



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。

A 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，就连平日基本不回答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，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一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



二手房交易主要还是看房源情况

B 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，东风东板块的二手房成交热度明显增多，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



新政利好，二手房买家加快入市

示，虽然目前二手房市场新增房源挂牌量高已过，但新增挂牌房源数量保持相对稳定的增速，“老城区楼盘的共同点都是部分楼龄超过20年，无论是居住舒适度，还是户型设计，都不如市场上的新盘和次新房，所以很多业主想趁着全面取消限购，卖掉老旧房置换大户型。”

值得一提的是，根据广州市房地产中介协会公布的9月广州市各区二手住宅网签数据情况来看，在二手房成交的面积区间方面，90-120平方米和120-144平方米所占比例环比逐渐递增，其中90-120平方米所占比例增幅较大，由7月的28.42%增长至30.07%。在活跃板块方面，昌岗板块和白云大道北板块网签分别增长45.57%和30.26%。

而在备受关注的珠江新

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。

C 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



二手房挂牌量和成交量明显攀升

九月土拍复苏迹象显著 信心修复从土地市场开始

文/羊城晚报记者 范晗越

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。

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、金融城西区，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1176亿元总价竞得，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

夕，刚刚解除土拍“限价+摇号”的深圳也迎来了规则调整后的首宗出让地块。9月26日深圳市宝安区A001-0219地块正式出让，吸引了包括华侨城、招商蛇口、绿城中国、保利置业、华润置地、中铁+能建、海信、越秀、中海地产多达9家房企参与竞拍。经过82轮竞价，该地块以28.2亿元总价被保利置业竞得，成交楼面价约5.2万元/平方米，溢价率35.58%。此前，深圳土拍最高溢价率限制为15%。

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DH102056、DH102028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。

据统计，截至10月10日，广州公共资源交易中心共有11宗涉宅地挂牌待出让，其中8宗位于中心区域，分别为越秀区广州大道中345号北侧地块、海珠区东晓路东侧地块、海珠区琶洲南区AH090402、AH090303、AH090404地块、天河区天河智慧城核心区AT0305119、AT0305108地块以及天河区金融城东区地块，均将于10月内出让。

其中，天河区金融城东区

AT091415地块并非首次挂牌，地块位于车陂南路以东、临江大道以北，今年3月挂牌后一度中止出让。

本次该地块重新挂牌，起拍总价为16.05亿元，相较首次下调了26亿元，同时也不再要求竞得人承担土壤修复工作。

不过在下调出让条件的同时，出让公告还新增了建设广

州市重点工程（建设金额为人民币22.4亿元）及配建一所18班小学的要求。

总体来看，相较于首次挂牌，该地块的出让条件仍有一定放松，对开发商的吸引力或有所提升。

除金融城地块外，琶洲南区3宗涉宅地也属延期出让地块。今年8月，海珠区新滘东路北侧储备地块控规调整，一次性新增

了6宗共计近18万平方米的住宅用地，本次将出让的3宗地块便在其中。3宗地块为相邻地块，总体东邻科韵路，西侧为赤沙旧改，南邻新滘路，北面隔黄埔涌可望琶洲会展中心。海珠区住建局有关文件显示，为满足出让地块预售期间交通需求，将在现有规划道路基础上打通一条临时通道，同时地块周边永久道路预计2026年年底完成建设。此外，位于地块周边的赤沙变电站也将搬迁。

多宗中心城区土地密集出让，对延续9月底楼市政策利好带来的市场信心有着重要影

响。

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，即处于城市中心区，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

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，取消新建商品住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城明确解除商品住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。而对于核心板块的一些楼龄长、已经不那么热门的房源而言，业主会希望趁着市场行情好快速出售，价格方面也就更有空间。”

对于处于波动期内上行的时期，市场交投气氛相对活跃，情绪更偏向乐观，二手房交易达成的概率相对大一些。根据链家的成交数据来看，十一期间二手房成交热度较高，相较于去年同期，十一期间二手房咨询客户量明显增多，表明在政策激发下，更多买家由观望心态转为实际购置行为。

因此，业内也表示，目前，广州市场仍然呈现强烈的分化趋势特征，好地段、好配套、好户型、好交付的产品更受追捧，更能在未来市场回暖期实现保值增值，对于二手房的选择，抓住政策红利显得格外关键。

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得4万元的补贴。

据广东省住建厅数据，10月1日至4日，佛山市新建商品住房成交面积较2023年同期增长161.86%；9月30日至10月3日，深圳市新建商品住房签署认购协议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套商品住房，套数较2023年同期增长约55%，较2022年同期增长约18%。