

“五一”广州楼市有明显提升 复苏仍需观望

据合富研究院数据,“五一”假期房企推新意愿有明显提升,全市新货约3500套,较“2022年十一假期”增加四成以上。“五一”前夕,多家开发商早早发布促销预告,包括一口价、特价房、低首付、首付分期、折扣优惠、送家电等。不过,有业内人士表示,“五一”节点市场承压,去化情况延续平淡态势,楼市的复苏仍需观望。

■新快报记者 梁茹欣 文/图



各区对比分明,增城、白云供应占全市一半

相较往年的供货主角黄埔、荔湾等,广州中原研究发展部发布的数据显示,今年“五一”假期广州超过五成推货量集中在增城、白云两区。广东中原地产项目部总经理黄韬表示,根据不同的项目、不同的片区以及不同开发商的供货情况,一手楼盘推货数量具有一定波动性。在今年二三月份,黄埔、荔湾等地出货情况比较好,“五一”假期的供货相应有所减少。

其中,增城“五一”假期推货量(764套)较去年同期增长31%。尽管去年增城商住地供应量大幅减少,但部分热点板块,开发商手上余货仍相对充足,本次

推货均以旧盘加推为主。在此次竞争最激烈的增城朱村板块,共计5个项目684套单位同日加推抢客。包括中建·风格台、保利水木芳华、中奥方直明日公元、仁安花园等,均价普遍集中在1.5万-1.7万元/平方米。

白云方面,由于当前各板块货量比较充足,项目之间竞争激烈程度加大。诸如,钟落潭板块有越秀·白云·星汇城、保利珑玥公馆、旭辉绿地·铂云天境、珠实·云悦花语、新城翡丽云境等楼盘竞争;在白云大道北(永泰村、黄边村一带),有中海麓府、云麓花城、云城上品、天悦云山府、花城云著等多个新盘于近

三个月集中入市。不过,据广州中原研究发展部数据,今年“五一”假期去化率比较抢眼的板块仍是荔湾广船、西塱,黄埔萝岗、滘口以及天河燕塘等,首日去化率在30%以上。

另据克而瑞广佛区域统计,“五一”假期广州楼市去化率50%以上的项目寥寥无几,仅有两处楼盘项目脱颖而出。其中,天河五山全新盘天河源筑由于地段优势明显,市场关注度高,首开当天去化52套,去化率为58%;次日加推去化16套,去化率为18%。该项目在“五一”节点共推出89套建面91-137㎡三至四房,均价8万-9万元/㎡。

网传利好政策未落地,南沙市场观望情绪浓厚

“五一”前夕,多家房企口头证实将放宽购房门槛的南沙区,其市场预想的购房热情并没有如期而至。近日,新快报记者走访南沙多个楼盘了解到,相关政策仍未落实。

“目前政策尚未落地,业主可以先按照正常流程提交相关资料给房管局审核,再看看能否通过。”当记者以外地意向购房者身份进一步询问时,一名案场销售人

员坦言,近期前来购房的客户多数都有购房资格,即使是非广州户籍者都具备5年或以上的社保资格,符合南沙原有的购房政策而非此次的“新政”条件。

由于利好政策尚未落地,南沙多个楼盘将原本“五一”假期的大批量加推计划,改为推出少量特价单位。更有部分楼盘销售人员声称,“五一”假期的来访量平平,与往常水平相差无几。

在业内人士看来,南沙区楼市正面临着相关购房政策与实际不匹配的尴尬境遇。克而瑞方面对此分析,4月南沙区对购房政策试探性地实施窗口指导,市场反映理性,并未出现“涨价”“投资客蜂拥而至”等极端反应,显示当前购房者预期仍然偏于谨慎,为广州下一步持续优先现有调控政策埋下了伏笔,二季度在需求侧或还有新的鼓励措施出台。

“五一”楼市中规中矩,推新量为近四年最低

日前,克而瑞在最新发布的一份市场调研报告指出,今年为疫情优化后首个“五一”节点,客户普遍返乡出游,房企安排4月底扎堆开盘,市场承压,去化情况延续平淡态势,整体去化率仅15%,同比前两年均显冷清。

其中,中心区中高端需求旺,推新去化约三成;其余区域推新项目普遍处于竞争激烈板块,项目自身优势不突出,且部分为顺推补货、推货量大,拉低整体去化率,去化率仅一成左右。另外,中心区项目单次推货量普遍不超百套,少量加推支撑去化率;其余区域多盘为无集中召集客户顺推,日常客户量少,随来随卖,难以大量集中蓄客。

在营销端,市区盘表现相对强势,仅

零星项目推出促销,万科等新货涨价;白云、黄埔主推节日赠礼及总价优惠,价格与一季度持平;番禺核心板块市场关注度较高,暖场活动较多,主力成交集中在标杆项目。整体来看,特价房较多,但实质性降价少,部分企业难点、重点项目搭配新货、首付分期、渠道激励等政策拉升去化。

克而瑞数据显示,今年“五一”广州推新量为近四年最低的一年,显示房企仍以去库存为基调,4月楼市数据的回调也让开发商不敢过分乐观,预计在“旺丁不旺财”的“五一”节点之后,接下来开发商将会下定决心,拿出更多真金白银的优惠冲刺年中业绩,特价房促销潮或再次出现,渠道激励政策也将提升。

合富研究院高级分析师吴智杰同样指出,目前监测到全市处于“收筹/开放营销中心”待售状态的项目约16个,不少货量来自于品牌大盘。“余货+新货”叠加下,后续契合购房者“上车”需求的供应较充足,房企仍会保持营销力度,预计后续市场成交动能仍将保持。

黄韬则认为,今年“五一”假期的广州楼市表现中规中矩,只能说是恢复到疫情前低位,仍不容过度乐观。眼下市场较多企业为国企,这相当一部分企业对资产经营管理抱有谨慎态度,大多数采取边卖边按实际情况调整的销售策略,导致当前的楼市基本处于胶着状态中,即开发商、买卖双方等都在持续观望中,“看的多,实际出手的少”。

一周资讯

1 广州创新开展“一手房带押过户”

4月28日,广州市规划和自然资源局发布关于创新开展“一手房带押过户”的通告。通告中称,广州市范围内已办理在建工程抵押的预售商品房,以及已办理新建商品房首次登记和抵押权设立登记的持证商品房(即一手现房),在完成房屋带押销售及网签等事项后,当事人可向不动产登记机构申请办理“一手房带押过户”相关业务。

2 4月初淡季市场回调,月末成交回升

据广州中原研究发展部数据,4月广州新房网签7828宗,环比下跌24%,比去年同期成交上升43%。虽然受上半月清明假期传统淡季影响,成交回调。但从4月中下旬起,中心区多个优质盘开盘,加上广州土拍市场重现开发商“摇号”夺地的积极信号,下半月成交得到强势修复,比去年同期成交明显改善。

4月Top10盘呈现“百花齐放”的状态,过去TOP10热盘多集中在东部,4月热盘包括近期加推的荔湾西塱保利·和悦滨江,番禺品秀星瀚、和樾府,南沙金洲板块的保利时光印象等。

3 万科 2023年一季度归母扣非净利润下降40.92%

4月28日晚间,万科发布2023年一季度报。财报显示,万科报告期内实现营业收入684.7亿元,同比增长9.3%;实现归属于上市公司股东的净利润14.5亿元,同比增长1.2%。

尽管公司营业收入和归母净利润保持正增长,但扣非净利润大幅下跌。报告期内,万科今年一季度扣非净利润6.46亿元,同比下滑40.92%。万科在公告中解释扣非净利润同比下滑的主要原因指出,这是由于开发业务报告期内的结算毛利率同比下降。

4 绿地控股 2022年营收同比下降19.98%

4月底,绿地控股披露2022年全年业绩报告。报告期内,绿地控股实现营业收入4355亿元,同比下降19.98%;实现归属于上市公司股东的净利润10.1亿元,同比下滑83.65%;归属于上市公司股东的扣非净利润18.52亿元,同比下滑67.25%。

(梁茹欣 据公开资料整理)



扫码了解广州楼市最新动态