



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

化区一手住宅套均总价都是156万元,15%的首付金额为23万元。

如果细化到每个楼盘看,它们的首付水平和上述平均水平有较大差距。例如,荔湾区不少项目主推中小户型,270万-280万元可购买七八十平方米三房,15%首付只需要不到40万元即可,比荔湾区整体平均93万元的15%首付水平明显降低。

实际上,广州执行首套房商贷首付15%的政策,买家手持四五十万元的资金,在荔湾、白云、黄埔和番禺等区域内可选择的一手住宅并不少,热门的新世界·天馥、保利和颂、珠实广钢花城、诚汇新都·格诚湾、云城上品、花城云著、云湖花城等项目,都有不少三房单位可选。

这些项目均具有一定优势,例如荔湾区花地湾一带已有浓郁的生活氛围,目前已聚集了中海、保利、万科等实力房企,该板块的项目,地铁、学校、医院等重点配套一样不缺,产品可选性也较大。

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  
徐伟伦 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个项目增加供应,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曜台、琶洲南TOD二期,荔湾区的新世界天馥、天河区的越秀观樾等。

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、中海大境等高度关注度项目的开盘、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

文/羊城晚报记者 徐伟伦

5月下半旬起,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。



广州多个楼盘人气回暖 徐伟伦 摄

### 楼盘人气回归,购房者入市节奏加快

5月底至6月初,广州楼盘现场人气持续回归。合富研究院统计数据,“5·28”新政当周,广州全市楼盘到访、成交环比分别上升21%、37%。

“新政落地以来,市场效应立即就显现出来了,此前首付预算紧张、公积金贷款需求较高的购房者,陆续回访售楼部。”白云区广州地铁地产云筑上品项目相关负责人告诉记者,新政落地后的首个周末,该项目加推新一栋住宅,并开放了实体样板房和工法样板间,“周末两天我们共成交了48套房源,成交金额约2.4亿元,是很不错的成绩。”

5月底首次开盘的黄埔区保利招商华发中央公馆项目人气不俗,记者于工作日下午走访其售楼部,仍有十余组购房者同时在看房,现场销售人员表示:“周末的时候更是热闹,入场排队登记都要等待10多分钟。”据其介绍,由于该项目地段较好、配套成熟,在产品设计合理的基础上首开价格比周边项目实惠,在新政的刺激下,比较受购房者青睐。

广东保利发展相关负责人告诉记者,“‘5·28’新政落地

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,中央公馆项目以及海珠区保利燕语堂悦项目单周的到访量突破一千组,成交量超过50套,热度明显。”

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”新政降低了购房门槛  
徐伟伦 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,新政当周,广州二手房住宅网签量环比上涨10%,创下4月以来的新高,并呈现上行趋势,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。”广东保利发展也将与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。

### 一周政策

#### 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措施的通知》,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与拥有住房套数。支持企业购买小户型二手住房用于职工租赁。

(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%。

#### 深圳市:下调首套房最低首付款比例为20%,二套为30%

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款比例和利率下限。首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的LPR+45BP调整为LPR+30BP,二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的LPR+50BP调整为LPR+40BP。

低首付款比例由原来的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,沈阳市宣布在全市解除限购限售政策。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

商房贷首付不低于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付首付。

#### 苏州市:买新房可获契税补贴,购房可申请落户

6月2日,苏州市出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》。主要内容有:全市范围内不再审核购房资格。实施换购住房个税退税优惠(执行至2025年12月31日);实施购房契税补贴(执行至2024年12月31日),对购买新建商品房的给予50%契税补贴,对“卖旧买新”的实施分层次购房契税补贴;在苏州市购买或拥有合法产权

住房且实际居住的非户籍人员,可以申请办理落户;取消首套房和二套房个人住房贷款利率下限。首套房最低首付比例由20%调整为15%,二套房由30%调整为25%;个人和家庭公积金贷款最高限额分别提高至120万元和150万元,二孩及以上家庭额度上浮30%,全日制普通高校毕业生(在读)、毕业10年内的高校毕业生及留学回国人员额度上浮50%。



新政利于激活广州楼市刚需市场  
陈玉霞 摄

## 5月二手楼市: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,除从化出现小幅增长外,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月二手市场成交量下跌,与“一手抢客”不无关系。二手成交跌幅较大的黄埔、海珠区,在5月内有保利燕语堂悦、保利招商华发中央公馆等多个优质新盘陆续推出,部分价格与预期相

比还有所下调,促使不少原本计划置业二手的买家转移至新房项目。

此外,同样受政策影响,“517”央行释放全面降低首付信号后,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,卖家方面,受利好消息影响待价而沽的现象也有出现。

整理/陈玉霞