

## 热点

# “五一”人气有所回升 广州楼市复苏有望提速

4月30日,中央政治局会议提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”,给房地产市场带来积极信号。五一假期,广州楼市人气有所回升,据统计,假期广州约有22个楼盘新开盘及加推,其中3个新开盘集中在五一前抢跑。个别中心区新盘现场人气十足,取得超百套的成交量,外围区域五一期间加推及新开盘项目明显减少,楼市整体以去库存为主。业内人士分析称,随着宏观政策继续协同发力、房地产政策不断落实,年中新房市场有望迎来边际改善。

■新快报记者 何璐诗

## 现场

## “营销中心的椅子都不够坐”

“我们抢在五一前开盘,一周内大概成交了120多套,五一期间营销中心走路都只能横着走,椅子都不够坐……”五一提前开跑的海珠工业大道新盘保利燕语堂悦,营销中心内销售人员表示,已经很久没见过这样的来访盛况。“单是中介带客就有六七千人,我们都几乎招呼不过来,其实低至5.4万元/m<sup>2</sup>的单位很少,基本都是5.8万元/m<sup>2</sup>起,但这个项目配套齐全,还比吹风价低一截开盘,所以看的人特别多。”

虽然不少市民黄金周有外出计划,但这个五一假期,在政策优化及项目促销等带动下,新房项目到访量较之前有所增加。据广州中原研究发展部监测,4月27日至5月5日,广州累计22个项目推新,其中3个新开项目,19个项目加推,共有2106套新货上市,较去年同期下降13%。

## 58%推货量在中心五区

开发商积极配合购房者五一放假期间的购房需求,采用限时优惠、以旧换新、清栋优惠、赠送物业管理费等方式拉动客户置业需求。例如海珠的改善项目越秀珠实城发·江湾和樾,138m<sup>2</sup>四房推出特惠单位980万元,比原价直降139万元,其他特惠房源的优惠也超过100万元;位于番禺大石板块的全新盘保利滨江和著,均价为3.6万-4.4万元/m<sup>2</sup>,价格到位吸引项目周边的改善

客户和部分海珠天河刚需外溢客户;番禺刚需项目保利领秀海内部员工房源20套,最高优惠30万元,秒杀房源单价约2.2万元/m<sup>2</sup>。

今年五一假期,58%推货量都集中在中心五区,在新货加推方面以改善客户为主场。其中,海珠五一假期推货量674套,大部分为较为热门的新项目,例如保利燕语堂悦、中海大境和琶洲南TOD二期项目,去年五一海珠区仅为50套。而在全市19个推新板块中,去化率比较抢眼的板块也是海珠的三个板块:琶洲、工业大道以及赤岗板块,首日去化率均在20%以上。

广州中原研究发展部数据显示,琶洲板块优质改善盘——琶洲南TOD二期项目推货量仅为28套,去化率超五成;海珠工业大道的保利燕语堂悦推货量居首位,去化率33%。前来看房的吕女士告诉记者,90多m<sup>2</sup>都可以做到“大客厅大主卧双厕位”,感觉非常惊喜,“很多飘台和阳台的赠送空间,使用面积大了不少,卖掉80多m<sup>2</sup>旧房子,补几十万元就可以,挺心动的。”

## 教育配套拉动客户来访

除了价格和创意户型,这个五一,不少楼盘还把重点聚焦在了附加值——教育的提升。多个项目官宣喜获对口小学/中学,还有一些在名校周边的楼盘,也趁着中学校园开放日,特地



■五一假期不少楼盘来访量明显增多。

搞活动吸客。在五一前夕,中海浣花里宣布正式被纳入广东实验中学荔湾学校花地湾校区招生范围;漫云广州宣布引入天河外国语集团办学,配建45班九年一贯制学校;越秀·观樾也引进天河外国语集团办学,配套24班小学;联投·文津府宣布引进华阳教育集团奥体东小学;保利燕语堂悦宣布引进宝玉直实验教育集团……

“来这里看房的,基本都已经把学区了解得很清楚,如果一些新盘最后无法兑现承诺如期开学,后面加推就只能降价卖……”保利燕语堂悦销售人员直言,不少客户还是在意居住、学校的均衡性。部分项目则推出教育优惠专场来吸引家长,例如正出售准现房的越秀天悦金沙,启动了“金广附教育专场”,参与的购房者可获得额外的99折。

## 相关

## 深圳分区优化住房限购政策

5月6日,深圳市住房和建设局发布《关于进一步优化房地产政策的通知》,从分区优化住房限购政策、调整企事业单位购买商品住房政策、提升二手房交易便利化等方面进一步优化房地产政策。

根据通知,非本市户籍居民家庭及成年单身人士(含离异)限购1套住房,在盐田区、宝安区(不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房,个人所得税、社会保险的缴交年限要求由3年调整为1年;在其他范围内购买住房,个人所得税、社会保险的缴交年限要求仍为3年。

通知明确,有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭,在执行现有住房限购政策的基础上,可在盐田区、宝安区(不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内再购买1套住房。

通知规定,同时满足设立年限满1年、在本市累计缴纳税款金额达100万元人民币、员工人数10名及以上条件的企业事业单位,可在盐田区、宝安区(不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区购买商品住房,用于解决员工住房等需求。

此外,通知支持在本市有开发项目的房地产开发企业以及相关房地产中介机构开展商品住房“收旧换新”和“以旧换新”工作。

(新华社)

## 观察

## 板块冷热分化,但“以价换量”下后市有望改善

从五一楼市看来,购房者对核心板块物业的购置需求,比外围区项目更加强劲。广州中原研究发展部指出,黄金周近郊四区推货量仅为651套,同比下降9.7%,番禺区加推量同比上涨143%;远郊项目推货量环比降低64%,增城过去是五一假期的推货主力军,在2021年时推货1658套,今年仅有320套。

五一假期广州整体去化率约14.1%,在目前的大环境下,广州各区域成交冷热分化明显,分化态势从区域扩大到项目,部分缺乏规划利好、存货较多,且优惠措施不明显的项目,获取客户的难度依然较大,例如白云北部、增

城没有地铁的板块,表现略显乏力,楼市基本以特价优惠带动客户成交。白云区的几大项目均在白云西部或者北部,首日去化率不足10%。番禺、荔湾顺销项目加推也表现一般。

中指研究院同样认为,五一广州中心区个别项目及外围区域楼盘略显平淡,尤其是近两年供地大幅减少的外围区域,假期期间加推及新开盘项目明显减少,多以顺销为主,外围区域以刚需为主的市场需求亦略显不足。

对于假期后的市场,多个研究机构表示“有望迎来改善”。在广州中原研究发展部看来,“五一”各市场主体对后市仍保持信心,客户来访量较平时增多,大部分项目以顺销为主,采取各种

优惠措施和有吸引力的活动促销,带动客户入市热情,预计五一后两天客户回流,成交量还会更好。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,从今年五一假期楼市表现来看,供应方面,节前房企取证节奏略有加快,假期期间,部分城市房企把握政策优化窗口期推出新盘,并加大促销力度。“从重点城市来看,今年五一假期期间,北京、广州、深圳、成都、南京、济南等地部分优质项目到访量增加明显,但观望情绪仍在,但随着宏观政策继续协同发力、房地产政策不断落实,年中新房市场有望迎来边际改善。”



■新华社资料图

