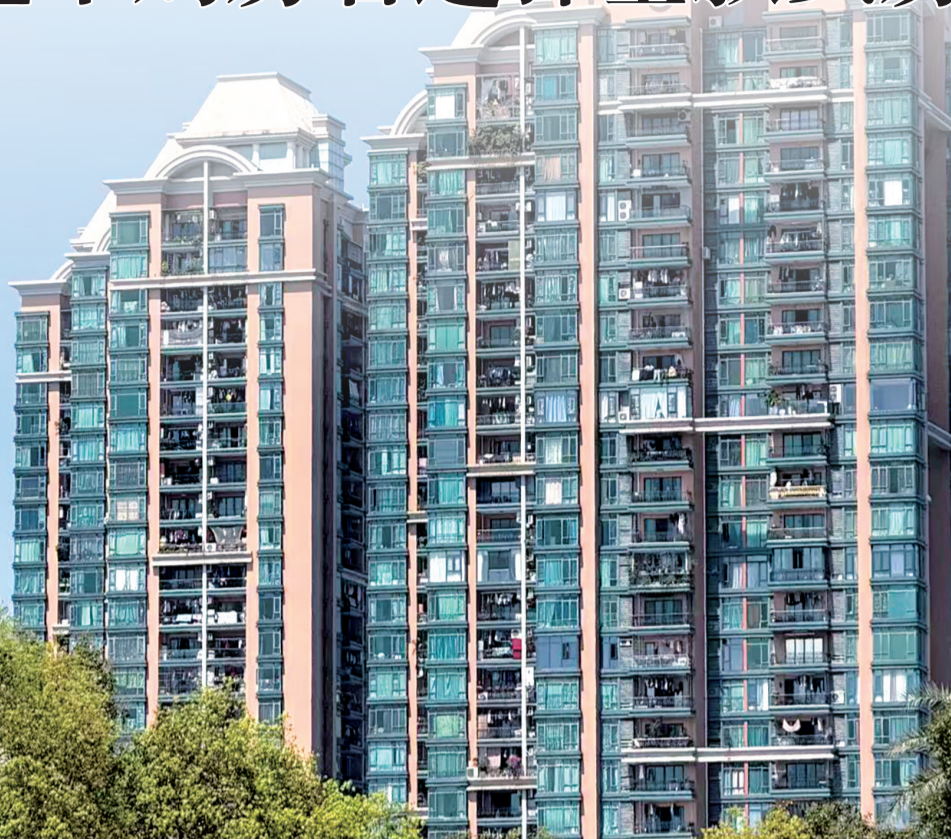


# 200万元内刚需盘撑起二手市场 过半购房者选择全款买房

广州6月二手房交易出现结构性变化,按揭购房占比降至45.08%,超半数购房者选择全款购置二手房。业内人士分析,这一现象与200万元以下房源成交占比过半密切相关。有业内人士指出,楼市回归居住属性后,高性价比刚需盘拉低入市门槛,此外部分为有充足闲置资金的家庭为子女全款置业。同时,当前房贷利率处于低位,部分板块月供与租金持平,按揭购房仍具备性价比,置业应结合自身资金状况理性选择。

■采写:新快报记者 何璐诗



一周资讯

## 广州琶洲南区规划调整 商改住后新增三宗宅地

7月8日,广州海珠区琶洲南区AH0902、AH0904规划管理单元发布调规公示,对区域内多宗地块用地性质进行调整。其中,保利天奕西侧401地块及东侧两宗地块由商业改为住宅,原“琶洲三姐妹”宅地则调整为2宗商业用地及1宗学校用地。

此次调规后,两个单元原先规划的4宗新宅地减少为3宗,会展东路以西形成住宅组团,以东为商业组团。信息显示,该区域规划加大高品质住宅供应,地块紧邻23号线站点,用地14公顷。新增宅地有望延续低密路线,容积率或降为2.5,加速板块连片开发,打造配套完善的低密住宅区。

## 旭辉建管上半年 新增在管项目42个

7月6日,旭辉建管披露2026年上半年运营数据。数据显示,旭辉建管上半年新增在管项目42个,累计在管项目数量超310个,累计在管总建筑面积超4900万平方米,项目覆盖城市达90个。据介绍,旭辉管理业务结构中,国资及政府代建占比约55%,复委项目数量占比约21%,业务结构呈现多元化特征。

## 北京首次系统 推出城市更新项目资源

7月6日,北京市首次从市级层面系统推出城市更新项目资源,14个代表性城市更新项目集中亮相“城市更新合伙人”2026北京城市更新推介会。推介会相关工作自3月启动,先后走进各区开展项目征集和交流,共征集1273个意向项目,组织经营主体对全市80余个重点项目开展实地踏勘,最终遴选出14个代表性城市更新项目。

(何璐诗 据公开资料整理)

## 200万元以下刚需盘主导成交 低总价房源推高全款占比

“全款买房的人确实多了,尤其是首次置业的刚需客户,决策更加务实。”在广州从事房产中介多年的李经理向记者透露,近期门店促成的二手房交易中,全款客户比例有所上升,主力军多集中在总价200万元以下的刚需户型。

广州中介行业协会统计数据显示,6月全市二手房按揭成交占比仅45.08%,全款成交占比超五成,按揭占比较5月下滑5.82个百分点;今年2月该按揭占比一度低至36.92%。

广东省城乡规划局住房政策研究中

心首席研究员李宇嘉分析认为,广州超半数全款购买二手房的现象,与低总价房源成交占比过半密切相关。“不少长期在穗打拼的刚需家庭积累多年积蓄,资金刚好覆盖该总价段房源。”克而瑞监测数据亦印证这一趋势。2026年上半年,广州成交总价200万元以下房源套数占比约62%,同比增加3.22%;90平方米以下小户型套数占比约51%,其中70至90平方米面积段成交最为集中,达13614套,居各面积段之首。两项指标双双过半,表明当前广州二手房市场以刚需型、低总价、中小户型为主导。

上海易居房地产研究院副院长严跃进分析称,刚需群体本身具备一定的购买基础。尤其是一些二手房交易,总价在200万元以下、偏刚需的房源,随着房价有所下调,不少家庭凭借既有储蓄便能承担,无需过度依赖银行贷款。这也与广州等城市低总价房源成交活跃的情况相符。“该趋势并非广州独有,全国多地二手房市场均出现全款购房增多的现象。即便各地信贷政策持续放宽,不少购房者仍主动减少杠杆使用,部分市民还会提取公积金补足资金,直接凑齐全款购房。”

## 刚需买家趋向“量力而行” 父母资金支持“一步到位”

除总价门槛下降外,购房者理财观念的转变亦是全款比例上升的重要原因。严跃进认为,全款购房群体往往资金状况较好,且更关注贷款成本。“这类购房者并非完全排斥贷款,而是在实际利率与自身负担能力之间作出权衡,体现出更审慎的财务安排。”

家庭支持因素亦不可忽视。海珠区一

位资深中介人员告诉记者:“不少全款客户是父母为子女购房,老人家不想让孩子背负月供压力,也不愿支付银行利息,因此倾向选择200万元以下房产一次性付清。”

李宇嘉认为,全款客群主要为两类:一类是自有积蓄充足,目标房源总价偏低、贷款额度有限,因此直接放弃按揭;另

一类是初入职场、收入水平有限的年轻人,依靠家庭资助全款购房。

严跃进表示,目前不少刚需购房者加杠杆心态趋于保守。“大家对未来长期还贷能力仍有顾虑,因此在购房决策上更倾向‘量力而行’,全款买房成为一种理性选择,而非刻意追求高杠杆。”

## 部分板块月供与租金相当 按揭仍有吸引力

全款比例攀升,是否意味着贷款买房已不再划算?多位业内人士认为,需结合市场行情与个人财务状况综合研判。从市场行情看,经过前期深度调整,广州远郊板块价格泡沫已充分出清,房源性价比持续回升。据普睿广佛5月监测数据,全市51个二手板块均价出现上涨,其中16个板块涨幅超过10%,市场正迎来阶段性入场窗口。

与此同时,信贷政策亦持续释放利好。2024年以来,广州陆续出台取消限购、换购住房个税退税延至2027年底等系列措施。从减负效应看,根据克而瑞测算,以总价200万元的首套刚需住宅为例,新政后首付门槛直接降低50%;若办理30年期商业贷款,按当前3%的首套房贷利率计算,月供较2023年4.3%的利率水平减少约1460元,总利息支出减少超过50万元。

记者发现,部分板块楼盘在三成首付

的情况下,月供与租金非常接近。以白云同和板块云裳丽影65平方米两房户型为例,贝壳找房数据显示,该楼盘某两房房源今年2月二手成交价为165万元。而根据广州市房地产中介协会数据,该楼盘两房户型5月租金维持在4300元-4800元区间。若按165万元总价、30年期贷款、2.6%的公积金首套房贷利率计算,三成首付后月供约为4624元,已与租金基本持平。

李宇嘉表示,当月供与租金成本接近时,按揭买房具备较强吸引力,同等月度支出可换取房屋完整产权。“对于收入稳定的刚需群体,借助贷款能够放宽预算,挑选区位、户型更贴合自身需求的房源;而手中存量房产难以快速脱手的改善换房群体,按揭更是实现住房升级的有效途径。”

严跃进指出,从政策导向看,当前贷款成本处于相对低位,适度使用按揭贷款

有助于提升住房品质、选择户型更优或面积更大的房源,逻辑上仍是合理选项。但对很多家庭而言,只要贷款涉及利息支出,心理上仍会觉得“不划算”,最终选择仍会结合实际情况而定。

对于刚需人群的首次置业,如何挑选最合适的房源?李宇嘉建议,首套房应兼顾通勤便利、月供承受能力及未来置换计划。“特别是首套房购买后,后续可能因结婚等需要换房,因此需提前考虑房产处置的灵活性。”

严跃进进一步强调,一线城市年轻刚需群体应重点关注房屋的流通性。“若选择二手房,两个关键因素值得优先考量:一是小区须有电梯,无电梯房源流动性普遍偏差;二是房龄不宜过老,除非具备特殊学区属性,否则老旧房源在居住体验和后续转手方面均缺乏优势。这一判断标准,在一线城市中具有普遍适用。”



扫码了解更多  
“极智家”资讯