

广州“卖旧买新”试点半月考放榜

有人观望评估价 有人转卖为租

广州启动“卖旧买新”试点已过半月,成效如何?有一线中介反映,目前市场反应较为分化,地段、学位较优的大型成熟小区业主观望情绪浓厚,优先选择常规二手挂牌交易;楼龄老旧、无配套、小区近3月零成交的散盘业主,则参与意愿更强。同时,部分业主将租售比纳入决策考量因素,若出售价不及预期,则选择长期收租而非置换。业内人士指出,评估价是否达到业主预期,将成为激活置换的关键变量。

■新快报记者 何璐诗 文/图

超三成符合房源在海珠区,国企评估价成置换“胜负手”

自广州启动“卖旧买新”试点以来,市场持续关注。这一模式被寄予厚望,旨在盘活滞销老房、打通置换渠道。然而,政策传导至一线市场仍需时日。海珠区工业大道区域的中介反映,目前尚未明显感受到政策带来的直接冲击,“虽然政策已出,但成交量并未瞬间爆发,大家都在观望(国企的)评估价”。

广州安居集团启动的“卖旧买新”试点,收购对象为环城高速以内、总价300万元以下、建筑面积70㎡以下的旧房,且不限楼龄。从区域分布来看,符合试点申请条件的房源高度集中在中心城区。

据普睿广佛及中原地产的数据,符合条件的房源主要位于广州市天河区、越秀区、海珠区、荔湾区的环城高速内区域。其中,海珠区以6521套房源位居首位,占比超三成;越秀区虽总量略少,但挂牌均价高达38451元/㎡,居全市之首,主要得益于其优质的教育资源。具体到小区,符合申请条件的前20个项目中,75%的项目挂牌均价集中在2万元至3万元/㎡区间,如天河棠德花苑、海珠工业大道沿线老旧小区等。

中原地产大越秀区总经理陈秋炳指出,“卖旧买新”对于市场肯定有促进作用,能提高业主的置换积极性并降低买家的观望情绪。“卖方的心态会因为多了一个渠道而变得强硬,议价空间可能会收窄。买家也会降低压价预期,更快决策。”陈秋炳称,政策的落地效果关键在于国企给出的评估价是否能贴近业主预期。如果价格适中或偏高,业主参与热情自然高涨;反之,若大幅偏离心理价位,政策效果将大打折扣。

新快报记者了解到,目前“卖旧买新”试点工作的报名房源仍处在资格初审与价格初评环节,不少业主仍在观望真实案例的评估价。

新快报记者了解到,目前“卖旧买新”试点工作的报名房源仍处在资格初审与价格初评环节,不少业主仍在观望真实案例的评估价。

谁更希望卖给“国家队”? 连续3个月无成交业主较积极

什么样的房子更适合参与“卖旧买新”试点?中原地产金碧花园二分行客户经理范玉玉告诉新快报记者,大型成熟社区流通性较强,只要定价合理,在二手市场较容易找到买家接盘,业主参与国企收储的意愿偏低。“零散独栋小区、楼龄老旧、流通性偏弱,若小区连续3个月无成交,就属于流转困难的房源,这类业主更倾向借助‘卖旧买新’渠道出售旧房。此外,名下拥有两套及以上旧房、难以把握分批出售时机的多套房业主,也是试点政策的主要受众群体”。

上海易居房地产研究院副院长严跃进则表示,对于部分房龄超过30年的老

房子,银行可能拒贷,买家只能全款购买,接盘群体有限。成交周期普遍较长,部分房源挂牌一年仍无人问津,若急于变现,往往只能大幅降价,国企收储则成为售房的另一选择。

中原地产大越秀区总经理陈秋炳表示,业主在卖房渠道选择上仍有明显偏好,多数人仍优先选择面向普通购房者交易。通过传统二手交易,业主可自由选择置换新房或二手房,资金使用也不受限制,灵活性更强。“而缺乏优质学区、地段普通、楼层不佳、采光不足的中心城区‘老破小’业主,则比较愿意参与‘国家队’的收储,这类房源在荔湾区分布较

多;而越秀区房源依托优质教育配套,二手市场接受度高,主动参与试点的房源预计较少。”他说。

新快报记者了解到,中介平台并不担心国企收储“抢客”,还非常希望顺利推进。陈秋炳告诉记者,即使业主选择参与“卖旧买新”,中介经纪人也会积极配合,甚至帮忙走流程。“大部分中介渠道目前不仅做二手交易,同时也为新房销售。客户即使不在我们平台成交旧房,也会在180天内置换新房,新房成交带来的佣金收益更为可观,不少楼盘还针对中介渠道推出额外补贴。”

不少小区租售比跑赢定存,但专家称“别只算租金亏了本金”

今年3月、4月,广州二手房整体成交破万套,即使在“小阳春”后的5月,成交也接近万套,交易热度持续。范玉玉透露:“现在卖房的业主中,70%是为了置换,可以接受‘低买低卖’,今年春节后,想置换的业主只要价格达标便会快速成交。当前工业大道片区房源整体议价空间约5%,去年业主大幅降价让利的现象明显减少,成交房源总价多集中在150万元至200万元区间。”

另一边厢,部分业主因难以接受当前售价,选择转卖为租。以家住海珠区西基东小区的曾先生为例,他的房子是单位分房,位于8楼且无电梯,虽然已经挂牌一年多,来看房者屈指可数。因年

老不便,现已在外租电梯房居住。对于是否参与“卖旧买新”,曾先生表示:“如果收购价低于150万元,我宁愿继续出租,租金可以补贴我现在住的电梯房房租,留着房子以后孙子需要也能住。”

范玉玉也证实了业主的这一心态:“有些业主觉得价格太低无法接受,加上卖房后手头的钱没有更好的投资去向,就干脆撤牌转租。他们觉得现在低价卖了,以后可能买不回来,不如收租实在。”

事实上,“租售比”正在重新成为业主决策的重要标尺。易居研究院监测显示,广州“老破小”二手房租售比约为1.92%。广州市房地产中介协会的数据显示,2026年4月热门板块楼盘租售比

在1.36%至2.62%之间。其中,天河区富力天朗明居租售比达2.42%至2.62%,海珠区金碧花园为2.39%至2.59%,不少小区租售比已高于银行定期存款利率。

不过,严跃进提醒,仅租金并不足以构成长期持有的理由。他指出,即便租金带来了稳定的现金流,若房产总市值每年下跌5%,租金收益根本无法覆盖本金损失,即“看似赚了租金,实则亏了本金”。随着次新房和高品质新房的陆续入市,“老破小”的市场竞争力因配套一般、楼龄较老而持续面临挑战。此外,租赁市场本身也存在波动风险,随着保障性租赁住房的入市,部分区域租金已有下调迹象,租售比的可持续性有待观察。

一周资讯

五部门深化“带押过户”改革 降低企业过桥资金负担

6月10日,自然资源部会同公安部、国家税务总局、国家市场监督管理总局、国家金融监督管理总局联合印发《关于做好企业购置不动产转移登记“高效办成一件事”的通知》,明确深化“带押过户”改革,要求各地要因因地制宜,灵活采取多种模式,通过合并办理转移登记、抵押登记,借新贷与还旧贷无缝衔接,方便企业购置各类不动产时,能够及时享受“带押过户”服务,有效降低企业过桥资金负担。

金科股份股东 金科控股所持1.16亿股 将被司法强制处置

6月8日,金科股份发布公告称,近期收到重庆市两江新区人民法院发布的《执行裁定书》。重庆两江新区人民法院在执行该公司股东重庆金科控股与重庆骏鸿睿企业管理有限公司公证债权文书一案中依法作出裁定,对被执行人金科控股所持的约1.16亿股股票予以司法强制处置。金科股份表示,本次强制执行不会导致控制权变更,不影响公司治理与经营。

禹洲集团披露 持续关联交易合规疏漏

6月5日,禹洲集团发布公告,披露其与厦门纵横集团之间持续关联交易的历史合规疏漏及补救安排。公告指出,由于地区合规人员对上市规则认知不足、后(新冠)疫情时期员工缺勤及行业低迷期间组织架构重组等因素,相关交易未能及时履行申报及公告程序。该公司已制定三项补救措施,包括于2月底前完成历史关联交易全面审阅、3月底前启动上市规则第14A章强制性培训,以及全面修订关联交易内部控制流程。年度服务费上限维持5000万元。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最新动态



■有中介经纪人指出,楼龄老旧的零散独栋小区,若小区连续3个月无成交,属于流转较慢的房源,这类业主更倾向借助“卖旧买新”渠道出售旧房。