

旧改催生广州二手楼市“热岛”

多个热门板块销量井喷,5月网签套数同比增长超六成

在过去的5月,广州中心城区二手住宅市场表现亮眼。数据显示,同德围-罗冲围、芳村大道和桂花岗-三元里等多个热门板块网签套数同比显著增长,均超六成。而旧改的加快推进是推动这些板块置业需求快速释放的重要因素之一。不过,新快报记者走访发现,板块内的让价空间也进一步扩大,市中心单价低于3万/m²的二手成交活跃。有业内人士表示,随着大规模旧改项目落地,大量被征收居民急需重新安置,在短期内形成一定购房需求。但市场升温并非由单一因素主导,而是多重利好因素交织的结果,周边配套设施及学校资源等都可能吸引居民在此置业。

■新快报记者 梁茹欣

广州二手房迎来成交潮,今年前5个月网签大增

广州市房地产中介协会近日发布数据显示,5月(统计周期为4月26日至5月25日)广州市二手住宅共网签9228套、92.23万平方米,同比分别大幅增长17.73%和16.79%。今年1月至5月(统计周期为2024年12月26日至2025年5月25日),广州市二手住宅共网签46722套、469.44万平方米,同比分别大幅增长17.82%和18.46%。

从板块数据来看,同德围-罗冲围、芳村大道、桂花岗-三元里等多个板块置业需求快速释放,网签套数同比均超过六成;康王路板块和同和板块亦表现活跃,同比分别增长48.78%和40.45%;客村

一赤岗、东晓南、江南西-宝岗等多个板块同比分别增长30.23%、26.80%和24.71%。

值得注意的是,今年以来,同德围-罗冲围、芳村大道等板块二手房成交量并非第一次走高。在3月,罗冲围-同德围板块共达成网签228套,环比2月增长约120%,板块内的富力桃园、富力半岛花园等网签套数环比增长幅度均超过一倍;芳村大道板块的网签套数环比增长60.76%,达到127套。

业内有声音认为,相关板块成交量攀升在一定程度上得益于广州旧改加速推进等利好驱动。以白云区的罗冲围片

区为例,作为该区唯一入选广州市四大城市更新重点片区的项目,其旧改进程于今年春节后显著提速,佳丽轩、佳星楼、穗宝床垫厂等地块新纳入征地范围。与此前征拆对象以国有或集体物业为主不同,此次首次涉及居民住宅征收,获安置补偿的居民需在短期内完成新住宅购置。

同样地,随着广州市荔湾区聚龙湾、石围塘等地拆迁工作的启动,以及坑口、山村拆迁补偿方案的相继出台,这些旧村改造与城市更新项目的推进节奏不断加快,正影响着片区内居民的安置选择与居住格局。

低价房源成交活跃,中心城区二手房单价跌破“3字头”

不过,有业内人士指出,这一市场表现可能并非完全由旧改单一因素驱动。

广东中原地产项目部总经理黄韬向新快报记者表示,在购房偏好上,拆迁户普遍希望原地回迁,仅少数选择现金补偿或房票形式,且房票通常仅限一手房交易,无法用于二手房购置。当下,许多业主因对未来楼市预期偏谨慎,选择出售房产后持币观望,而非直接投入新房购置或二手房改造。从整体市场格局来看,除了珠江新城等地段,多数片区的楼市仍处于低位调整阶段。

地产专家邓浩志持相似观点,他认为拆迁是否促使二手房成交量攀升的周期及驱动因素不明确,数据稳定性有待

观察;其次,拆迁周期长,需求释放跨度大,且拆迁户可能跨区域置业,未必集中于本地二手房。

实际上,相关板块成交量攀升,或源于其居高不下的挂牌量。据贝壳平台数据,截至6月11日,芳村和罗冲围等片区的二手房挂牌量分别超过760套、630套。从整体来看,目前广州二手房的挂牌量已达到146274套。

除此之外,二手房市场让价空间正进一步扩大。据合富大数据监测,广州3月至4月单周二手住宅网签均价在2.9万元至3万元/m²窄幅波动,5月周度均价波动加大,但峰值未破3万元/m²,主要在2.6万元至2.7万元/m²低位运行。合富

解释称,造成此行情的主要原因在于,5月初小长假之后广州二手住宅成交在较长时间内以刚需为主导,且中低价中小户型二手房一直占据主导位置。尤其是在二手房成交占主导的市中心,单价低于3万元/m²的二手房成交相当活跃。

新快报记者走访发现,相比旧改预期,房源的性价比更能吸引置业者关注。有芳村板块地产经纪人介绍,该片区二手房楼梯楼单价约为1.8万元至2万元/m²,电梯楼单价约为2.2万元至2.5万元/m²,由于区位优势显著,紧邻市中心且交通便利以及集聚教育资源,这些优势的叠加共同构成了芳村二手房市场热度的重要支撑。

专家提示旧改购房风险:关注政府公告,避免高位接盘

面对老旧小区改造,有部分业主选择“自掏腰包、自当甲方”。作为广东首例业主“自主更新、自筹资金、原拆原建”的危旧房改造项目,花都区集群街2号的成功颇具示范意义。据媒体报道,居民筹集800万元完成自拆自建,项目仅用9个月就完成从D级危房到品质新房的蜕变,房屋价值升值近1.6倍,为城市更新提供了新思路。

合富研究院资深市场分析师郭定基向新快报记者表示,如果是纳入旧改征

收拆迁的小区,正常情况下无法进行二手交易,但会对周边造成一定的刺激。一方面,原居住片区内的住户倾向于在周边熟悉的区域置业。另一方面,拆迁对于周边居住环境、商业配套、市政规划等都会带来一定的提升,周边地段的物业都会从中受益。因此近期一些旧改热门片区周边的物业,咨询量、带看量都有一定的提升。如果是纳入小区微改造的地段,小区环境的改善,会对买家产生积极的预期,担心改造完成后业主涨价,因

此有利于降低交易周期,对价格亦会形成一定的支撑。

郭定基提醒购房者,旧改背景下选购二手房时,需密切关注政府发布的旧改公告,明确征收范围、时间节点等关键信息;优先选择已启动施工或由实力房企主导的改造项目;同时重点跟踪改造进度与政策落地情况,避免因信息不对称在高位接盘;此外还需充分考量旧改施工对短期居住体验的影响,结合自身需求谨慎决策。

一周资讯

越秀集团换帅,陈强接棒

6月9日,广州越秀集团股份有限公司发布公告称,张招兴因退休自5月起不再担任公司党委书记、委员职务,自6月起不再担任公司董事长、董事职务。与此同时,陈强接替张招兴被任命为公司党委委员、书记、董事及董事长。目前,越秀集团官网更新了领导班子名单,陈强作为新任党委书记、董事长排在首位。

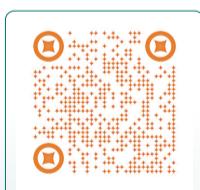
深圳拟推行住房公积金支付购房首付款

近日,《深圳市提振消费专项行动实施方案》(以下简称《方案》)正式发布,推出39条措施提振消费。其中在租购房方面,《方案》提出,深圳扩大住房公积金使用范围,在本市范围内购买住房符合条件的,可申请提取一次住房公积金用于支付购房首付款。

上海南翔华润五彩城项目拟整体出售

近日,由华润万象生活运营的位于上海市嘉定区的南翔华润五彩城项目拟整体出售,预期出售价格为3亿至4亿元。据了解,南翔华润五彩城是华润置地在上海的首个五彩城品牌购物中心,为高品质“一站式”邻里商业中心,业态涵盖娱乐、餐饮、零售等。

(梁茹欣 据公开信息整理)



扫码了解
广州楼市最前沿动态



■广州市荔湾区芳村片区的二手房源。 梁茹欣/摄