



端午小长假,广州楼市转战外围积极出货——

有楼盘单价降回6年前 有楼盘3天卖出320套

羊城晚报记者 陈玉霞 梁栋贤 徐炜伦

政策和市场层面都有变化,广州楼市经历了一个不一样的端午小长假。

从信贷层面看,广州的房贷利率已进一步下调,广州楼市交投氛围逐步回升;从市场层面看,6月2日,佛山取消了多个片区的限购措施,对广州买家吸引力增加。在这样的背景下,广州不少楼盘在端午小长假内主打价格牌,以期进一步带动成交。

A 外围发力 有楼盘推出新低价

和“五一”档期主要在中心区项目发力不同,这个端午假期,广州楼市热点相对转到增城、黄埔、南沙、花都等外围区域。外围区域的供应量一直比较充足,这使得这些区域楼盘的成交压力更大。

实惠定价,成为各区楼盘的主要出货法宝。

端午假期,黄埔区全新楼盘万科黄埔新城放出了最低不到3万元/平方米的吹风价,带来了不错的人气。售楼客张女士告诉羊城晚报记者,端午当天9时开始,“现场停车场就一位难求,楼盘沙盘区、洽谈区满满都是人”。该项目相关负责人介绍,楼盘人气近期都不错,不过在放出新的吹风价之后,客流量明显更多了,端午假期每天客流量都达到1000组左右。张女士说:“这里三房单价不到3万元,改善型的四房单价在4万元左右。”

从这往西三个地铁站的地铁盘单价要卖五六万元,所以趁假期特意来看盘。”

增城作为广州楼市“货仓”之一,新货集中程度较高,仅朱村板块就聚集了八个可售项目。各盘多沿地铁21号线布局,且产品同质化相对严重,竞争激烈程度超过很多板块。端午期间,该板块的新项目保利水木芳华推售新货,折后每平方米价格为1.6万元至1.7万元,直接将楼价拉回到2016年。同板块内新近推售的国贸学原一也在端午期间推出特价单位,价格为1.48万/平方米至1.69万/平方米;明日公元应景推出5套特价房源,最低价1.6万/平方米,均为所在板块近三年的中低水平。

据羊城晚报记者了解,番禺、白云、南沙和花都等区域都有不少项目(包括一些地铁上盖项目)在端午期间推出特价单位积极促销,这种情况在往年比较少见。

B 多方减负 交易氛围出现好转

端午小长假,广州楼市主战场转到外围区域,一方面是因为“五一”档期内中心区多个新盘已经售罄且成交量不错,端午假期属于正常推售;另外一方面是外围区域货量集中,需要持续发力。增城某个新推售的项目,有代理公司相关负责人称,其在端午期间共卖出320套单位;番禺、白云等区域楼盘推售的特价单位,也都有成交。

新近入市的买家张女士说,价格和利率是她此次换房重点考虑的因素。在她看来,今年很多房企的新项目定价都比较合理,关键是“自己二套房贷还清后,现在换房能做到首套房利率,即4.45%”。5月以来,央行频频下调LPR,对房贷给予直接利好。羊城晚报记者了解到,目前与各大楼盘合作的主流银行,首套房利率多为4.45%至4.8%,二套房利率则在5%至5.1%之间。若以首套房利率看,这样的数据已处于历史低位。

一边是银行房贷利率“减负”,一边是楼盘制定更灵活的首付政策,也为买家“减负”。以增城项目为例,主推刚需产品的大华城东郡目前均价约为2万元/平方米,其首付按按揭规定需在7天内付清。但对于首付有难度的购房者,销售人员说,可以向公司申请延期至两个月内付清首付;同板块的明日公元在端午期间推出“首付17万元起”的促销方案,其余首付也可以在相应的规定时间内付清。

一位代理公司的负责人告诉羊城晚报记者,他们公司代理的东部项目,首付款基本都可以分期付款,以降低购房者支付压力。据了解,不仅外围楼盘积极促销,中心区也有一些项目推出分期付款以促进成交。

“利率的直接利好,加上各种稳信心政策暖风频吹,广州楼市交投氛围出现好转。”广州市房协专家委员邓浩志表示。从广州中原研究发展部数据看,广州5月一手住宅成交为6177套,环比上涨了13%。该预计,外围区域标志性大盘的全新推售,有望继续带动6月份广州一手住宅成交。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓则认为,目前广州的一二手房市处于低位小幅回升的状态,尚未达到市场的预期,主要原因是广州在楼市调控方面还未有具体行动。他建议开发商,不宜只等待政策放松,而应主动出击抓紧出货。



广州楼市的信心逐步恢复 羊城晚报记者 陈玉霞 摄

数说楼市

广州一手住宅:
全市库存消化周期
约15个月

5月广州一手住宅网
签6177宗,环比增加
13%,比去年同期成交
下跌40%。

截至5月末,全市库存量1121.3万平方米,去化周期14.9个月;由于成交增速放缓,消化周期、库存量自2022年起有所提升,加上5月新增供应猛增119.1万平方米,致使库存、消化周期“双增”。区域方面,全市十一区库存量均环比上涨,消化周期超过12个月的区域有6个,其中南沙、增城、从化三区库存消化周期超过20个月,白云、花都两区库存消化周期则分别超过15个月,均为高位。

广州二手楼市:
5月成交量
环比微增0.7%

5月,广州市二手住宅成交量(自助网签+中介网签)为7325宗,环比4月同期(7274宗)环比微涨0.7%,同比下降30.4%。

从各区成交情况来看,白云、黄埔和越秀三区成交表现最为亮眼,5月分别成交767宗、314宗和677宗,环比分别增加20.6%、11.8%、10.1%;花都、荔湾、从化等区域成交量则有不同程度下滑,5月分别成交696宗、548宗、302宗,环比分别下降16.8%、5.2%、4.7%。

(陈玉霞)

记者观察

回暖尚未彻底 楼市仍需努力

广州中原研究发展部数据显示,5月份,广州一手、二手住宅网签量环比增加13%和0.7%,从这个数据上看,楼市交易是有起色。但若是将数据和去年同期对比,则差距还是比较大:一手、二手住宅网签量同比下降40%和30%。

同时,纵观广州楼市,可以发现,区域之间、楼盘之间的分化现象依然明显。例如,海珠和荔湾两区新项目首推去化率都达到五成以上,这些项目的均价都在6万-11万元/平方米;但在增城、花都等区域,哪怕有了花样促销,多个楼盘的成交量都仍无起色。在竞争激烈的东部区域,某个临近地铁站的项目价格一再调低,近期居然选择闭门休整,原因是看房者太少。

因此,广州楼市现在远未到乐观的时候,楼市回暖还需三大基础。

楼市回暖所需的预期基础,是买家信心的回升;而买家信心的回升,则需依靠政策基础。这两点,已经有政府助力。据不完全统计,今年以来,全国已有超过110城出台了“稳楼市”新政;广东在6月1日推出稳住经济一揽子政策措施,其中涉及的货币金融、保基本民生等政策,虽不是直接面向房地产行业,但有望对楼市带来一定利好。如何更好地提升市场信心,关键看相关的落地细则。楼市回暖的市场基础,则是供应和成交,这一点和房企的作为有较大关系。在保证市场稳定供应的同时,需用合理的定价促进成交。

信心回归、购买力回归,广州楼市行情才能真正重返供需两旺。

(陈玉霞)

广州市政策兑现集成服务 累计办理业务逾3.37万件

羊城晚报讯 记者郭恩琦、通讯员穗政数宣报道:“没想到来办理业务还有惊喜!”近期,市民林先生前往广州市政务服务大厅办理“广州市博士和博士后中小客车指标竞价补贴申请”业务。政策兑现综合受理窗口工作人员为其办完业务后,根据林先生作为高层次人才的特点,向他介绍了“广州市高层次人才住房补贴”的申请条件及所需材料。林先生直呼:“服务太贴心了!”

群众感受的升级来自于广州近年来大力推进的政策兑现集成服务模式。2020年起,广州市政务服务数据管理局会同相关部门将粤港澳大湾区境外高端、紧缺人才、高层次人才等补贴事项纳入政务服务集成服务,建立起“线上一网申办、线下一窗受理”的便捷兑现服务模式。2022年,兑现服务模式又陆续上线了广州市促进商务高质量发展资金等事项,为受疫情影响较大的批发、住宿、餐饮等企业纾困解难。

截至目前,市级政策兑现服务已整合17个市直部门共计109个项目,累计办理业务逾3.37万件,涉及申报金额近53亿元。

广州实施新版生态环境保护条例 规定涉疫废物处置要求

羊城晚报讯 记者薛仁政、通讯员穗环宣报道:6月5日,恰逢世界环境日,新的《广州市生态环境保护条例》(以下简称《条例》)正式实施。

据了解,广州是全国最早制定地方性法规保护环境的城市,2019年《广州市环境保护条例》完成历史使命后,新《条例》于2021年10月通过市人大常委会审议,并于近日正式实施。

《条例》明确了涉疫废物处置的职责。针对近期疫情防控的特殊情形,《条例》特别规定了涉疫废物处置的相关要求,明确“市人民政府应当统筹协调医疗废物的收集、贮存、运输、处置等工作”,“采样检测、疫苗接种过程中产生的废弃物,属于医疗废物的,应当依法处置;不属于医疗废物的,由市人民政府指定部门按照要求组织收运和处置”。

《条例》首次确立镇街生态环境网格化监督管理制度,夯实生态环境保护工作的基础。明确任何单位和个人不得为不符合生态环境保护法律、法规规定的生产经营单位。首次在地方性法规中明确推进粤港澳大湾区生态环境协同合作,建立跨区域联防联控协调机制,推动区域生态环境保护工作协同、资源共享和规则对接。

相关负责人表示,《条例》作为广州市生态环境领域打基础管长远的综合性法规,对不断改善生态环境质量、服务高质量发展都具有十分重要的意义。

广州积极创建全国消费帮扶示范城市 助力农特产品“出山入湾”

羊城晚报讯 记者罗仕、通讯员穗协作宣报道:近日,经广州市委、市政府同意,广州市对口支援协作和帮扶合作工作领导小组印发了《广州市创建全国消费帮扶示范城市方案》(以下简称《方案》)。

《方案》提到,整合广州与对口帮扶地区双方政府部门、前方工作组、线上电商、线下商超、媒体等相关单位,组建百支队伍、千名骨干、万人团队的消费帮扶联盟力量体系,分工合作服务产销各个环节,推动帮扶地区农特产品“出山入湾”。

《方案》强调,持续打造东西部协作贵州刺梨、蔬菜、生猪等亿元产业,继续推动对口支援地区疏附红枣、波密天麻,以及省内清远鸡、梅州柚、湛江海鲜、广东荔枝等一批重点产业的发展。

《方案》指出,在荔湾区探索构建消费帮扶九大示范,即东西部协作产品交易市场的深加工产品、全国中药材展销中心的药材、黄沙水产市场的水产等,探索大产业大帮扶的途径与经验。

《方案》强调,加强消费帮扶重点平台建设,线下在广州国际医药港打造5000多平方米的乡村振兴版块。线上聚力打造帮扶平台,为专柜、专区、专柜及电商直播等提供精准服务。

广州提升农村生活污水治理 计划到2025年前基本完成

羊城晚报讯 记者梁泽韬、通讯员赵雪峰报道:6月6日,羊城晚报记者从广州市水务局获悉,《广州市农村生活污水治理提升工作方案(2021-2025年)》(以下简称《方案》),已经经广州市人民政府批准印发。

广州市水务局通报介绍,自2008年起,广州在白云、黄埔、花都、番禺、南沙、从化和增城七个涉农地区开展农村生活污水治理工作,2020年底实现全市7231个自然村生活污水治理全覆盖。

根据《方案》要求,广州将在《方案》规划期限内,制定区级农村生活污水治理提升方案,加强农村生活污水项目组织实施,强化设施治理效能,建立运营长效机制。《方案》特别强调普及农村污水处理运行维护知识,提高农民生态环境保护意识,规范农村地区农户、农家乐、养殖户、民宿、工业企业等个人及排水单位向农村设施的排水行为。

根据《方案》要求,广州计划到2025年底,全市基本完成农村生活污水治理提升工作,农村生活污水处理设施有效运行率不低于90%,村民满意率达到80%以上。

在刚刚过去的端午节里,“90后”小李拿着他刚刚抽中的消费券,到广州天河路商圈里大快朵颐。他告诉羊城晚报记者,自己一家四口,有三名家庭成员中了不同类别的消费券。

恰逢“六一”“端午”消费节点,广州市以各大商圈为重点区域,以零售、住宿、餐饮、汽车、家电等行业为重点领域,推动各类促消费举措集中落地,进一步激发市场活力、释放消费潜力。银联数据显示,端午节期间,广州全市线下消费金额同比增长14.14%,线下消费笔数同比增长32.96%。

促消费举措集中落地 广州端午假期消费大热

羊城晚报记者 孙绮曼 通讯员 穗商务宣

商圈客流大幅提升 汽车家电销售火爆

羊城晚报记者从广州市商务局了解到,近期,广州市各大商圈推出主题鲜明、创意新颖的系列促销活动,鼓励市民踊跃参与。

从各大商圈情况来看,端午小长假,北京路商圈累计客流近43万人次,同比增长80.6%,营业额超过3600万元,同比增长78.8%。天河路商圈16个商贸载体共推出19场线下体验活动,活动涵盖知名品牌展、汽车展、路演、餐饮折扣、阅读季以及各类购

物优惠,持续拉动线下销售。6月1日至5日,商圈客流量约874万人次,比去年同期增长3倍,日均客流量比清明日均客流量增长33%,重点商贸载体销售额同比增长150%。番禺万博商圈6月1日至5日销售额约8846万元,同比增长141%。

与此同时,“羊城欢乐购”第四轮政府消费券在假期前发放,有效推动节假日汽车、家电等大宗产品销售。截至6月5日,汽车交易额11217单,交易金额达8.34亿元。据广州国美反馈,自推出家电节日促销活动以来,全线上客单价同比提升15%,单品值提升了50%,销售情况对比去年

同期增长5%。天河城商业6月1日至5日总销售额超过4000万元,同比上升310%。岭南商旅集团零售板块6月1日至5日实现销售9500万元,同比2021年6月1日至5日增长149%,客流近20万人次。

节日消费氛围浓厚 住宿餐饮市场回暖

在儿童节、端午节叠加效应和第四轮政府消费券拉动下,餐饮消费欲望显著释放,餐厅人气火爆,亲子酒店预订量环比清明假期激增,广州住宿餐饮业加速

回暖。各大企业通过推出端午专属优惠、上新端午特色菜品、延续儿童节优惠等措施,营造节日消费氛围,激发消费需求,端午3天假期,全市餐饮消费基本恢复去年同期水平,且对比今年五一前三天消费总额有显著增长,广州酒家、陶陶居、花园酒店等知名酒家均实现超3成增幅。

同时,旅游的复苏也带动住宿餐饮消费。据平台数据显示,端午期间,广州在热门出发城市和热门到达城市两个榜单中分别位列第一和第二,旅游市场回温有效促进住宿消费,广州端午假期的亲子酒店预订量同比增长近10%,较五一假期增长50%。