

“中介连夜约客户”“售楼处通宵不打烊”“开发商发布‘即将涨价’消息”“楼盘加紧推新货”……上周“认房不认贷”“首套房贷两成首付”等房地产新政讯号接连释放,广州楼市也开始“躁动”起来。日前,新快报记者走访多个楼盘及采访行业人士了解到,大部分楼盘人气均有所回升,并出现了开发商抢先推售、晒热销成绩单、部分产品低于预期价格入市等多种现象。有业内人士表示,这“销售热”属于此前已经看房或本身有购房需求但一直在观望的客户,有望带动增加“金九银十”两至三成的成交量,而这波行情能否持续还有待观察,楼市真正走向回暖还有待后续相关购房政策落实和持续助推。



■资料图片

新政首周 广州楼盘认购套数环比增四成 业内:热销行情能否持续仍需观察

全市60个重点楼盘
上周认购套数环比增加近四成

“上周末售楼处挤满了人,根本接待不过来。最近两个星期冻资锁客的数量过百台,比前期认筹速度加快,楼盘预计最快一周内随时开盘。”在天河区东部,一位楼盘的置业顾问告诉记者,该楼盘首推1栋和5栋,建面约108-165m²四房,货量不足两百套,现在的筹量已经超出首推的货量。

位于广州市白云区金信路,新楼盘万科·臻山府也赶在上周末开放营销中心。记者在现场看到,售楼处一角仍有装修师傅在忙碌地赶着工期,与不断涌进的咨询客户形成对比。项目推115平方米、138平方米、193平方米的三至四房户型,吹风价8万-10万元/平方米,预计最快10月开放样板房和开盘。

与此同时,在楼市利好刺激下,多个楼盘纷纷晒出“喜报”:天悦金沙新政首个周末来访超200组,劲销6500万元;大学·星汇锦城截至9月3日,成交套数破两百套;瑞麓府新政首周成交额1.66亿元……

据克而瑞广佛区域统计,在监测的全市60个重点楼盘中,尽管上周政策利好是在周中发布且受到了台风天气的影响,来访客户数量仍然环比增长了18%,是7月以来的最高值,而认购套数环比大幅增长了39%,同样达到了近两个月的高值。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,整体而言,新政后的第一波市场反应呈现“热点更热”的特点:从区域来看,中心四区以及近郊的番禺、黄埔热度要更高一些,外围相对平淡;从楼盘属性来看,同一区域的刚改、改善盘表现要优于刚需盘。

“去库存仍是主调,房价并不会出现明显上涨”

走访中,记者注意到有不少开发商在售楼处打出“收回折扣”“即将涨价”的宣传标语,声称要收回1%-2%不等的折扣。按照广州多区普遍超过400万元的套均价计算,2%的折扣涉及到8万元以上的实际金额差。

对此,有多名房产中介及行业人士普遍认为,此举更多为楼盘的营销噱头,“实际价格并没有太大的变化”。广东中原地产项目部总经理黄韬表示,从房价的走势来看,广州房价仍将保持稳定和分化特点,

“仍是以促销为主,分化则是有极少量的楼盘出现上涨。”

肖文晓指出,对于开发商而言,虽然部分楼盘在新政后有发布“折扣即将回收”的海报,但是并无实质性的动作,主要还是为了促进在售特价单位的出货。目前,广州新房可售库存达到11万套、去化周期在19个月左右,二手房挂牌量也在历史高位水平,“去库存”依然是当前广州楼市的“主旋律”,后续成交回升后价格会趋于平稳,但出现异动的可能性并不大。

二手房挂牌量增多,但网签量尚未“立见成效”

相较新房市场的“立见成效”,二手房市场也出现挂牌量增多、个别业主调高挂牌价出售的新情况。据诸葛找房数据,仅在9月6日当天,广州新挂牌房源就超过3300套,比上一日上涨1102.67%。

合富研究院高级分析师梁燕明向记者透露,目前广州二手房市场成交的房源以降价盘居多。据合富大数据统计,现时广州二手房市场让价幅度维持高位,约8%左右。“如果想尽快售出,还是需要比市场价低才可以,盲

目放高价会延长房源成交周期,导致房源无人问津。”她表示,新政影响率先在新房市场显现,二手房网签量暂未见明显增长,8月底9月初新政出台的当周,由中介促成的二手住宅周网签量维持在260多宗的水平。放盘量录得约一成增长,主要来源于“卖一买一”的置换需求释放的房源。而新政将能有效激活“卖一买一”置换型需求的释放,近期密集的政策利好消息也有利于提升市场对后市的信心,加速刚需和改善型购房者入市。

利好有待落地,市场观望气氛未完全打破

随着“金九银十”到来,许多开发商也在借助这波利好积极入市推货,回笼资金。据克而瑞统计,全市将有45个项目推出新货抢占“金九”市场。

然而,相比开发商的热情,部分购房者的态度显得冷静不少。有刚需购房者表示,囿于手中资金量有限,除了首付款压力外,还贷压力也是绕不过的门槛。还有购房者称,现在的房产市场逐渐从卖方市场转向买方市场,购房可选择空间、议价空间更大,会打算观望些时日再入场。

肖文晓认为,“认房不认贷”落地之后,市场的观望气氛尚未完全打破,房贷利率下调的落地对于“金九银十”的成交转化将大有裨益,预计接下来几个月楼市将重回企稳复苏的回暖态势。

黄韬同样表示,相较成交量,近期看房和咨询的客户量涨幅更加明显,提高了30%-40%。这波热潮属于此前已经看房或本身有购房需求但一直在观望的客户,预计将带动增加“金九银十”两至三成的成交量。“这一增长情况,类似于今年2-3月的‘小阳春’。而这波行情可能不会持续太久,等购房需求释放完毕且没有利好持续释放,成交量有可能在11-12月重新出现下滑。”

在他看来,楼市从根本上回暖需要整体经济的提升以及购房者的购买力和需求的改变,这都需要一定的时间周期。“由于广州当前还有很多政策尚未落地,后续楼市走势如何,还待政策是否能够持续加码,从而释放更大的购房需求。”

一周资讯

1 广州头部房企规模差距缩小

克而瑞数据显示,今年广州楼市表现平平,1-8月,广州商品房面积合计网签成交748.83万m²,同比微跌4%;总成交金额2446.67亿元,同比微跌0.3%,成交规模仅为5年来第三高。

而刚刚过去的8月份,受等待政策利好落地的观望气氛影响,全市商品住宅仅成交了4298套,环比微降7%,同比下降29%,继上月之后再次刷新年度的次新低。不过,在备货“金九”的预期下,全市商品住宅供应有所增长,一共供应了6768套,环比增多了45%。

另据上述机构发布的《2023年1-8月广州房地产企业销售榜TOP30》显示,在销售金额排行榜上,不管是权益金额,还是全口径金额,TOP5依旧是越秀地产、保利发展、中海地产、广州地铁、万科地产五个老面孔。越秀地产与保利发展依旧稳坐三个榜单的前两位,但两者之间的差距正在缩小。其中权益金额前7月两者相差27.54亿元,到了8月缩小到18.92亿元。全口径金额由7月相差92.83亿元缩小到8月的82.69亿元。

2 个人住房贷款余额首现负增长

楼市下行、提前还房贷冲击波下,上市银行个人住房贷款余额首现负增长。据媒体统计,42家A股上市银行2023年6月末个人住房贷款余额35.31万亿元,相比2022年末的35.44万亿元,减少了1267亿元。六家国有商业银行中,只有邮储银行上半年个人住房贷款余额增加622.99亿元,其余5家大行该指标合计缩水2360.58亿元。

3 融创回归港股通

9月5日,上海证券交易所官网发布关于沪港通下港股通标的的调整通知。在此次港股通名单调整中,22只股票被调入,27只股票被剔除。在地产股方面,仅有融创中国一家调入,另有9家涉房企业被调出港股通。

(梁茹欣 据公开信息整理)



扫码了解广州楼市最前动态