

广州楼市年末翘尾行情能否延续?

业内人士表示,2021年去化并不理想,市场信心仍有待提振

纵观2021年,尽管楼市经历起伏,但政策目标仍然是维持市场稳定。随着近期信贷松限、降准落地及房企融资端放松等利好信息频出,多种多样的优惠促销助推成交走高,广州楼市迎来“年末翘尾”。数据显示,截至本月29日,今年广州一手住宅已网签成交114319套,已成功超过2020全年的111534套,全年成交量为近5年新高。而另一方面,截至2021年下半年,广州新房供求比已达1.49,为近4年新高,市场信心仍有待提振。

■新快报记者 何璐诗
见习记者 魏 鑫 文/图



全年总成交量为近5年新高

乘着“保护刚需”的暖意,广州楼市终于迎来“年末翘尾”。根据网易房产数据中心监控阳光家缘数据显示,截至本月29日,今年广州一手住宅已网签成交114319套,约11.4万套的成交,成交面积达12223677m²,已经成功超过2020全年的111534套。全年总成交量为近5年新高,仅次于2016年。

广州世联研究院副院长崔登科向记者表示,从今年整体数据来看,无论是供应还是网签量,都比去年要好。“其实主要是上半年卖得比较好,

近几个月又放开了网签,所以全年来看比去年要好。”

2021年,调控从供地、房贷、限价、税费等多维度“多管齐下”,同时为去年人才政策“堵漏”。广州中原研究发展部指出,市场实际上4月底已出现降温迹象,而网签从6月起出现明显下滑。11月面对市场收紧后土拍遇冷等问题后,“保护刚需”的表态,又令楼市氛围有所缓和。虽然总量可观,但轮番调控下,2021年下半年成交量比上半年下滑20%,比去年同期下滑28%。

南沙增城上下半年相比“降量”明显

在整体成交创新高的背景下,今年白云表现“可圈可点”。据克而瑞数据统计,今年截至12月15日,白云新房网签共计84.5万m²,同比(44.5万m²)上涨90%;网签套数8102套,同比去年的4036套上升101%。不足万套的成交水平,这个数据放在增城、黄埔、南沙面前并不算惊艳。但从全市涨幅来看,白云目前的新房成交套数与去年同期相比达到101%的增长,涨幅为全市第一。

成交强势来源于充足的货量,截至

今年11月底,白云区各板块一手住宅库存面积合计115.53万m²,库存套数为1.1万套。目前,机场路板块、同德围板块、白云湖板块、太和板块及人和板块均有超千套新房库存,货量充足。

另一方面,上下半年相比成交下滑幅度较显著的区域为南沙、增城。根据广州中原研究发展部数据,南沙在今年上半年成交10045宗,下半年为4872宗,下降幅度达51%。增城上半年成交15769宗,下半年为11434宗,降幅为27%。长期依靠人才、规划

而价格方面,2021年广州各区成交价/套均价地图在多维度调节之下,新房楼价保持稳定。来自广州中原研究发展部数据显示,2021年,全市新房均价为33305元/m²,套均价为356万元。其中,今年重点调控的黄埔,“十一”黄金周起开发商放弃幻想,积极“以价换量”,科学城、萝岗、知识城板块项目积极打价格战吸客,例如科学城部分项目从“5字头”调整至“4字头”,让更多买家以优惠价购得优质物业。

利好概念吸客的南沙,在购房门槛提高、规划阶段性消化后,缺乏市场增长点拉动。增城则主要受黄埔调价,客户转移影响。

具体到活跃的板块,崔登科认为,“中心区天河、越秀、海珠整个区域,周边板块的黄埔科学城、南沙的明珠湾、番禺的华南板块、长隆万博板块以及老荔湾板块,今年表现不俗,整体来说都比较看好。而大刚需区域和板块,在明年则有可能出现价格调整。”

集中供地“高开低走”,大部分以底价成交

“集中供地”是本年房产市场的关键词,也是2021年房地产市场的重要变化。随着12月2日第三轮集中供地落下帷幕,广州以“出让86宗涉宅地”的成绩单正式收官2021全年土拍,总揽金1981.1亿元,比去年下降13%。

全年看,三轮集中供地成交数据差异大,土拍呈“高开低走”的行情。上半年的第一轮集中供地,纷纷创出历史新高,多地块报价封顶,直接开启摇号模式,共收金900多亿元。但随着调控升级、房企拿地门槛变高等原因,第二轮集中供地挂出48宗地有一半流拍,对比第一轮土拍接近20%的平均溢价率,第二轮土拍平均溢价率仅为1.5%。12月第三轮集中出让,推出“调低起拍价、设置溢价率、允许

分期付款”等竞拍规则来降低拿地门槛,但在市场下行的背景下,房企拿地积极性远不如上半年,但76%的地块成交量仍胜于第二轮土拍。

集中供地改变了房企原有的拿地节奏,加之下半年房企现金流紧张,部分民企为了降低自身风险,参与土拍的热情持续降低。从拿地的房企来看,今年广州土拍市场则基本是“国家队”的主场,在第二、三轮土拍中,国企央企累计获取78%的地块。

从成交地结构来看,2020年供地相对紧缺的黄埔、番禺、海珠在今年均有较明显提升,已有4年没卖地的海珠区,在今年共出让5宗地,有3宗地闯入广州商住地历史TOP10楼面价排行榜,尤其是巨无霸赤沙

TOD地块出让,表现相当抢眼。黄埔挂出3宗地顶价成交、番禺1宗地溢价39.53%、南沙4宗地均溢价出让。而天河、越秀则在今年均没有新宅地出让。

2021年86宗成交的商住地中,有55宗以底价成交,占比比去年增加2%。另一方面,30%以上的高溢价地块共14宗,占总出让地块的16%,比去年增加7%。广州中原研究发展部指出,今年商住地溢价率“两极化”现象更加显著,一方面开发商为靓地“竞配建”“摇号”,另一方面存在着大量的底价、流拍地。例如增城等东部以及北部的成交占比均呈现下跌趋势,拿地越来越往优质区域、板块靠,是2021年开发商拿地的重要趋势。

供求比达1.49, 实际去化表现并不理想

2021年广州市场经历了贯穿全年的调控组合拳,在楼市热潮逐渐褪去后,出现了如房企爆雷、买家信心不足、成交下滑等“困局”,给行业带来一定冲击。广州中原研究发展部数据显示,截至2021年下半年,广州新房供求比已达1.49,为近4年新高。今年11月广州库存达14个月,为去年同期的1.8倍。

“2021年成交破10万宗,虽然部分区域成交同比递增,但更多是由小部分的‘网红大盘’拉动所致。综合整体市场情况来看,实际去化表现未如理想。尤其增城、南沙、花都、白云外围板块,在轮番调控之后客户萎缩严重,去化仅10%–30%,甚至有项目出现开盘仅卖出个位数单位的尴尬局面。”广州中原研究发展部认为,近年由于宅地供应面积增加,新房供应得到有效补充,但却无法明显提振买家购买欲望,体现了当前买家较浓的观望情绪,市场信心有待加强。

崔登科向记者表示,“目前政策虽然轻微向好,暂时仍然是有限的利好。明年一手市场主要要看房企流动性,如果流动性很快好转的话,市场就会进入到博弈期,价格有机会出现震荡。如果明年房企的流动性好转比较慢,价格预计还是会出现调整,房企将‘以价换量’加速出货。”

“春节前,房企会有一波硬支出高峰,包括供应商欠款,部分房企美元债也将到期”,有业内人士指出,出现流动性危机的房企,未来两个月将非常关键。

在邓浩志看来,楼市行情是有惯性的,由于房地产体量大,惯性特别强。要扭转楼市趋势除了需要“力量”还需要“时间”。现在到明年春节,广州的市场都将处在筑底阶段,不会有明显的复苏和反弹。“这段时间房价趋于稳定,打折促销会比较多,适合刚需‘抄底’。直到春节之后,小阳春行情展开之时,二季度可能才能看到楼市的全面复苏。春节之后,楼市可能会整体呈现出‘价稳量涨’的态势。”



扫码了解广州楼市最新动态