

城事

“穗八条”组合拳发力

“五一”广州一手房日均认购量增逾50%

在《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》(下称“穗八条”)落地后的首个小长假,“五一”黄金周广州一手住宅市场热度显著回升,记者从广州市住房和城乡建设局获悉,5月1日至5日,全市11区一手楼盘日均到访量8692组次,同比增长30.8%,日均认购量634套,同比增长50.1%。

业内人士分析指出,假期前夕出台的公积金贷款额度上浮、“卖旧买新”补贴等政策,有效降低了置业成本、缩短了客户决策周期,推动刚性及改善型需求加速释放,但市场分化格局依然突出,中心区优质楼盘与近郊高性价比项目成为成交主力。

■新快报记者 何璐诗 王彤



■“五一”黄金周到访量攀升明显,海珠全新盘保利海韵假期累计到访量超6000组。

公积金提额与购房补贴提振信心

4月30日,广州出台“穗八条”楼市新政,其中两人或两人以上购买同一套自住住房可共同申请贷款;住房公积金贷款最高额度提升至360万元;“卖旧买新”最高3万元补贴等措施,有效降低了购房成本和置换门槛。

“新政对我们楼盘有直接利好,特别是公积金贷款额度的大幅提升,很多改善型客户算完账后发现,月供压力小了不少,而且还有‘卖旧买新’补贴。”多个市中心项目销售人员表示,“五一”黄金周期间出现了看房热潮。

近期市场关注度颇高的海珠区保利海韵项目虽尚未正式开盘,但“五一”假期的认筹量已超过700组。项目相关负责人表示:“假期累计到访量超6000组,其中不少是受新政刺激特意过来的。”在新世界·天馥,一位与朋友一起置业的IT精英表示:“我从天河过来,本来只是陪朋友看看。项目周边商业、文化、交通都高品质兑现,所以与朋友一人一套买了,从好友变邻居。”另一海珠区网红改善项目负责人也透露,得益于新政对改善客户信心的提振,假期期间有五成客户在3天内的短周期就完成了成交。

广东省住房政策研究中心首席研

究员李宇嘉分析称:“本次公积金额度上调,对总价400万至600万元的改善型楼盘拉动作用显著,有效降低置换群体购房成本。特别是中心区‘学铁商齐全’配套完善、出行便利、价格合理的楼盘,往往能取得不错的业绩。”

“五一”房价普遍稳定

受政策暖意及“小阳春”氛围延续影响,各大房企在“五一”期间全力抢收,广东保利“五一”整体销售金额达30亿元;新世界·天馥五一金质现房节到访量涨280%,黄金周业绩破亿元;中海大境累计业绩超3.6亿元,用5天时间超越了4月整月的业绩……

从实际推盘情况看,不少开发商在今年采取了“节前抢跑”策略。据广州中原研究发展部监测,4月中旬开始房企推新动作明显加快,节前推货量超1800套。而假期内全市实际仅有13个项目推新,货量合计1470套。

不过,在节前“穗八条”出台后,部分全新盘调整了开盘节奏。保利怡景湾仅开放实景示范区,保利海韵、保利云瑞持续认筹并延后至节后开盘,英广臻荣府则筹备5月开放。

从各区域表现来看,天河区项目以“一口价”单位促销和99、98折扣促

销为主;海珠区主流项目以特价房促销为主,未见明显降价吸客现象;荔湾区的全新盘普遍持销加速清栋,花地、芳村南板块价格竞争较激烈,东濠旧改最新组团“怡景湾”开放销售中心,吹风价4.2万元/平方米起,预计5月开盘;番禺区整体价格稳定,未出现大幅度调价;老黄埔、科学城板块多盘以清尾货为主,折扣力度加码;白云区价格异动不大,多数项目以少量特惠房源吸引客户。

二手房交易保持平稳增长

在一手市场火热的同时,二手住宅市场也保持平稳增长。来自住建部门的数据显示,“五一”黄金周二手住宅市场假期日均带看人次、日均认购量较4月分别增长15.6%、5.2%,认购量同比大幅增长63.4%。同时,二手房新增挂牌量有所回落,业主预期更趋理性。

广州中原研究发展部指出,“五一”黄金周广州二手房人气主要集中在假期初段,但进入中后段,业客双方出游回流及前期看房客户陆续转化,成交有所回升,整体表现不俗。“在‘穗八条’新政催化下,客户观望情绪略有好转,但市场整体依然延续以价换成交基调,议价空间维持在3%-5%区间。”

链接

花都推行买新房“预售定学位、网签即入学”

5月6日,广州花都区落实发布《广州市花都区人民政府办公室关于印发花都区进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》(下称“《措施》”),推行商品房“预售定学位、网签即入学”。这是“穗八条”发布后,全市首个响应并推出专属落地政策的行政区。

《措施》包括推行商品房“预售定学位、网签即入学”,支持国企“收旧卖新”、居民“卖旧买新”,拓展房票适用范围,简化资金兑付流程,优化土地供应模式、支持“好房子”建设等共八条推动房地产市场高质量发展措施。

《措施》指出,非广州市户籍人员在花都区行政区域内购买新建商品住房,即可申领花都“花卡”,享受花都区政策性照顾入学待遇。以“一项目一方案、年度滚动更新项目对应学位”模式,推行商品房预售阶段确定学位,完成网签备案即可入学就读。新华街、秀全街、新雅街和花城街商品房项目预售阶段可确定符合条件的业主子女一年级对口学校和七年级对口学区;狮岭镇、花东镇、花山镇、炭步镇、赤坭镇和梯面镇商品房项目预售阶段可确定符合条件的业主子女一年级和七年级对口学校,按花都区招生政策申请起始年级入学(具体以当年招生政策为准),实现“住房+教育”配套高效衔接。

此外,发放花都区专属商品住宅以旧换新补贴,自本《措施》实施之日起至2026年12月31日,对在本区购买新建商品住宅并完成网签,且在网签日前后1年内出售个人名下本区二手住宅的给予补贴(补贴金额按所购新建商品住宅贷款总额的1%,单套房屋最高补贴2万元,补贴总金额3000万元,用完即止),且可与市级补贴叠加享受。

观点

热度有望延续,分化仍然明显

对于后市,普睿数智广佛区域首席分析师肖文晓认为,由于“卖旧买新”补贴政策设有时间窗口且“先到先得”,预计将大大推动置换业主在近期落定买房的热情,市场交投热度有望延续。

李宇嘉对记者提到,今年“五一”新房市场呈现四大鲜明特征:其一,市场以点状回暖为主,地铁通勤便利、教育商业配套齐全、户型设计贴合新规的项目,市场竞争力更强;其二,热销

楼盘普遍定价理性,部分项目适度让利,依托节前蓄客基础,叠加假期专属优惠,有效抢占客源;其三,购房主力集中于刚需、刚改群体,高端客群受假期出行影响,活跃度有所回落,叠加前期豪宅集中出货,高端市场短期趋于平稳;其四,差异化产品更具竞争力,在片区内拥有稀缺配套、大社区

规划或城市更新红利的楼盘,能够有效跳出同质化竞争。

中指研究院预计,5月广深市场在新政助推下有望迎来需求释放;其他核心城市在“好房子”项目入市带动下,新房市场量价预计整体保持平稳。二手房方面,受季节性教育需求逐步消退影响,成交量可能出现自然回落,价格预计延续小幅波动态势。

