

广州公布楼市新政10天 二手房新增挂牌量急升

一周新增挂牌超6000套,次新房源“高价”登场

5月28日,广州公布楼市新政,此后10天内,广州二手房市场放盘量应声而涨,新增挂牌量周环比上升近两成,超过6000套。在取消限售后,次新房源也逐步进场。新快报记者留意到,目前“未满2年”的房源大多价格偏高,以试探市场为主,但个别业主以经营贷购房,新政次日便快速挂盘,希望更快缓解资金压力。

■新快报记者 何璐诗



■“5·28”新政后,一周内二手房挂牌新增超6000套。

▶ 新政后一周 有经营贷次新房业主快速挂盘

广州新政组合拳在扭转市场预期、增强买卖双方信心方面正持续发挥作用。贝壳找房数据显示,5月27日至6月2日一周内,新增二手房源挂牌数为6132套。对比此前数据,5月11日新增挂牌为461套,而在新政发布次日高达1371套,单日新增挂牌量上升近两倍。另据合富大数据监测,新政当周挂牌放售的二手房数量,环比增长19.5%。合富研究院高级分析师梁燕明表示:“这次新政又猛又全,覆盖面更大,令不少购房者结束观望,更积极入市。”

在“5·28”新政后,二手交易不再审核取得不动产权证的时间,意味着限售政策被取消。购房者不再需要等满两年才能卖房,一些拿证未满两年的次新房源逐步进场。广州中原地产大天河区店董廖萍莎向新快报记者表示:“新政落地后,一些刚拿证的次新房开始挂牌,例如黄埔的富颐华庭、万科城市之光、星樾TOD,有100多套房挂牌出售。从3个次新网红盘的放盘价可见,普遍挂牌价比当年的一手成

交价贵几十万元至上百万元不等。以挂牌价算,去除利息及所缴纳的税费,业主总体获利不多。”

新快报记者看到,以同在黄埔区的大壮名城为例,有多套次新房在新政后挂牌,挂牌价每平方米在5.2万元至5.8万元之间。其中挂牌总价为660万元的119m²房源,在新政出台的次日便挂牌。平台信息显示,该房源是以430万元的经营贷进行房屋按揭贷款,并标注“业主诚心卖,可谈”。

所谓经营贷,是指银行等金融机构向借款人发放的,用于进行合法生产经营活动的贷款。现实中,因为此前经营贷的利率明显低于购房贷款,经营贷流入楼市的现象屡见不鲜。由于大部分经营贷属于短期贷款,通常需要1年或3年至5年归还一次本金,然后再向银行续贷。近年房价调整明显,导致购房者所持有房产的评估价下降,需要借款人找钱补上资金缺口,降额续贷。克而瑞广佛数据显示,黄

埔区2024年4月一手成交均价为3.63万元/m²,同比下滑12%。而大壮名城所在的旧黄埔板块,4月一手均价约为4.94万元/m²,与2022年的5.22万元/m²均价相比,板块价值略有调整。

广东国鼎律师事务所合伙人、公益律师廖建勋向记者表示,将经营贷用于房贷是违法、违规的行为。“如银行监督管理部门调查起来,银行会提前抽贷。如果购房者无法按时把资金归还,导致银行有重大损失,银行有可能以‘骗取贷款罪’进行刑事报案,购房者或需承担刑事责任。”

梁燕明告诉新快报记者,目前次新房的挂牌价格基本在市场价偏上,大部分业主不是急售。“目前只有小部分业主实在是因资金紧张,才会‘割肉’卖次新房,多数业主还是在试探市场。”

廖萍莎则称:“部分次新房业主真心想卖,多数是由于工作、收入、家庭变动或拥有多套房的业主,目前这类新房议价空间在5%至10%。”

▶ “二手库存依然承压,涨价业主只占少数”

新政出台之后,网传不少业主连夜涨价。新快报记者走访发现,个别业主在中介门店询问经纪人有否涨价空间,但该经纪人告诉记者,新政执行以来还未有遇到卖家真正抬高价格的情况。

梁燕明指出,虽然3月、4月的二手成交有所上升,但5月就回落,即使有新政利

好,多数卖家还是不会向上调价,希望尽快促成交易。“10套房源中大约只有1套会回调价格,将之前下调的折扣收回。5月的二手议价空间为8.1%,相比4月的8.4%,幅度轻微收窄。”而5月中下旬已有个别一周内成交的个案。梁燕明称:“这类个案还是比较零星,个别中心区‘老破小’因学区不俗

且是房改房,业主较舍得让价,百万元出头的定价,让买家果断成交。”

而根据贝壳找房数据,5月27日至6月2日一周内,降价房源套数为10398套,涨价房源则有1286套。廖萍莎直言:“市场走势仍以‘以价换量’为主,如果价格不到位,预算有限的客户还是会选择其他性价比更高的二手房。”

▶ 新政首周新房成交环比升近四成 将进一步去库存

虽然5月广州一二手住宅成交量环比均出现下滑,传统销售旺季“红五月”成色不足,但多位业内人士认为,在新政和“以旧换新”的助力下,现在正是发挥广州一二手房市场梯度消费和联动效应优势的时机,一二手房均会进一步放量。合富研究院数据显示,5月27日至6月2日一手新盘来访环比上涨21%,成交环比大幅上涨37%。新政的降本和支持以旧换新,对市区400万元至800万元总价的刚改盘有明显促进作用,天河、海珠、荔湾等中心区域的优质项目成交

尤为突出,部分项目周成交超过20套。

广东保利相关负责人告诉新快报记者:“5·28”新政落地后的一周,广东保利各个项目整体来访和销量均上升30%至40%,其中黄埔的中央公馆和海珠的燕语堂悦两大网红盘,单周来访均破千。“燕语堂悦5月网签132套,中央公馆开盘当天销售180套,我们1.5成首付客户占比约三成。近期我们将联合中介平台作进一步的‘以旧换新’战略合作,以推动销售”。

廖萍莎告诉新快报记者:“根据中原

地产的监测,平台新楼盘上升了15%,带看量上升15%;新房整体来访环比上升三成,认购量回升约五成,一二手均有提升热度。”“大部分买家以改善置换需求为主,利好对于市场活跃度带动明显。”在梁燕明看来,新政一步到位,令不少购房者恢复信心。“目前买卖双方对后市预期已明显好转,前一两年积压的需求会率先入市,尤其是中心区和近郊区域,后续就看财富转移带动的购买力回归,能否持续有效激活市场行情复苏。”梁燕明说。

一周资讯

广东白名单项目 已获融资392.88亿元

6月3日,国家金融监督管理总局广东监管局发布消息,广东20个地市房地产融资协调机制有序运转,“白名单”项目推送、授信、放款实现地市全覆盖。截至目前,广东辖内银行机构共为两批次307个“白名单”项目授信933.77亿元,已提供融资392.88亿元。授信规模和实际落地金额均居全国前列;新增融资期限达到3.5年以上。重点支持民营房企项目融资需求,民营房企项目数、授信规模占比分别达到93.16%、87.63%。第三批“白名单”项目的筛选和推送工作也已有序启动。

世茂董事、总裁吴凌华 因个人原因辞职

6月6日,上海世茂股份有限公司发布公告称,吴凌华因个人原因申请辞去公司董事、总裁职务,辞职后将不在公司担任任何职务。吴凌华辞去董事、总裁职务不会对公司的正常生产经营产生影响,不会导致公司董事会低于法定最低人数。截至公告日,吴凌华未持有公司股份。

内地买家赴港购房 占比超越本地买家

美联物业研究中心数据显示,今年4月,内地买家在香港一手住宅市场的交易金额占比达57.1%,再次超越香港本地买家,其中启德新盘最受内地买家欢迎。在区域分布上,启德区内地买家占比高达77.6%,黄竹坑/深湾为58.7%,均高于市场整体水平。平台指出,内地买家积极入市主要受港楼保值避险作用、香港房策相对宽松、租金上升及专才来港定居等因素推动。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最前沿动态