

楼市「小阳春」成色如何？

一季度有望持续复苏 一手住宅环比成交倍增

文图 羊城晚报记者 徐炜伦

由于春节长假导致1月至2月向来是传统楼市淡季，而成交回升的3月又被誉作每年楼市的“小阳春”。今年“小阳春”表现如何？各研究机构发出的报告结果不一，但相同的是，今年3月楼市依旧有着明显的成交涨幅，二季度一开始，各地陆续推出以旧换新、取消房贷利率下限、公积金政策等购房政策，以期延续市场热度。对此，有分析人士认为，今年虽有“小阳春”，但成色不如去年同期，当前一手住宅成交已构筑市场底部，二季度楼市有望持续复苏。

关注 楼市回暖



▲ 实惠定价是多个楼盘的主要营销策略
▼ 改善性住房产品市场表现相对较好



▼ 3月广州一手住宅环比成交倍增



市场供给及促销让利加码之下，广州3月一手住宅成交取得突破。合富研究院统计数据显示，广州市3月网签面积共计54万平方米，环比倍增，重现活跃。而在广州中原研究发展部统计数据当中，3月广州新房网签4043宗，虽然环比回升76%，但对比去年同期破万宗水平，同比下跌60%。“网签数据的统计存在一定的滞后性，但不可否认

一季度已过去，二季度市场走势更加值得关注。近日，上海易居地产研究院发布报告显示，一季度全国50个重点城市新房交易呈现同比下降态势，不过，到了3月，全国50个重点城市新建商品住宅成交面积环比增长115%。

“从各地售楼处反馈来看，咨询量、看房量和签约率都开始增加，充分说明政策效应在积极释放。我们认为，当前政策持续宽松为市场注入了信心，而房价的充分调整也使得购房者入市积极性在增加。”上海易居地产研究院研究总监严跃进表示。

上述报告的数据同时显示，今年1月全国50城新房成交面

1 市场观察：广州新增7倍房源，拼产品力同时“以价换量”

“开盘前一两个星期，售楼部已经连续每日加班至凌晨，开盘前一天，更是忙得快要接待不过来。”在广州市荔湾区的全新楼盘新世界天麓，其营销负责人告诉记者，3月，该楼盘人气不俗，月底开盘当天就取得了192套的成交业绩，去化率已超过60%。据悉，该楼盘主推76-139平方米的三房、四房，小面积户型首开价格3.8万元/平方米起，总体均价4.1万元/平方米。记者了解到，此楼盘定价有一定的竞争力，周边在售的保利和颂、中海棠花里等楼盘也都采取让利的营销策略，“单价4万以下”的首开价从去年起就已经出现。

不过，除了“以价换量”，产品力也是当前市场取胜的关键，据悉，新世界天麓在交付标准上

全面升级，包括墙面精装、智能系统、新风系统、厨房配套、家电配套等，“下足成本”为购房者带来更多的福利。

而在容积率新规下，一些楼盘则通过空间高使用率吸引购房者。例如，广州市白云区黄石片区的保利云境项目，建筑面积68平方米的户型被设计作三房，据销售人员介绍：“该户型使用率高达110%，有着接近80平方米的居住体验。”而在价格上，该盘3.3万-3.7万元的单价对比周边一手及二手项目都具有一定的优势，据报称其首开成交超过了200套，热门的小户型产品只剩个位数单位可选。

事实上，广州3月的热销楼盘不少，除上述楼盘，还包括海珠区中海大境首开成交报收33.6亿元，天河区越秀观苑首开

成交报收15亿元。合富研究院统计数据显示，3月广州市新增预售供应75万平方米，为近5个月高位水平，环比提升7倍；3月新房源约3400套，为近8月高位水平，整体去化率约30%，其中，天河区、海珠区景观改善、核心区高端项目以及荔湾区、白云区低总价项目首开去化均四成以上。

另外，各区域“综合素质佳”的余货产品搭配优惠后“到位的价格”，行情有明显改善。外围市场“以价换量”的营销动作同样密集，其中，黄埔区近五成项目让利出售，降幅集中在5%-10%的范围，番禺区从3月下旬开始，多盘让利在5%-15%的范围；增城区、南沙区、花都区让利力度加大，多个大盘让利7%-15%。

2 数据分析：一手成交虽翻倍，但与去年同期有差距

的是今年3月广州成交不如去年。广州中原地产项目部总经理黄韬表示，据其观察，当前市场购买力不足导致“小阳春”表现一般，虽改善性购房者入市积极性提高，但刚需购房者的观望情绪仍然较强。

中指研究院华南分院研究总监杨永俊也表示，在今年1月广州新政刺激下，春节过后，广州房地产市场迎来一定的回暖，

据中指研究院数据，3月，广州新建商品住宅成交面积环比大幅上升132.5%，但仍不及去年同期。另外，市场分化明显，3月，多个中心城区改善型项目入市，成交较好，但刚需项目去化仍然相对一般。

从全国来看，据中指研究院的初步统计数据，3月，重点100城新建商品住宅成交面积环比翻倍增长，同比降幅有所收窄，

但从整个一季度来看，重点100城新建商品住宅月均成交规模较2023年同期下降约四成。

值得一提的是，由于春节假期所在的2月是传统销售淡季，成交指标呈现“低基数”，以及去年同期疫情过后的购房需求集中释放，导致当时成交指标呈现“高基数”，因此也有分析机构认为，今年“小阳春”行情的环比和同比幅度变化符合预期。

3 专家观点：两方面因素共同助力市场企稳回升

积同比增速为-15%。2月份受假期因素影响，同比降幅较大。但3月份随着交易市场的复苏，该指标明显改善，即从69%的降幅收窄为49%。“若4月份保持3月份的交易规模，那么其同比降幅将继续收窄，即收窄至约33%。从这个角度看，当前新房交易市场底部已经形成，后续指标将有触底反弹的良好态势。”严跃进表示，3月份以来一线城市房地产市场供需两端政策持续优化调整，购房者置业意愿或将迎来温和修复，叠加“白名单”项目融资支持持续落地，项目建设推进也有利于提振市场信心，进而带动新房销售边际好转。

上都对各类城市走出底部、持续向好发展带来了积极作用。”

“3月以来中央及监管部门持续释放稳市场积极信号。春节前一线城市已集体优化住房限购政策，预计2024年楼市政策整体将维持宽松基调。”中指研究院市场研究总监陈文静表示，随着房地产供需两端政策持续优化调整，购房者置业意愿或将迎来温和修复，叠加“白名单”项目融资支持持续落地，项目建设推进也有利于提振市场信心，进而带动新房销售边际好转。“整体来看，今年市场节奏或整体延后，同时年中高基数影响将逐步减弱，预计二季度新房销售面积同比降幅将收窄。”

广州中原地产项目部总经理黄韬表示：“二季度市场走势可从政策层面和市场层面观察，对于有实际居住需求的人而言，购买力仍是主要限制因素，在收入预期无法完全扭转的当下，广州各大楼盘都在积极制定营销策略，通过‘以价换量’争取市场主动权。另外，当前的政策利好推出以后，购房需求仍难以集中释放，这时就需要更加宽松的购房政策刺激，可以参考香港前段时间的‘撒辣’（粤语，指为解决棘手问题而采取厉害手段），用力度更大的政策，与房企更多的让利措施相配合，彻底释放购房需求，提振市场。”

广州明确停止新增“商务公寓” 存量公寓行情看好？

羊城晚报记者 范晗越

记者观察

出租、自住二者皆宜，商办市场分流住宅热度

据广州中原发展研究部数据，2023年，广州公寓月均成交800套左右。今年春节后，广州足球公园、越秀·天荟江湾、铂悦明珠ONE等多个商办项目在3月内有超30套的成交量。

商务公寓的缺陷主要是流通性差、税费高、日常使用的水电费成本较高，另外因为功能混杂、人员混杂，容易带来居住体验的欠缺。由于税费较高，商办类项目的二手交易成本平均可达10%，而据中介经纪人介绍，目前广州的商办类项目交易，税费一般由买方独自承担，因此也易导致流通性差的问题，如急于交易，则卖方难免需要让利，承担一部分税费。而未来虽然不再新增商务公寓，但存量公寓的数量也非常可观，这也将很大程度上增加商务公寓流通的难度。

此外，由于商办类项目的主建筑的行为。

《通知》通过四条意见，实际停止了对“商务公寓”的审批。其中，最为核心的内容是“广州全市范围内停止新的公寓等类住宅项目的规划审批，且在编制土地出让方案时不能出现有关‘公寓’等类住宅的描述”，同时“商业建设项目的平面功能标注不得出现‘公寓’‘卧室’‘客厅’等住宅类描述；建筑应采用公共走廊、公共卫生间方式布局”“不得设置厨房等居住空间，卫生间宜集中设置”。

此次广州市规划和自然资源局发布的《通知》，从根源上禁止了新增“商务公寓”等类住宅项目，进一步消除了原有政策的模糊空间。

要功能并非居住，梯户比、水电、管理费等均与普通住宅有区别，如果相邻房间被用于开设经营场所，对居住体验也会造成影响。

但在住宅价格动辄数百万元的前提下，大多数处于中心城区的公寓凭借低总价、高租金的特性吸引着不少买家。在广州，总价百万元左右，中心城区和近郊有不少产品可选，例如海珠区的越秀·天荟江湾、越秀星汇海珠湾、天河区的天河云商汇，均有50平方米以内的小面积产品，同时单价也仅有住宅的三分之一左右。此类商务公寓往往依靠商业综合体而建，交通和商业配套都不会太差，能够满足大多数上班族的需求，对业主而言，受政策影响，退可放租，且由于总价较低，房租便可覆盖月供的一大部分，部分公寓回报率不错。

以位于中心城区海珠区的越

秀·天荟江湾为例，一套建筑面积约33平方米的小复式“双钥匙”高层单位，特惠一口价80万元，十年期贷款月供在4100元左右。一位购入了天荟江湾A1栋低层同户型单位的业主向羊城晚报记者介绍，“双钥匙”单位可将两层分别出租，目前她持有的这套“双钥匙”公寓下层已有租客入住，每月租金2000元，上层也已经挂牌，预期租金会比下层略低100元左右。

但必须提醒的是，如果是地段远离商务中心的公寓，出租情况就远不如上述的中心区公寓那样理想，一旦空置，商务公寓无论管理费还是公摊水电费都不低。

除出租以外，对于无学位需求的小自住业主，公寓的吸引力也不小，一般来说，同地段的公寓产品，单价仅有住宅的一半甚至更低。仍以天荟江湾为例，在周边

的东晓南、工业大道板块，租一间与最小户型商办产品相似的两室住宅，月租在3000元以上，与月供相差并不大，但对居住者来说却是“为房东打工”和“为自己打工”的区别，同时自己持有公寓，也能摆脱租房导致的频繁搬家的烦恼。

专家观点

相关链接

停止审批公寓项目，有助于稳定存量住宅价格

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，广州市规划局此举是为了严格土地用途管制和项目审批规划。商务公寓等类住宅项目，土地用途是商办，规划按照商办项目审批，但实际用途是住宅，违反了土地用途管制和项目审批规划，导致本来用于实体经济和招商的空间，被发展成房地产。同时，该政策也是为了避免安全消防隐患、缓解公共配套的压力，非住宅类项目的消防安全标准完全不同于住宅项目，而且也没有住宅类的生活配套，无法应对和满足相应需求。

目前，已经诞生的商务公寓等类住宅项目，价格下跌幅度比住宅价格大很多，去化难度也较大，广州明确了不再审批新项目，对稳定类似的存量产品价格有积极作用。未来，不再有横跨住宅、非住宅之间的商办类产品，以后住宅就是在70年土地使用权的用途上建设，要按照生活需求配套公共设施；非住宅就是在40年或50年土地使用权的用途上建设的实体空间。

“330”政策禁止公寓卖给个人

2017年3月30日，广州市发布《广州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》（穗府办函〔2017〕65号），首次对商服类项目实施限购，要求“一手商服类物业只能出售给法人单位作为商业、办公使用，再次转让时也只能出售给法人单位”。由于当时属于商服类项目的商务公寓的主力购买人群正是个人买家，受政策影响，广州公寓市场迅速降温。据克而瑞数据，政策实施当年，广州公寓成交量19447套，仅为2016年的57.3%。

七年调控经历松松紧紧

“330”政策三年后逐渐松绑

在“330”政策实施后的三年里，商服类项目的限制逐渐松绑。2018年12月19日，广州市住建委发布《关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》，提出2017年3月30日前（含当日）成交土地上的商服类物业不再限定销售对象，个人购买商服类物业取得不动产权证满2年后方可再次转让，对商服类项目不再“一刀切”。

2019年7月16日，广州市多部门联合印发《广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》，提出已建成、已办理初始登记的商业及商业办公混合等类型非住宅存量用房，可以以栋或相对独立部分为单位

按规定改建为租赁住房，即“商改租”。

针对商服类项目最大的一次政策松动出现在2020年3月。2020年3月3日，广州市人民政府印发《广州市坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战努力实现全年经济社会发展目标任务若干措施的通知》，提出优化商服类项目建设和销售管理，商服类项目未完成规划报建手续的不再限定最小分割单元；商服类项目不再限定销售对象，已确权登记的不再限定转让对象，然而该政策文件在发布后一度撤回修订细则。当年11月，广州产权公寓供应冲高，前11个月累计库存环比增加13%，达158万平方米，创下两年间新高。然而，受住宅市场价格下调影响，2020年，广州市一手公寓网签面积仅为87.1万平方米，同比减少44.2%。

▲ 办公商服类项目大多依靠商业体而建
徐炜伦 摄
▶ “双钥匙”小复式商务公寓可分上下两层出租
陈玉霞 摄

今年商服类物业的限售真正松绑

直到2024年1月27日，商服类物业的销售对象限制才真正解除，根据广州市人民政府办公厅印发的《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，在调整住宅限购政策的同时，明确了商服类物业不再限定转让对象，可以转让给法人单位，也可以

转让给个人。

纵观近7年间的数次政策调整，广州市在对商服类项目销售对象进行限制的同时，始终未明确认可“商务公寓”“商住房”这一具体类型，对商服类项目“未经允许不得改变为居住用途”的原则在文件中一直有所体现。此次广州市规划和自然资源局发布的《通知》，从根源上禁止了新增“商务公寓”等类住宅项目，进一步消除了原有政策的模糊空间。

