

“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”“楼盘加急推新货”……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松绑落实和持续助推。

■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—165㎡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;瑞隴府新政首周成交额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。

### 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㎡,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。

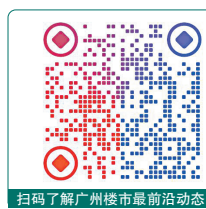
### 2 个人住房贷款余额首现负增长

楼市下行,提前还贷贷冲击波下,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。六大国有商业银行中,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新动态