



首付40多万元可以购置中心区高素质三房
陈玉霞 摄

广州楼市首付15% 40万元左右可购中心区三房

文/羊城晚报记者 陈玉霞

5月29日起,广州楼市执行新政:首套房、二套房商贷首付最低分别是15%和25%。

房子的首付,一直是购房者的压力所在。特别是对于首次置业的年轻人来说,为支付一套房的首付,甚至要凑上父母的积蓄,或向亲朋好友借款,才能凑足。在央行此轮新政之前,广州首套房的首付为30%(无房贷记录),二套房首付为50%-70%,而今,广州执行首套房商贷最低15%,二套房商贷最低25%的首付新政,则购房者的入市门槛相应会低很多。

克而瑞对4月份广州11区楼市整体情况进行了跟踪统计,发现,中心区的海珠区和天河区一手住宅套均总价分别为1198万元和1089万元,故其15%的首付在11区中也相应比较高,分别为180万元和163万元;刚需产品较为集中的荔湾区,套均总价为619万元,首付15%则为93万元;相对来说,外围区域的入市门槛最低,例如增城区和从化区。

相关链接

2024年4月广州11区首套房商贷15%首付情况

区域	套均总价(万元/套)	首付15%(万元)	贷款金额(万元)
海珠	1198	180	1018
天河	1089	163	926
越秀	903	135	768
荔湾	619	93	526
番禺	439	66	373
黄埔	408	61	347
白云	399	60	339
南沙	276	41	234
花都	199	30	169
增城	156	23	132
从化	156	23	132

购房者加快了入市步伐
徐炜伦 摄

多区成交逆势增长 新政效应值得期待

文/羊城晚报记者 范晗越

据广州中原研究发展部统计,5月广州楼市一手住宅网签4822宗,环比下跌8%,成交面积为52.36万平方米,环比下跌9%。

趁着“黄金周”的热度,不少开发商积极入市,数据显示,5月广州有超20个楼盘增加供应,开盘、推新2037套,环比增加45%。其中,有62%(1279套)推货集中在“五一”假期期间,且以中心区为主,包括海珠区的珠江金碧华庭、琶洲南TOD二期,荔湾区的新世界天城、天河区的越秀观邸等。

供应量大幅上涨的同时,“黄金周”结束后,市场热度却趋于平淡,据克而瑞数据,5月13日至5月26日两周,广州市商品住宅成交面积分别为13.37万平方米和11.73万平方米,环比连续两周下滑。截至5月末,全市库存量1173.6万平方米,去化周期23.2个月,由于5月成交表现平淡,而近3个月度供应保持50万以上平方米的供

应高位,导致消化周期超23个月,创近一年高位。

受利好消息与政策落地的时间差影响,5月28日广州确认执行新政前,楼市成交状况较为平淡。自5月17日央行宣布降低首付比例、取消房贷利率下限等系列政策起,至5月29日广州开始执行新的房地产市场政策止,近两周时间里,对广州购房者的实质利好仅有公积金贷款利率调整,对更大程度让利的期待使不少意向购房者选择等待新政落地。广州楼市新政在5月28日抢点落地,松限购、降首付,将刺激更多刚需,改善客户入市,预计将在6月成交量中得到体现。

值得注意的是,也并非所有区域都表现平平,11区中,除成交量一直较小的越秀外,海珠、从化均实现逆势增长,尤其是海珠,网签数达371宗,环比增幅达43%。这一数据与保利燕语堂悦、中海大境等高关注度项目的开盘、推新有关。

广州「5·28」楼市新政效应: 市场信心提振 多个楼盘成交上涨

一手市场分流致二手成交下降

文/羊城晚报记者 范晗越

与新房开发商趁假期加大力度推新相反,受假期业主、客户外出及新房市场分流影响,5月广州市二手市场成交量下滑明显,为7838宗,网签均价为29121元/平方米,环比上月上涨5.8%。具体到各区,其余10区成交均出现不同程度下滑,且以花都、海珠、黄埔三区

跌幅最为明显,三区分别成交740宗、951宗、438宗,环比分别下降19.7%、19.1%、16.9%。

广州中原发展研究部认为,5月二手市场成交量降低首信号后,不少买家预期广州调控将进一步松绑,因而选择暂时观望,待政策细则落地后再决定入市,卖方方面,受利好消息影响待价而沽的现象也有出现。

文/羊城晚报记者 徐炜伦
5月下旬起,广州房地产市场接连发布新的政策:5月15日,广州市花都区率先启动住房“以旧换新”活动,随后5月22日及27日,广州全市范围内两批住房“以旧换新”项目公示,全市共计200多个楼盘参与。5月28日,广州发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称“5·28”新政),通过降首付、降利率,缩短非户籍买家纳税或社保证明等举措,释放购房需求。

系列政策实施后,广州楼市活跃度持续上升,政策端及销售端的利好促使购房者“提速”入市,相关数据统计,“5·28”新政当周(5月27日至6月2日),广州全市80个楼盘总成交套数环比升幅近四成。

楼盘人气回归,购房者入市节奏加快

后的一周,广东保利各个项目整体来访和销量均有上升30%-40%,其中,中央公园项目以及海珠区保利燕语堂悦项目单周的到访量突破一干组,成交量超过50套,热度明显。”据其介绍,成交的购房者当中,采取新政中最低首付比例15%的,占比约30%。

万科集团旗下的广州万溪公司三个住宅项目也有着不错的人气。“据我们统计,白云区的臻山府、越秀区的臻樾府、荔湾区的理想花地三大项目在新政实施的首日,即5月29日,总认购金额1.1亿元。而后新政的首周,臻樾府项目销售业绩达1.1亿元,理想花地累计访客量有500多组,成交62套,销售团队还忙到深夜向购房者进行讲解



“5·28”新政
降低了购房负担
徐炜伦 摄

二手房挂牌量上涨,房企积极响应“以旧换新”

买方市场,购房者有着一定的议价空间。

挂牌量的增多,意味着购房者选择增多,利于加快入市步伐。合富研究院统计数据显示,新政当周,广州二手住宅网签量环比上涨10%,创下4月以来的新高,并呈现上升趋势,其中,原本购房者观望情绪较浓的番禺区,成交明显恢复,中心区的天河、海珠、白云、越秀成交也取得增长。

记者了解到,目前各大房

企也在积极响应住房“以旧换新”活动,形式包括联手中介机构为换房群体提供定制化售房服务、提供佣金优惠等。广州万溪相关负责人表示:“目前很多购房者都有置换需求,需要解决‘卖一买一’的问题,我们组织了专业团队进行协助,相信未来会有所成交的转化。”广东保利发展也将于近期与贝壳联手发布“以旧换新”战略,助力广州购房者成功置换房源。

上海市:优化限购政策,公积金贷款最低首付20%

5月27日,上海市印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策的通知》,主要内容有:(1)调整优化住房限购政策。非户籍家庭以及单身人士购房缴纳社保/个税的年限,调整为购房之日前连续缴纳满3年及以上。新城以及南北转型等重点区域的非户籍人才购房缴纳社保/个税的年限,调整为购房之日前连续缴纳满2年及以上,并将购房范围扩大至所在区全域。

(2)优化非户籍单身人士购房范围,扩大至外环内二手住房。取消离异购房合并计算住房套数规定,对夫妻离异后购房的,不再按离异前家庭计算拥有住房套数。调整住房赠与规定,已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数。支持企业购买小户型二手住房用于职工租住。

(3)二孩及以上多子女家庭(包括户籍和非户籍)可再购买1套。

(4)按照因城施策原则调整优化个人住房信贷政策。适度提高本市住房公积金个人贷款最高额度。

同一天,上海市发布公积金新政,对于购买首套房的买家,个人最高贷款额度调整为65万元,家庭为130万元;购买第二套改善型住房,个人最高额度调整为50万元,家庭为100万元;首套房最低首付比例调整为20%;二套改善房首付比例调整为35%。

5月28日,“深圳发布”官方微信号发布消息,自5月29日起,深圳市下调个人住房贷款最低首付比例和利率下限。首套住房个人住房贷款最低首付比例由原来的30%调整为20%,二套住房个人住房贷款最

低首付比例由原来的40%调整为30%。首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR+10BP调整为LPR+45BP,二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR+30BP调整为LPR+5BP。

沈阳市:全面解除限购及限售措施

5月29日,沈阳市宣布在全区域解除限购限售政策。其中:(1)在本市全区域解除限购、限售基础上,不再实施新建商品住房销售价格指导。(2)首套

住房首付不低于15%,二套房25%。取消首套和二套房商贷利率政策下限。(3)2024年4月1日至9月30日购买自住房可申请提取公积金首付。

5月29日,沈阳市宣布在全区域解除限购限售政策。其中:(1)在本市全区域解除限购、限售基础上,不再实施新建商品住房销售价格指导。(2)首套