

# 广州楼市“半年报”来了

房价止跌信号确认,改善大军正加速进场;90㎡至120㎡户型仍是一手成交主力

上半年,广州新房市场在政策组合拳的持续作用下,楼市的修复速度正在加快。数据显示,全市上半年新房成交面积同比基本持平,一手住宅成交均价约3.35万元/㎡,房价调整幅度大幅收窄。90㎡至120㎡户型仍是成交主力,120㎡以上改善房源成交量同比上涨超一成,核心城区高端楼盘去化亮眼。与此同时,二手房市场上半年网签超5.3万套,5月逾六成二手板块价格环比回升,市场信心正从核心区向外渐进修复。

■新快报记者 何璐诗 文/图

## 新房成交连涨3月“保温”成功,成交均价约3.35万元/㎡

在旧换新、购房补贴等政策组合拳持续加码的推动下,广州楼市自3月“小阳春”起步,已连续3个月呈现回暖态势。6月份广州市场成交热度虽然有所回落,但上半年整体市场需求得到了有效激活。中指研究院数据显示,1月至6月,广州新房成交面积为365万㎡,同比基本持平。普睿广佛区域统计显示,上半年广州一手住宅成交均价为33485元/㎡,同比

微跌0.65%,但降幅较上年同期收窄10.87个百分点。

普睿广佛区域首席分析师肖文晓认为,房价止跌回稳的信号正进一步得到确认。“今年3月‘小阳春’之后,4月广州楼市淡季不淡,5月新房成交量更录得自1月以来的最高值。而在开发商年中冲刺的助力下,6月广州一手住宅网签6215套,虽然对比5月黄金月的7268套有所回落,但仍录

得上半年第二高的成绩。”他说。

对于6月市场小幅回调,业内人士解读为正常波动。肖文晓告诉新快报记者:“由于暴雨和高温天气频发,加上此前3个月广州楼市表现不错,消化了大量前期积累的需求,6月广州新房成交环比回落,但仍在‘保温区间’。接下来7月、8月是传统淡季,楼市表现如何还要看以旧换新和房票政策精准发力的结果。”

## 楼市成交量主角没变,但120㎡以上成交量同比增长超一成

上半年,刚需、刚改仍是广州一手楼市的主要承接力,而改善型需求的崛起,则成为今年市场修复的核心亮点。据普睿广佛监测,上半年90㎡至120㎡刚需、刚改户型成交12809套,占全市新房总成交量的41%;其次是90㎡以下中小户型成交9128套;120㎡至140㎡户型成交5547套,位居第三。

改善型置业的升温趋势尤为显著。上半年广州120㎡以下户型累计成交21937套,同比下降10.7%;而120㎡以上改善型户型成交9467套,同比大幅增长11.9%,呈现明显的结构性增长。肖文晓表示,目前一手楼市的需求格局以刚改和改善为主,以刚需为辅。“大户型改善产品成交占比持续攀升,标志着广州改善型购

房群体加速入场,是楼市高质量修复的重要积极信号”。

从单价段来看,上半年1万元至2万元/㎡刚需房源成交更为活跃,共计成交10681套,占全市成交总量三分之一;其次是2万元至3万元/㎡房源成交6620套;4万元至5万元/㎡中高端房源成交4489套,位列第三。

## 头部房企加码一线城市核心区,大湾区土拍热浪“捂热”信心

放眼全国楼市,高端住宅产品市场热度上行,头部房企持续加码核心城市优质改善业态。中指研究院数据显示,上半年,20家头部房企200㎡以上高端住宅项目销售额占比达25.3%,同比提升10.9个百分点,为所有户型段中增速最快的品类。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,200㎡及以上高端住宅销量快速增长,源于供需两端双向发力。“一方面,热点城市供地策略优化,重点释放中心城区优质储备地块,精准匹配高端置业群体的品质住房需求;另一方面,楼市经过多年调控,高容积率、高密度刚需产品集中,高品质改善型房源供给稀缺,长期积压的高端置业需求正集中释放”。

有业内人士认为,粤港澳大湾区楼市整体向好,为广州市场修复形成有力支

撑。“今年以来,香港私人住宅售价指数连续12个月上涨,创下31个月新高;广州马场地块以236亿元高价出让、琶洲中二区地块溢价46%成交;深圳宝安地块历经335轮竞价争抢。大湾区核心城市优质土拍热度高涨,持续提振市场信心。此外,广州限购、限贷政策持续优化,积压的改善与刚需需求有序释放,推动核心区高端楼盘持续热销。”其说。

新快报记者了解到,当前广州核心区不少高端改善项目市场认可度持续走高。以珠江新城的高端项目凯旋新世界为例,楼盘主打户型面积段为132㎡至172㎡、195㎡至277㎡、304㎡至835㎡的全维度改善户型,5月项目到访量翻倍,成交同比大涨300%,更出现老业主组团买房的火热行情。同样位于广州天河的低密

高端项目越秀·观樾,前6个月累计销售额突破22.7亿元。白云新城的低密项目保利云瑞近日开放,主推128㎡至200㎡全四房户型,官方数据首开去化超九成。

中指研究院指出,20家头部房企今年上半年在一线城市的销售额在业绩中占比同比提升5.8个百分点,首度反超二线城市,成为核心业绩支撑。头部房企近年土储投资高度聚焦一线城市核心地段,核心区高价改善型新盘供给持续增加;叠加一线城市限购优化、首付比例及房贷利率下调等利好政策,核心区项目去化效率显著优于二线城市,推动行业业绩结构向一线城市倾斜。中指研究院高级分析师郑俊彤称:“人口持续流入、产业发展动能较强的城市,改善型住房需求有望释放,对新房尤其中高端产品形成支撑。”

## 上半年二手房网签超5.3万套,5月逾六成板块价格上涨

二手房市场方面,广州上半年二手住宅网签同比整体平稳。广州市房地产中介协会数据显示,前6个月二手住宅累计网签53358套,成交面积534.87万㎡。受端午假期、高温强降雨天气叠加影响,6月二手楼市活跃度有所回落,当月网签8740套、成交面积88.89万㎡,环比分别下降12.45%、10.68%,同比下降9.82%、7.70%。

不过,部分板块二手房价格率先企稳回升,打破市场“以价换量”格局。普睿广佛监测数据显示,今年5月广州二手住宅

成交均价回升至21229元/㎡,环比上涨3%。全市65%的板块二手均价环比上行,共计51个板块涨价,其中16个板块涨幅超10%。其中,天河泛珠江新城、五山板块,海珠工业大道板块,荔湾广钢广船、花地板块,白云同和、白云新城板块及增城多个核心街道板块,成交均价上升超一成。

郑俊彤表示,房地产市场仍在筑底,市场修复延续分化特征。展望下半年,核心城市二手房市场有望保持稳定,核心城

市挂牌趋稳推动供求关系有所改善,叠加一线城市租金小幅上涨,价格企稳基础进一步增强,预计下半年二手房价格进入窄幅波动阶段。

李宇嘉认为,市场整体呈“中心区好于外围、新规产品好于其他产品、二手房交易规模好于新房”格局。“本轮回升动力主要来自供求关系再平衡与前期价格充分调整。这既与前期价格充分调整、众多房源已达到可支付水平有关,也受益于好房子在供给端的持续驱动。”他说。

### 一周资讯

## 花样年 遭上交所纪律处分

7月1日,花样年集团(中国)有限公司发布公告,披露其于近日收到上交所下发的纪律处分决定书。决定书查明,花样年在2018年12月至2020年11月发行的“18花样年”“19花样年”“20花样01”等公司债券,在存续期内暴露出三大核心违规问题:募集资金被违规划转、信息披露严重滞后以及财务核算不规范。基于上述违规事实,上交所决定对花样年集团及其时任法定代表人、董事长兼总经理潘军,以及时任信息披露事务负责人陈新禹、王士源予以通报批评。

## 上海世茂股份 信披违规

6月28日,世茂集团发布公告称,中国证监会向该公司全资附属公司上海世茂股份有限公司及其董事许世坛等相关方发出行政处罚事先告知书。告知书指出,中国证监会已完成对上海世茂的调查,认定其存在违反信息披露法律及法规的行为,包括2020年至2022年在财务资料中涉及债务、关联交易、债务违约、关联担保以及诉讼与仲裁事项的披露中存在未能及时披露及遗漏。上海证监局拟对许世坛给予警告、处以490万元罚款,并实施为期6年的证券市场禁入措施。多名责任人同步被追责,时任财务及信息披露负责人汤沸被罚420万元并拟禁入4年;许崇茂、吴凌华、俞峰各被罚280万元,张杰被罚140万元。公司及相关当事人合计拟罚款2940万元。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解  
广州楼市最新动态

