松甚至取消一些优质项目的价格限制,客观上可以助力提振当地的房价预期。

广东多地积极开展商品房促销

9月下旬以来,广东各地积极回应群众关切,优化房地产政策,组织开展商品房促销活动,促进房地产市场止跌回稳。

汕头市启动“2024汕头房企荟萃嘉年华”活动,57家单位超70个房地产项目参加;佛山市各区结合实际开展多样化商品房促销活动,禅城区启动线上购房节,南海区多个楼盘推出限时购房礼包,高明区启动2024年高明区房博会活动;韶关市举办“2024韶城双庆节 购房抢补贴”房地产博览会活动,购房人在规定时间内认购或签约该活动楼盘房源的,完成合同备案且缴清购房款最高可获4万元的补贴。

据广东省住建厅数据,10月1日至4日,佛山市新建商品房成交面积较2023年同期增长161.86%;9月30日至10月3日,深圳市新建商品房签署认购协议879套,日均认购量较9月增加124.9%;10月1日至3日,江门市主要房地产项目来访市民近13000组,认购超1000套商品房,套数较2023年同期增长约55%,较2022年同期增长约18%。

文/羊城晚报记者 范晗越

多宗靓地密集挂牌,出让条件部分放松

广东省住房政策研究中心研究员李宇嘉表示,土地市场行情好转,对从源头上提振房地产市场的信心是有好处的。但是,高溢价率的地块往往存在一些共同的特点,即处于中心城区,片区规划级别非常高,周围的配套设施完善,而这样的优质地块是少数。

李宇嘉表示,通过完善规划条件,包括周边配套成熟,取消各种限制,给开发商让利,实现土地供给端提升效率,减轻开发商拿地的压力,不供则已,供应则必然是高效率地块,将是后续供地的主导思路。



琶洲南区3宗宅地规划效果图 图/广州市规划和自然资源局



二手房交易主要还是看房源情况

抓住波动期内上行时机以合理价格促成交易

在业内人士看来,目前广州二手房市场达成交易的个案,主要分为两类,一类是价格远低于市场上其他在售同类房源的放盘,另一类是拥有较优质资源的、较为突出的放盘。从此次出现的二手房市场回暖来看,此次政策调整,广州在一二线城市中首个全面退出限购,对于二手房挂牌量和成交量的影响力还会持续释放。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析,综合来看,10月份广州的商品房的交易量会比9月份明显要好,新房和二手房都会有一个回升的态势,第四季度整个市场应该比第三季度要好。李宇嘉建议,对于希望趁新政热度尽快卖房或者完成向上置换的二手房业主而言,抓住波动期内上行的时机,以合理价格促成交易才是关键。

另外,也有专家建议,在目前的市场行情下,二手房成交主要还是看房源情况。合富研究院高级分析师梁燕明认为,即使是核心板块的房源,分化

热度在“5·28新政”(松绑限购条件、降低购房首付比例及利率下限)后维持高位。中指院数据显示,今年6月-8月,广州二手房成交套数同比分别上升8.8%、29.7%、21.7%。从业近十年的某房产经纪人汪先生告诉记者,近期政策利好的密集出台,有利于打通一二手置换链条,加速观望人群的人市脚步,部分买家认为房价“政策底”与“市场底”的“双底”已出现,当前正是本轮房地产周期较好的购房窗口期。



新政利好,二手房买家加快入市

城板块,据广州市房地产中介协会公布数据,自9月中旬开始,珠江新城已连续三周上榜主城区二手住宅活跃板块行列,网签套均面积全部超过100平方米/套。9月底,珠江新城传出二手房业主涨价的传闻。对此,中原地产凯旋新世界分行经理邱宏伟表示,近日珠江新城二手房行情变化不大,个盘价格变动对市场影响不大,要有真正成交才有意义。

九月土拍复苏迹象显著 信心修复从土地市场开始

高溢价率地块往往处于配套完善的城市中心区 范晗越 摄

广州百亿级地块再现 深圳土拍重回不限价

9月29日,广州市天河区南方面粉厂地块竞价出让引发市场关注,该地块位于临江大道以北、员村以南,为原南方面粉厂和员村粮食集团用地。该地块区位优势显著,毗邻珠江新城东区、金融城西區,南向还可对望琶洲及广交会展馆,综合素质与广州知名住宅项目汇悦台较为相似。此外,该地块是广州目前唯一可将阳台等半开敞空间面积占比扩大到30%的地块,未来产品使用率将有

一定优势。

多重优势加持下,地块吸引了保利、中海、越秀、鹏瑞4家实力雄厚的开发商参与竞拍。经过5小时多达148轮竞价后,保利发展最终以117.6亿元总价竞得,成交楼面价约6.7万元/平方米,溢价率达33.4%,成为广州土拍楼面价第二高的地块,仅次于2023年末由越秀地产竞得的海珠区琶洲樾·华樾地块。

不仅是广州,国庆长假前

九月广州土拍成交总价超上半年总和

今年上半年,广州宅地市场行情冷淡,供应的13宗涉宅地块仅4宗成交,总价64.78亿元。即便是作为中心城区的天河区,也出现黄村三联路地块流拍、金融城2宗宅地和大观路地块相继终止出让的尴尬境况。

而步入9月后,广州涉宅地出让状况改观显著。据统计,9月内,广州市相继成功出让南沙区DH0102056、DH0102028地块,海珠区三滘立交地块,白云区大朗客整所上盖地块,花都区凤凰南路以西、永利路以南地块,海珠区广纸商住地块、南

沙区横沥岛横沥中路北侧地块及上述的天河区南方面粉厂地块共7宗涉宅地,成交额达237.26亿元,已远超上半年总额。

值得注意的是,上半年普遍出现流拍或延期的非中心城区涉宅地块,在9月内也有4宗成交。

全面取消限购后首个国庆黄金周——

广州二手住宅成交量约是去年同期2.4倍

文/羊城晚报记者 黄士 图/羊城晚报记者 陈玉霞

“十一黄金周”前夕,广州全面取消限购并降低了改善型购房入市门槛,带动市场对后市预期向好的情绪有所增加。市场表现火热的除了新房,广州各区域的二手房也呈回暖态势,头部二手房平台交易数据显示,国庆期间日均二手住宅成交量是2023年同期的2.4倍。

业内人士认为,在市场整体预期和信心改善的情况下,中心区二手房成交将迎来发力阶段。整体来看,广州楼价止跌回稳将成趋势,对于希望趁新政热度尽快卖房或者完成向上置换的二手房业主而言,抓住波动期内上行的时机,以合理价格促成交易才是关键。

新政有效刺激置业 二手房买家加快入市

10月8日上午,在广州越秀区东风东板块的链家门店外,羊城晚报记者观察到,该门店中介人士进进出出,忙着接听电话或接待客户,不时传出“不好意思,今天已经约满”的声音。

“我今天安排了6波客户看房,一上午都没停过,这周基本上已经排满了。”一位链家的房屋经纪人柳先生告诉记者,“在新政发布的深夜,当晚就收到了众多置业咨询信息,就连平日基本不回复的客户也在第一时间主动过来约看房。”

记者查阅贝壳找房平台的数据显示,国庆长假前两天每天二手房看房人数都达到3000多人,看房量超过1.5万次,比9月30日增长90%左右。

这样的活跃行情持续了整个国庆假期。贝壳方面统计显示,10月1-7日,旗下二手房平台共成交1018套,日均成交约

145套,和去年同期日均不足60套相比,约是去年同期的2.4倍。和限购全面放开前的一周(9月23日-9月29日)周成交量644套、日均成交92套相比,也均有明显增长。值得一提的是,这只是贝壳平台数据,算上其他渠道的交易,成交数还会更高一些。

在天河区金融城板块上班的高女士从去年开始关注二手房市场,选择在今年国庆期间购入美林湖畔花园一套近100平方米的三房。她告诉记者:“因为父母年纪比较大了,想把他们从河源老家接到广州身边照顾,同时考虑到上班通勤的问题,其间看房一直锁定在天河东板块。虽然之前对该房源处于观望状态,但新政发布给了我很大信心,于是果断趁着假日与家人完成了看房购房这一系列操作,计划年前入住。”

事实上,广州二手房市场

老城区二手房成交发力 止跌回稳或成趋势

据广州市房地产中介协会公布数据,新政利好发布当周(统计周期:9月23日-9月29日),越秀区二手住宅网签宗数环比上涨超过47%。

据柳先生介绍,尽管目前并不是教育配套优势突出的二手房的成交热门期,但是在国庆期间,东风东板块的二手成熟高端楼盘看房量明显增多,如东风广场、锦城花园、君汇世家等。

在教育配套优势相对明显的老城区,二手房成交将较快表现出止跌回稳的迹象。记者从合富大数据监测了解到,9月中下旬东风广场录得二手网签均价约82885元/平方米,而一个月前东风广场二手网签均价为79685元/平方米左右。

另外,有二手房经纪人表



9月底以来,楼市重磅政策频出。据研究机构统计,在刚刚过去的国庆假期,广深监测项目假期平均认购量达9月全月2倍水准。而作为开发商预期的直观表现之一,近期土地市场也不乏大动作,广深两地相继出现高溢价地块。

在经历了半年多的沉寂后,土地市场行情复苏,对提振房地产市场信心无疑是正面的。随着部分明星地块行情见长,广州市多宗此前流拍、终止出让的核心区域涉宅地块也相继在调整出让条件后重新挂牌,复苏有望得以延续,持续性地为供应链下游的楼市注入信心。