

“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

相较于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·凤榕台、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、新城翡翠云境等楼盘竞争；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91-137m²三至四房，均价8万-9万元/m²。

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，改为推出小量特价单位。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，南沙区楼市正面面临着相关购房政策与实际情况不匹配的尴尬境遇。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化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

目前，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。



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时指出，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)

