

十大关键词

看懂2022 广州楼市之调(上)

策划/孙爱群 刘云 统筹/刘云 陈玉霞



广州住房市场依然值得期待 陈秋明 摄

在2022年临近终点之际,中共中央、国务院印发了《扩大内需战略规划纲要(2022—2035年)》,其中有一块笔墨较多的“促进居住消费健康发展”的内容。主要包括坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,探索新的发展模式,稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制,支持居民合理自住需求等。

间断,从优化去年的调控政策、支持刚性和改善性住房需求、优化商品房预售资金监管等,到保交付政策,再到金融、信贷、股权等一揽子融资政策,从需求端扩展到供给端,全方位努力维护房地产市场发展。

这样的行情不大如人意,但广州市场的房企不放弃,他们发挥粤系地产商的务实灵活的本色,因应市场积极谋变,从研发升级的产品、完善的社区服务及丰富的营销策略等方面,努力在艰难的环境里闯出不一样的路。

关键词:国企“兜底”、规则优化 集中供地:中心靓地频现,民企鲜有登场

文/羊城晚报记者 徐炜伦

土地拍卖市场向来是地产行业的“晴雨表”,其热度在一定程度上能对接下来的楼市走向奠定基础。2022年是广州开展土地集中供应的第二年,共进行了四轮集中供地,成交48宗地块,总成交金额约1221亿元,相对于2021年(成交78宗地块,收金约1778亿元)有所下降。

7宗、增城区4宗、花都区7宗、从化区1宗。其中,2022年第一轮和第二轮集中供地当中都有地块竞价达到“封顶价”需竞自持或待摇号的情况,也印证了优质地块的出现提升了房企拿地的热情。



广州2022年集中供地平稳收官 徐炜伦 摄

央企国企保障土地市场稳健运行

虽然今年广州集中供地的一系列结构及规则调整避免出现大量土地流拍,但依旧延续了去年第二轮集中供地以来央企、国企“兜底”的情况。据统计,越秀集团、保利集团、广州城投、广州地铁、中海、中建、珠江实业等资金相对稳健的央企、国企在今年土地市场当中扮演着重要角色,拿下了不少地块,另外,花都、南沙、黄埔等区属国企也陆续登场激活当地土地市场,而民企则鲜有亮相。

利集团、广州城投、广州地铁、中海、中建、珠江实业等资金相对稳健的央企、国企在今年土地市场当中扮演着重要角色,拿下了不少地块,另外,花都、南沙、黄埔等区属国企也陆续登场激活当地土地市场,而民企则鲜有亮相。

的房企参与意味着项目能够顺利推进,持续维稳房地产市场,但未来仍需更多民企加入,才能进一步提高市场活跃度。随着近期支持房地产市场的好政策频出,相信未来包括土地市场在内的楼市全链条都会活跃起来。

优质地块提升企业拿地热情

2022年广州集中供地与2021年相比增加一轮。但今年供地数量大幅下降,仅58宗(2021年三轮供应共113宗),但地块质量却有所提升,政府拿出了不少中心区的优质地块,被视为“为吸引房企参与给出的满满的诚意”,据统计,2022年广州涉宅用地供应中,天河区占6宗、海珠区8宗、荔湾区占6宗、白云区11宗、黄埔区4宗、番禺区4宗、南沙区

关键词:房贷利率、金融支持 利好举措:重申房地产是支柱产业,政策频出有望提振信心

文/羊城晚报记者 徐炜伦

日前,国家统计局数据显示,今年1—11月商品房销售面积121250万平方米,同比下降23.3%;商品房销售额118648亿元,同比下降26.6%。反映出今年我国房地产市场相对冷静,购房者对置业仍多数处在观望的态度,这背后也有房企各方面压力的影响。

稳定发展提供支撑。房地产的支柱产业作用被重申,让业内人士纷纷预测到明年即将向好的行情。事实上,回顾2022年,房地产行业在政策端受到了不少利好支持,相信在经受考验之后,房地产市场的韧性将进一步显现。

响较大,目前国家规定的首套房贷款利率下限为不低于LPR减20个基点,意味着首套房最低房贷利率为4.1%,相比前些年5%-6%的房贷利率,目前我国房贷利率已在历史低位。在不断强调“因城施策”的当下,已有不少城市根据市场环境作出了进一步的调整,将首套房房贷利率降至4%以下,购房者房贷压力大幅减少,降低置业门槛。

下,迫切需要强有力的政策提振信心。“保交付、稳民生”自今年7月底首次写入中央政治局会议文件以后,多部委已不断推进政策性银行专项借款保交楼,同时强化商品房预售资金监管,不少房企亦将“保交付”作为首要任务以及为自身纾困的重要手段,力争提振购房信心。

房贷利率一降再降,不断降低置业门槛

12月20日,最新一期贷款市场报价利率(LPR)公布为:1年期LPR为3.65%,5年期以上LPR为4.3%。据统计,今年全年,LPR经过了3次下调,5年期以上LPR累计下调了35个基点。房贷利率受LPR变动影

金融等利好支持,保障房地产行业平稳健康发展

当下我国房地产市场已进入了深度调整期,在市场预期不足,需求端疲软的情况

3 关键词:轻松首付、房贷延期 广州楼盘首付和房贷:缓解买家压力“好商量”

文/羊城晚报记者 陈玉霞

今年楼市中与买家“钱袋子”相关的大事体现在前后两端。

一方面,2022年,广州楼市经历诸多挑战,超低首付、分期首付等方式重出江湖,并呈现出持续时间较长、覆盖面逐步扩大的特点;另一方面,受疫情影响较严重区域且涉及停工或延期交房的楼盘,买家房贷可申请延期。

“首付分期”从外围扩展到中心区

把“首付”作为一种促销方式,和楼市交易行情有关。2022年前4个月,广州楼市行情较为低迷,一手住宅成交量约为2.2万套,而去年同期则为4.1万套。在可售货量集中的外围区域,产品同质化导致区内楼盘之间的竞争更为激烈,这促使外围区域的楼盘率先做起了首付促销的文章。

5月前,广州外围区域楼盘出现了“降低首付比例至一成”的消息,羊城晚报记者采访了解到,彼时在广州购买首套住房的首付款依然是最低三成,一些楼盘为了降低首次购房者的支付难度,同意购房者将原本一次性支付的三成首付分期支付,便有了“楼盘一成首付”说法。例如在增城

竞争颇为激烈的朱村、中新等刚需置业板块的楼盘,纷纷推出首付分期的做法,黄埔、番禺、南沙、花都等区域内的楼盘也先后推出首付分期的做法。

而到了下半年,“首付分期”的促销方式渐渐扩展到中心区。例如荔湾、海珠等中心区的楼盘在9月份已陆续推出,海珠区某地铁站旁边的项目甚至推出“0月供”等概念,通过返还数十万元购物卡的方式来变相减少买家支出;荔湾区部分项目首付分期可以延长至2023年3月份。随后,就连被业内称为“集万千宠爱于一身”的天河区,也相继有楼盘推出了“一成首付”,哪怕是像天河壹品、珠江花城、保利天汇等受市场追捧的项目也推出类似促销。

受疫情影响房贷可延期

首付上为买家适当减缓支付压力,房贷方面也有政策舒缓业主的还贷困难。

11月23日,中国人民银行和中国银行保险监督管理委员会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》,鼓励依法自主协商延期还本付息。



低首付是今年楼盘促销主要方式之一 陈玉霞 摄

在广州,包括工商银行、建设银行、光大银行、交通银行等在内的多数主流银行,均可申请延期还贷,不过,不同银行申请还贷的时间周期有所不同,延期时间从一两个月至半年不等,部分银行工作人员表示可根据客户具体情况来协商还贷周期。兴业银行广州分行人士介绍,受疫情影响较严重区域且涉及停工或延期交房楼盘,买家房贷最长可申请延期3年。据成功申请房贷延期的市民介绍,其贷款总额的期限没有变化,在延期结束后,将一次性还清半年的本息,之后会恢复既定的月供方式。

4 关键词:成交乏力 一手住宅:成交量或为近五年最低

文/羊城晚报记者 梁栋贤 陈玉霞

2022年的广州一手住宅成交量并未出现惊喜。

羊城晚报记者在汇总广州中原研究发展部、广州中原地产和克而瑞广佛区域的广州市一手住宅网签数据后发现,今年行情低迷,哪怕是算上预估的12月下半月的成交量,今年全年一手住宅的网签量也极有可能成为近五年的垫底位置。

上下半年“冰火两重天”

综合全年的月度数据可见,2022年广州一手住宅成交量整体呈现先升后降的态势,从虎年春节所在的2月份成交量开始小幅增加,一直连续升至6月份到达顶峰。下半年开始,一手住宅网签量就逐月下滑,至11月份已经连续5个月下降。中原地产的监控数据显示,受疫情影响,广州11月一手住宅网签量仅4014宗,环比下跌24%,比去年同期成交下跌超过了五成。

今年1—11月,广州一手住宅网签量约65万套,而12月上半月为2706套,换句话说,即使算上12月下半月的量,全年的总成交量将大概率定格在7万套出头。而年度的总成交量,2021年是10万多套,2020年也是约10万套,行情稍差一点的2018年和2019年,也有7.6万—7.9万套。从这个角度看,2022年的一手住宅总网签量恐怕排在近五年最低位。

一手住宅均价结构性上涨

虽然成交量是五年内的



年底的一手住宅市场正逐渐回暖 采访对象供图

低位,但是一手住宅成交均价却升到了近五年来的最高位。从各机构公开数据可见,2018年广州全市一手住宅均价还是20140元/平方米,2021年上升到32754元/平方米,到2022年12月上半月已是36888元/平方米。在低迷的行情里,这种价格的呈现,更多的是结构性上涨所致。2022年,广州市中心区的海珠区、天河区等区域内,高端项目呈现多点开花并畅销的局面,例如海珠区的品越华府、中海“府”系列等,它们的成交对拉升全市整体均价有一定作用。在克而瑞广佛区域的统计中,今年1—12月中旬,海珠区一手均价为89426元/平方米,天河区均价则为72950元/平方米,同比去年都有较大涨幅。随着多个中心区内仍有不少高端项目陆续上市,业内预计全市整体均价仍有一定结构性上涨压力。

明年成交面积或增加20%—25%

展望2023年,广州中原研究发展部认为,优化政策出台在一定程度上可提振市场对于未来走势的信心。

预计在目前低利率的带动下,客户买房的信心将会回升,但由于经济仍处于复苏阶段,预计离高峰年份的火爆成交仍有一段距离,预计明年的成交面积对比今年或将增加20%—25%。

广州中原研究发展部预计,一手住宅市场不同板块的分化将加剧。海珠、天河、荔湾多个优质项目入市,将直接带动中心区改善、豪宅市场需求。而黄埔知识城、科学城、萝岗、增城朱村、新塘、南沙全区等由于供应仍比较充足,买家选择空间大,因此对价格的敏感度亦比较高,如果房企盲目调价,成交或将“得不偿失”。

5 关键词:年底翘尾 二手住宅:全年成交量预料下滑三成

文/羊城晚报记者 梁栋贤

与一手住宅成交一样,今年的二手交易同样受疫情等因素影响,不过,羊城晚报记者在汇总广州市房地产中介协会及广州中原地产监控的住宅网签数据后发现,今年前11个月的一手住宅网签数据在第二季度表现最好,而二手住宅成交除了11月全市受疫情影响较明显以外,其余多个月的网签量相对平均。广州中原研究发展部预计,全年的二手成交量较去年同期可能会有三成左右的下滑。

月二手网签均价为28584元/平方米,环比10月微涨2.4%。

不过,成交均价的微涨更有可能只是因为结构性的原因,因为近期中心城区核心地段的成交占比明显提升。广州中原研究发展部的监测显示,11月份二手千万豪宅的网签占比环比净增1.1%。而作为豪宅风向标的珠江新城板块11月需求居高不下,月度成交宗数处于今年的相对高位水平,成交量较10月反增7.7%。

学区房的成交也相对稳定,在越秀区,东风东板块市场需求相对其他板块更为活跃,无论是新增客户数量还是带看量均处于区域内高位水平。广州中原研究发展部认为,近期二手住宅市场的分化将仍然明显,随着金融政策宽松,市场基本面向好,豪宅客户率先入市,高端豪

高端盘源占比提升,带动成交均价微涨

据记者汇总的广州市房地产中介协会的月度数据,前11个月广州市二手住宅成交量为76723宗,比去年同期的117103宗下跌34.48%。均价继续保持平稳回升态势,11

明年成交量最多可增加三成

广州中原地产研究发展部预测,2022年广州二手住宅共成交8万多宗,预估同比下跌30%左右。总体来说,因为广州的二手存量房较多,所见即所得。年底的翘尾行情或将显现,12月的二手成交或跃升到6800—7200宗的区间。

明年的经济预计将走向稳步复苏,再加上官方调控政策“稳中偏松”,可修复行业信心刺激刚需、改善需求释放。因此,广州中原地产研究发展部预计,2023年整体成交量将逐步回归正轨,成交量较2022年环比上涨20%—30%。