



新政满月刚需加速进场,吸引不少异地客群

## 300万-400万元新房成交翻倍

新政出台满月,在低首付、低利率、不限购等政策利好的支持下,刚需购房群体加速入市。据数据机构监测,300万元以下总价新房成交环比增长55%,吸引不少异地客群;而300万至400万元总价新房成交更环比翻倍,成为10月份增长最为迅速的细分市场,尤其是90平方米以下小户型的成交量显著增加。

■新快报记者 何璐诗

### ① 低门槛低总价户型更为畅销

广州楼市在过去一个月迎来了显著的回暖迹象,其中,刚需购房群体的成交表现尤为突出。来自合富研究院的数据,广州市内300万元以下总价的新房成交量,相比9月份增长了55%;而300万元至400万元区间的房源成交量更大增了110%,成为本月增长最快的细分市场。

记者走访多个刚需项目发现,低门槛低总价的户型确实更为畅销。“我们79m<sup>2</sup>的卖得比较快,主要是300万元出头总价不高,大家容易接受”,在黄埔新盘中建玖合·未来方洲,销售人员表示,

紧凑三房户型货量不多且受欢迎,所以相对剩下的楼层比其他大户型少。而在芳村广钢新盘保利雅郡,楼盘主打69m<sup>2</sup>-108m<sup>2</sup>三至四房,总价在310万-486万元之间,阳光家缘网签数据显示,9月开盘的楼栋9成以上已网签;10月24日加推的房源,也有一半以上已网签。芳村花地湾板块的万科·理想花地·朗庭,79m<sup>2</sup>的起步户型此前总价约320万元起,项目在本周也发出成交海报称,在10月实现了超9亿元的销售额,吸引超过210户家庭入住。

“这类刚需客群之前在观望的心态

下较为压抑,密集的政策利好令信心回归,该类人群入手也更为果断。”房地产研究专家邓浩志告诉记者,以产品而言,部分此前400万-500万元总价区间的产品,在今年已进入300万-400万元的区间,门槛更低,刚需群体更容易接受,也成为了刚需以及初改的主流。”

合富研究院市场研究中心负责人吴智杰同样认为,“300万-400万元区间产品之所以成交增长明显,主打这个价格段的项目,在10月的促销力度较大,给予购房者实在的优惠。”

### ② 10月90m<sup>2</sup>以下户型成交同比增长明显

除了低总价,紧凑户型今年以来备受关注,一些“小而精”的项目在当下市场跑出“加速度”。克而瑞监测到,截至今年10月中,广州90m<sup>2</sup>以下小户型商品住宅共成交16204套,占比为33%,较去年同期增长3%。荔湾90m<sup>2</sup>以下户型商品住宅成交量接近2000套,规模为全市第三高,主要来源于花地湾板块的成交。而根据中指院统计,10月90m<sup>2</sup>以下面积段在广州新房成交占比为37.96%,同比去年10月增加约7%。

记者留意到,市面上70m<sup>2</sup>-90m<sup>2</sup>的三房产品除了去化速度较快,也比同面积段的二房产品售价更高。以中建玖合·未来方洲为例,项目推出3个79m<sup>2</sup>户型,两个是三房两卫,一个是两房两卫。“两房单位其实如果人不多也够用,价格会比三房稍低一点”,楼盘销售人员表示。有业内人士指出,目前70m<sup>2</sup>-90m<sup>2</sup>三房在广州逐渐出现供不应求的情况,而两房则依然是供大于求,如果需要考虑日后的流通性,最好选择更为贴近市场的户型。

### ③ 23.47亿元,芳村成新政后至吸金板块

刚需人群看总价、看学位、看地段,在广州中心六区,能匹配的产品目前集中在芳村和黄埔临港经济区,两个板块在新政后走势凌厉。合富研究院数据显示,总价在300万-400万元区间的头两位热门板块为黄埔临港经济区和芳村;300万元以下的热门板块为花都区府和增城的新塘。其中,芳村板块10月以23.47亿的销售金额登顶新政后全市至吸金板块。

“这些刚需热门项目多处在市区边缘如芳村、石井;以及近郊连接市区便捷的区位,如黄埔临港区、番禺的华南板块,这些都是上车盘的优选”,吴智杰告诉记者。面对市场变化,热门板块内开发商纷

纷调整产品结构,个别片区推出更多符合刚需人群需求的小户型或中等户型房源,年内成交优于大市。克而瑞广佛指出,芳村的花地板块的项目间不仅竞争激烈,还要应对来自广钢的夹击。也正因如此,花地板块也成为区域内为数不多高性价比的板块,其新房成交均价约4.59万元/m<sup>2</sup>,远低于荔湾其他板块均价。今年截至10月中,荔湾90m<sup>2</sup>以下户型商品住宅成交量接近2000套,规模为全市第三高。

邓浩志认为,刚需购房者通常更加注重房屋的基本居住功能、学区位置以及交通便利性等因素,而热门板块的许多新盘正是围绕这些需求进行设计和

定位,实现了供需的有效对接。“在中心四区中,唯有芳村能够同时满足低总价和配套成熟的两个刚需人群重点需求,因此受到了市场的欢迎。”

此外,芳村同样是异地客偏爱的板块。58安居客研究院研究总监刘啸表示,广州放开限购后,10月异地客环比增长12.6%。而今年前10月,广州异地客意向较高板块前三名分别是芳村、新塘和黄埔区府,各板块的异地客占比均值为33.5%。“来自佛山、上海、深圳与东莞的购房者更倾向于在广州置业,且偏好总价在120万-300万元之间、面积为70m<sup>2</sup>-90m<sup>2</sup>或90m<sup>2</sup>-110m<sup>2</sup>的房源。”

### 一周资讯

#### 广州6宗地出让 收金89.56亿元

广州本周多宗地块同时竞拍,6宗涉宅用地全部成功出让,累计收金89.56亿元。被市场高度关注的琶洲南三宗宅地在延期出让后,本次最终为保利发展以59亿元总价底价成交。时隔半年回到土拍市场的天河区金融城东区AT091415地块,在降低出让条件、增加配建要求的指向性条件下,最终为珠江实业、华润、广州城投、南沙交投联合体兜底成交。而荔湾区河柳街AL0111032地块两次延期后,由越秀地产底价成交。10月31日,番禺区禺山大道南侧BC0608111、BC0608001地块,由信达地产以8.41亿元成交总价竞得。

#### 10月广州 二手成交破万宗

广州市房地产中介协会数据显示,10月广州市二手住宅网签量再度破万,为10379宗,为年内第二高位,略低于今年6月的10456宗,环比上涨22.49%。大部分板块网签套数均录得较大的环比增幅,其中同和板块和桂花岗-三元里板块增长67.03%和60.76%;康王路板块和新港西板块分别增长51.16%和40.51%;客村-赤岗板块和黄埔区府板块分别增长34.04%和32.79%;东晓南板块、天河北板块和同德围-罗冲围板块分别增长28.16%、23.30%和22.64%;西关板块增长1.48%。

#### 融创集团旗下多只债券停牌

10月25日,融创房地产集团发布公告称,根据《上海证券交易所公司债券上市规则(2023年修订)》和《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则(2023年修订)》等相关规定,公司旗下包括135548、136624、163376、163377债券简称分别为H融创05、H融创07、PR融创01、20融创02等多只债券,自2024年10月28日开市起停牌。融创方面承诺,在停牌期间将严格遵守法律法规,履行信息披露义务。



扫码了解  
广州楼市最前沿动态