“以价换量”叠加产业利好 花都楼市成广州销冠

专家同时提醒,区域热度仍有待观察



今年“金九银十”,广州花都楼市跃居全市焦点。新房成交连续三个月同环比增幅超两成,九月、十月更登顶广州11区成交榜首。二手市场同步回暖,土地市场亦迎来年内首宗溢价宅地。业内分析,花都本轮网签飘红,主要得益于楼盘相对较低的定价,与购房贴息政策、广州国际商业港动工产业配套利好等叠加效应。由于成交主要“以价换量”,区域热度能否持续仍有待观察。

■新快报记者 何璐诗

1 花都新房表现抢眼,连续两月成“销冠”

花都无疑是近期楼市焦点。普睿数智广佛区域首席分析师肖文晓向记者提供了一组数据:“9月、10月,花都一手住宅网签套数依次为833套和1011套,算上8月,已经连续三个月同环比实现20%以上的增长,在全市范围内表现非常抢眼。”

记者了解到,花都在“金九银十”中以微弱优势领先往日的成交大区增城。据普睿数智广佛监测,9月、10月花都分别比增城多卖8套和51套,登上全市销冠。

二手市场同步升温。10月花都二手网签978套,环比增幅约12%,同比上升约35%。广州市房地产中介协会指出,从各区网签套数环比看,因符合贴息条件的房源相对较多,花都、从化等多个外围区域网签套数均出现一定增长,其中花都凭借逾一成增幅拔得头筹。

土地市场亦见暖意。上周,花都许广高速以东、花都大道以北CC0606065地块由花都城投以4.03亿元总价、9519元/平方米楼面价、6.6%溢价率竞得。该地块既是“828新政”落地后花都首宗成交地块,也是花都今年成交楼面价最高的地块,还是近6年来花都首宗溢价宅地。

2 新盘低价入市,个别楼盘“骨折”抢客

为何花都楼市突然升温?多位业内人士指出,该轮楼市热力主要为价格驱动。记者了解到,有全新盘以低价入市,也有个别楼盘打“骨折”抢客。

肖文晓表示,花都本次“金九银十”网签飘红,其中既有老盘促销一步到位的贡献,也有全新盘首开热销的助力。据监测,10月祈福万景峰、花都城投·潮启云筑集中网签,成为花都新房市场成交主力。前者以319套成交,成为10月广州唯一单月成交突破300套的住宅项目。记者了解到,该项目此前售价1.3万—1.4万元/平方米,9—10月相继三次加推,促销单价8500元/平方米起,价格大幅让利之下,成交随之激增。

花都城投·潮启云筑以149套的成交紧随其后,中旅名门府成交66套,汽车城中铁建花语天境成交60套。“部分楼盘定价特别大胆。”广东中原地产项目部总经理黄韬直言,“如潮启云筑所在板块起步门槛多在1.8万—2万元/平方米,该项目以1.6万元/平方米的价格进入市场,因此带来不错的成交。”

肖文晓告诉记者,从板块来看,今年1月—10月花都区共有四个板块的一手住宅网签过千套,分别是花都湖板块、CBD中轴线板块、汽车城板块、广花路板块,对应的需求关键词依次为区位、规划、产业和外溢,“这反映了目前在花都置业人群的广泛性”。他进一步分析,广花路会承接一部分白云和老城区的外溢,其它板块主要靠花都本地的地缘需求。

3 贴息叠加商业港动工,加快买家决策

价格以外,本轮花都楼市升温与购房贴息政策落地密切相关。根据政策,自10月1日起,对新发放首套商业性个人住房贷款购买建筑面积120平方米以内、总价150万元以内住房的居民家庭,给予年化1个百分点、最长5年的贴息支持,单户可享受贴息的贷款规模上限为100万元。从花都成交结构看,符合条件的房源占比较高。肖文晓告诉记者,今年1月至10月,花都一手住宅累计网签5917套,其中符合“120平方米以下、150万元以下”条件的房源为2580套,占比达43.6%。这意味着,贴息政策在花都具备较广的覆盖基础,对刚需购房者形成直接减负效应。

除了政策因素,产业与配套利好也为花都楼市提供了信心支撑。10月8日,总投资超千亿元的广州国际商业港在花都区正式动工。项目商贸核心区投资325亿元,开发面积约320万平方米,计划2028年投入使用,重点建设集中式商品交易馆、全球数字交易中心、国际会展综合馆、总部集聚区等板块。在招商方面,广州国际商业港已达成154个战略合作项目,71个代表性项目集中签约落地。唯品会、希音、京东、美团等企业确认入驻,将带动全球展销、AI直播、智能配送等业态集聚。

不过,业内也指出,贴息政策和产业利好更多起到“临门一脚”的作用。黄韬认为,贴息政策和产业利好,更多是促使原本有购房意向的买家加快决策。房地产市场研究专家邓浩志也持类似意见,“贴息政策和产业落地,更多是辅助作用,难以触动本来没有购房需求的人去买房。”

4 “以价换量”带动升温,预计全年成交平稳

对于区域热力能否持续,黄韬认为,近期成交升温主要还是楼盘推售策略所致,部分新入市和加推项目定价较为实在,营销决心较强,所以用价格驱动成交。但以全年1—10月来看,花都只是算外围区中近两月去化较好,在全市11区中也不算领先。“目前花都在10月下半月成交已有所回落,区域热度仍有待观察。”

据克而瑞数据监测显示,2026年1—9月花都区商品住宅供应建筑面积40.97万平方米,较去年同期微增1%,在新项目集中入市与历史项目集中网签的带动下,商品住宅成交面积55.37万平方米,较去年同期增长2%,成交均价17238元/平方米,同比结构性下跌1%,供求比0.74,延续存量去化的态势。

邓浩志表示,花都的升温主要来自新盘的集中供应、“笋价”入市。区域市场目前仍以本地购买为主、自住改善需求居多,贴息政策落地初期会带动一波成交,预计在11月后便会过去,不足以持续引发大幅增长,今年花都总体成交大概率以稳为主。

一周资讯

华润置地挂牌转让大连公司100%股权

据上海产权交易所披露,华润置地(大连)有限公司100%股权于10月20日挂牌转让,预披露期至11月17日。标的公司成立于2011年5月,注册资本8300万元,经营范围包括房地产开发经营、住房租赁、非居住房地产租赁、物业管理、房地产经纪等。该公司核心资产为大连华南万象汇,系华润置地在大连布局的首座购物中心,项目2022年12月30日开业,建筑面积16.4万平方米,商户总量223家,首店及独家店铺占比59%。

刘建勤出任美的置业董事长

11月3日,美的置业集团有限公司发布公告,披露董事长、董事、监事、总经理人事及治理架构调整。林俊杰不再担任董事长、执行公司事务的董事(法定代表人)及总经理职务;刘建勤获选举为董事长、执行公司事务的董事(法定代表人),徐亮当选董事,任期均为三年。本次调整后,公司不再设立总经理、监事职位,并同步修订公司章程。

金科股份2.72亿股将被司法拍卖

11月2日,金科股份公告,公司收到股东金科控股及黄红云出具的《告知函》,重庆市两江新区人民法院将拍卖金科控股所持5089万股及黄红云所持2.2134亿股公司股份,拍卖平台为淘宝司法拍卖网络平台。本次拍卖股份均为非限售股。公告称,本次拍卖不会导致公司控制权变更,不会对公司生产经营、公司治理产生不利影响,亦不涉及二人作出的相关公开承诺。

(何璐诗 据公开信息整理)

扫码了解
广州楼市最前沿动态