

黄埔新房成交增幅全市居首,但个别楼盘销量“掉队” 大壮名城二期开盘3个月网签仅2套

广州楼市信心进入修复通道,10月网签量冲高至年内高位,其中,在广州市11个区中,黄埔区成交提升尤为明显。数据显示,黄埔10月新房成交815套,环比提升159%。不过,尽管整体趋势向好,但区内仍呈现“冷热不均”的情况,个别定价大幅高于板块均价的项目,成交明显“掉队”。此前在科学城板块以“6字头”入市的大壮名城二期项目,开盘3个月网签仅2套,正启动新一轮大促,调整定价以求走量。有业内人士指出,现时网签主力为近期开盘加推及大力促销的项目,这一趋势反映出购房者买房变得更加谨慎。随着市场逐渐回归理性,买家更加关注房屋的实际价值与价格之间的匹配度。

■新快报记者 何璐诗

黄埔10月楼市成交激增,在广州新房市场内“进步”最大

815套、环比提升159%……广州各区楼市10月的成绩单已发,黄埔成为新房市场上“进步”最大的一区。广州中原研究发展部数据显示,黄埔成交增幅超越其余10区,新增供应亦为11区之首,10月新批1561套新房单位。“这种情况主要与区内新盘和旧盘同时集中推货有关系。”房地产市场研究专家邓浩志告诉新快报记者,“老黄埔大盘中建玖合·未来方洲10月首推反响不错,万科黄埔新城以特价加推,

中建海丝城9月开售去化不佳,所以也进行了调价促成交,所以总体销情表现较好。”

“市场热点集中在配套成熟、交通便利的‘老黄埔’片区,以及促销力度大的项目。”合富研究院分析指出,国庆假期黄埔楼盘普遍让利促销,幅度为3%至8%,带动总体成交较9月周均上升500%至800%,部分热盘成交超100套。国庆假期过后,部分项目回收额外折扣,成交常态回落,但仍较9月周均

水平升约两成。

尽管成交增速较快,但有业内人士认为,去化流速仍有待加强。“黄埔9月的成交基数比较小,所以涨幅比较大。”广州世联研究院副院长崔登科认为,黄埔的库存较多,需要月成交量过千套,才是正常水平的流速,目前还存在挑战。“白云区、番禺区每月网签量都超过1000套,荔湾区也比黄埔区高,说明黄埔的市场还未恢复到正常水平。”崔登科说。

一周资讯

祥生控股集团 将于11月11日退市

11月6日,香港联合交易所有限公司发布通告,宣布将取消祥生控股集团上市地位。根据公告,该集团的股份将自11月11日9时起不再在联交所上市交易。此次取消上市地位的依据为《上市规则》第6.01A(1)条,该规则涉及公司未能在规定时间内复牌。祥生控股集团的股份自2023年4月3日起暂停买卖,且未能在2024年10月2日或之前复牌。联交所上市委员会在2024年10月25日作出决定,取消该集团的上市地位。

奥园集团未能清偿到期债务 约431.17亿元

11月6日,奥园集团有限公司公告称,截至10月30日,公司未能及时清偿的到期债务累计约431.17亿元,其中银行贷款、信托贷款等非公开市场债务涉及本金约430.47亿元。同时,公司未能及时清偿的还包括面向合格投资者公开发行的2019年公司债券(第一期)(品种二)和深圳市前海融通商业保理有限公司2021年度飞驰-奥园第一期资产支持票据优先级,所涉本息金额分别为0.57亿元和0.13亿元。此外,公司及子公司涉及多项重大未决诉讼,涉诉金额约598.16亿元。

中山市拟全面放开 购房入户政策

近日,中山市公安局发布公告,公开征求《中山市户口迁入登记管理规定(征求意见稿)》的社会公众意见。根据该规定,非中山户籍人员若在中山持有房产或已在中山市参保并连续居住半年以上,将有资格申请落户中山。该意见稿共包含17条内容,其中第五条为全面放开放宽合法稳定居住就业入户。其中提到,持有中山自有合法产权住房,或无自有合法产权住房但在中山参保且连续居住半年以上,可申请落户中山。配偶、子女、父母可随迁。

大壮名城二期宣称“7天销售逾2亿”,实际网签数据打脸

新快报记者走访发现,前期售楼处的热闹已转化为提振信心的数据,无论是首次入市的刚需客户还是改善买家,近期入市都较为积极,黄埔区内成交首位的楼盘,月网签量达190套,但个别项目仍未“真正进入状态”。

在科学城板块,以4.6万元/㎡至6.5万元/㎡定价入市的大壮名城二期产品,虽然曾在国庆黄金周后发出海报,宣称“7天销售额超过2亿元”,但据

广州市住房和城乡建设局官网数据显示,截至11月6日,该项目的网签套数只有2套。这意味着自8月3日正式开盘以来,大壮名城二期在3个月内的网签量只有2宗,与之前的销售宣传形成鲜明对比。

多位业内人士认为,成交量“掉队”与楼盘的定价有关。“产品配套虽然较齐全,但价格不吸引,这样的项目还是卖不动。”邓浩志说。

大壮名城是板块内少有的、“5字头”以上的一手楼盘。克而瑞广佛数据显示,1月至10月15日,科学城板块一手住宅成交均价为36660元/㎡,板块内卷严重,板块甚至出现“2字头”的新房项目。“黄埔目前是价格调整到位的楼盘卖得比较好。比如万科黄埔新城,最新一期的得房率较高,叠加促销让利,所以去化快。以大壮名城的定价,成交困难是很正常的。”崔登科说。

买家持续关注“性价比”,大壮名城调价应对销售压力

面对持续的销售压力,近日大壮名城二期终于作出了价格调整。据销售人员介绍,多个户型目前均有优惠,如88㎡的户型单价已调至4.4万元至4.6万元,而143㎡的户型单价也调整至5.6万元至5.9万元。新快报记者了解到,此前,大壮名城二期的122㎡和143㎡四房产品定价多在6万元/㎡左右。以一套三梯六户设计的122㎡产品为例,折后单价现在约为5.9万元,但经过此次调整,122㎡户型的单价下调至5.3万元至5.5万元。

尽管价格有所调整,但业界反应并未太热烈。“这个价格调整幅度依然不太吸引。”邓浩志表示,产品此前已进行了精装升级,但销售情况依然不佳,迫使开发商再次调整价格。邓浩

志强调:“当前市场非常注重性价比,无论在哪个区域,产品再优质,如果价格不亲民,仍难以快速去化;而价格较低的二手房,如果产品质量跟不上,同样难以成交。”

大壮名城二期不仅要面对板块内新房市场的竞争,还需应对来自项目一期二手房市场的冲击。2019年面市的大壮名城一期产品目前已交付使用,成交价格在过去3个月内波动较大。据贝壳找房平台数据显示,大壮名城目前在售房源共有35套,但年内仅成交了2套。其中,8月成交的一套单位均价约为4.35万元/㎡,而10月成交的一套单位均价则降至3.85万元/㎡,两者价差高达5000元/㎡。

“目前去化较快的楼盘通常具有两

个特征:得房率高且价格实惠。只有在这两个方面具备竞争力,新房市场才能与二手房市场相抗衡。”崔登科告诉新快报记者,黄埔区二手房市场已经探底,许多业主在2017年至2019年购入物业,现在抛售价格具有较大优势,这对新房市场造成了很大的挤压。

广州中原研究发展部指出,国庆前后成交持续补签支撑网签量,近期开盘加推及大力促销的项目为网签主力。合富研究院同样认为,市场成交暴涨的主要原因有两个,一是降准、降存量房贷、二套降首付、全市限购解除等政策组合推动;二是项目大力度促销让利的配合。“随着市场逐渐回归理性,无论是哪个区,买家对于‘性价比’的关注依然会持续。”崔登科说。

■广州市黄埔区内新房成交冷热不均,个别红盘10月份网签量达190套,也有楼盘加推3个月只网签两套。



扫码了解
广州楼市最新动态