

广州

新政效力显现！6月楼市成交量创年内新高

复苏

一手住宅6月网签量达近一年峰值

羊城晚报记者 陈玉霞

楼市新政“组合拳”效力显现！记者近日获悉，在限购、信贷、住房公积金等一系列政策优化调整的助力之下，广州楼市行情向好。统计数据显示，今年6月广州一二手楼市成交量均创年内新高。

对于未来楼市走向，业内人士认为，楼市新政的效应仍在持续发酵，房产“以旧换新”的持续推进，将令楼市交易活跃态势延续。如果政策端持续发力，市场情绪有望继续好转。

分析 政策细化落实，继续提振楼市交易

对于下半年房地产市场的走势，中指研究院分析师孟新增认为，上半年多轮新政明显提振了市场情绪，带动购房需求释放，但全国新房市场短期或仍处于筑底阶段；在去库存方面，各地或加快地方国企收储未售新房、收购存量土地等政策细化落实，帮助房企加快回收资金，助力行业风险化解。预计随着供需两侧同时优化，房地产市场加快企稳恢复，房企销售将有所改善。

克而瑞研究中心预判，三季

广州楼市终于出现了业内预期的行情。

广州市住房和城乡建设局的阳光家缘网签数据显示，今年6月份，广州一手住宅网签量为7623套，比5月增加了47.8%，同比则增加了10%。超7000套的网签量，不仅是今年以来的月度最高量，也是从2023年6月份至今的月度最高量。“7000套是广州一手楼市月度成交的一条分界线，超过这条线说明楼市行情向好，现在终于看到广州楼市新的

曙光了。”广州市房地产行业协会专家委员会委员邓浩志表示。

从区域上看，增城、番禺和白云的6月网签量均超过千套，从网签量最多的三个区；而从环比增幅看，荔湾6月的网签量为673套，环比5月大增119%，处于增幅第一位，可谓增长势头最猛的一个区。从整体上看，除了从化、越秀两区6月网签量环比负增长外，其余九区环比增幅均超过30%。

专业机构合富辉煌跟踪的

数据同样显示了广州楼市向好行情。

“517新政”和“528新政”之后，政策助力效应显增，带动成交连续上升，到6月份一手住宅成交已达83万平方米，环比增长48%，这是今年来最高点。”合富辉煌广州公司市场首席分析师冯佩云告诉羊城晚报记者。不过，从成交总面积看，虽然近来势头向好，但和去年同期相比仍有差距。数据显示，今年上半年一手住宅成交312.7万平方米，同比下降30%。

狂飙

二手住宅网签量重返万套水平

相对于一手住宅成交的“温和”，广州二手住宅的行情可谓“速火”。据广州市房地产中介协会数据，6月广州二手住宅共网签10456套，环比增长超三成。对比阳光家缘数据可见，此前数月，广州二手住宅月度成交量在4000套-8600套之间，6月份一举重返万套大关，不仅刷新今年以来的纪录，也创下了近一年来的新高。

6月二手住宅网签的“狂

飙”，对上半年整体行情贡献较大。统计显示，今年上半年，广州二手住宅网签量为50111套，虽然同比还下降了9%，但已处于最近三年的第二高位。

在业内人士看来，二手住宅行情的回暖，和楼市新政取消限售、首付和利率下降。二手住宅挂牌量增加且更多高性价比房源进入市场有紧密关系。越秀区淘金路板块一位房产经纪告诉羊城晚报记者，平时他们

一家店每月业绩为二三十万元，但五六月份内，部分门店一个月的业绩高达100万元。

克而瑞广佛区域首席市场分析师肖文晓表示，现阶段二手房的交易量已经高于新房的交易量，二手房业主的价格策略比一手房更加灵活，他们的议价空间在扩大，心理预期也在降低，这给购房者更多物美价廉的选择。

楼市活跃度提升

上半年房企销售目标完成率超四成

中指研究院近日发布的数据显示，从销售目标完成率来看，房企上半年销售目标完成率不足五成。2024年上半年，典型房企目标完成率均值为41.5%，相较去年同期的63.2%，目标完成率降低21.7个百分点。

上半年的最后一个月，房企的表现开始向好。克而瑞研究中心统计显示，6月份近六成百强房企实现单月业绩环比增长，近三成房企实现单月业绩同比增长。其中，中海地产6月单月实现全口径销售额466亿元，单月销售居百强之首，创近一年来新高。此外，保利发展、绿城中国、华润置地、滨江集团、中国金茂、越秀地产、中国铁建、保利置业等企业也都实现了单月业绩同比提升。(陈玉霞)

总体回温态势下 一二二手房市场 冷热不均

深圳

二手住宅供需旺，成交套数创近三年上半年新高

羊城晚报记者 李晓旭

近日，深圳贝壳研究院发布《2024上半年深圳楼市报告》(以下简称《报告》)。《报告》指出，随着宽松政策不断加码助力，上半年深圳楼市活跃度上升。其中，二手住宅过户成交21394套，同比增长31.8%，环比增长29.4%，成交套数创下2021年下半年以来的新高。

《报告》分析认为，深圳楼市下半年的供需历来比上半年更旺盛，在“金九银十”、年底置业旺季的驱动下，楼市成交量有望保持上升势头。

部分热度较高的项目去化加快

今年上半年，深圳共有61个项目取得批售(含人才房、安居房等类型)，合计供应新房31027套，同比下降21.5%，环比下降31.4%。其中新房住宅27555套，同比下降20.3%，环比下降28%。整体来看，上半年房企推盘积极性偏弱。

深圳市住建局数据显示，截至6月末，深圳新房住宅可售房源51277套，去化周期小幅下降至22.3个月，主要是新房供应减少，房企集中精力去化在售项目，因此可售库存有所下降。同时，在多项利好楼市的

政策推动下，市场信心有所提振，令部分热度较高的项目去化加快。

上半年，深圳新房共成交14770套，同比下降37.9%，环比下降22.6%。其中，新房住宅成交12135套，同比下降25.1%，环比下降21.3%。总体而言，深圳新房市场维持冷热不均，营销亮眼或性价比超高的项目去化较好。比如，宝安胤璇中心大厦258批客选129套房，开盘当天去化98%；中海深湾玖序516批客选293套房，开盘收金超100亿元。相比之下，普通项目认筹、去化表现则较为一般。

二手房方面，上半年全市共成交25565套，同比增长30.7%，环比增长25.5%。其中，二手住宅成交21394套，同比增长31.8%，环比增长29.4%，成交套数创下2021年下半年以来的新高。业内分析指出，上半年深圳出台一系列利好政策，提振置业者信心，激发了市场活力。这些政策一方面推动前期积压的需求加速入市，另一方面激发了新增需求，最终令成交量出现明显增长。

单价4万元内成交二手房占31.8%

《报告》显示，限购、限贷等政策出炉，有效激发了深圳刚需置业者的入市意愿。其中，上半年二手房成交单价不超过4万元的房源占比31.8%，而去年上半年该数据为17.8%，刚需低物业成交增多。

同时，上半年深圳二手房新增挂牌均价同比下跌11%，环比下跌13%。一方面，业主整体心态偏弱，因此定价合理；另一方面，刚需成交比例扩大，吸引刚

需盘业主挂牌，最终也在一定程度上拉低了均价水平。议价率方面，今年上半年为6.7%，达到2019年以来半年度新高，相比去年同期增加0.9%。

上半年，深圳楼市买卖双方成交周期均出现延长。其中房源成交周期约204天，同比延长25天，环比延长21天；客源成交周期约88天，同比延长35天，环比延长35天。利好政策落地，市场信心回升，不少前期处于观

望的置业者入市，一定程度上导致成交周期延长。

在贷款比例方面，上半年深圳以贷款方式购房的置业者比例为77%，平均贷款金额比例为64%，达到2019年以来半年度新高。首次置业、普通换房置业者入市积极，他们对房贷的依赖程度较高，令贷款比例出现回升。其中，上半年组合贷和纯公积金贷的比例合计为27%。

好整体规划和功能布局，推动提升治理效能和美丽宜居水平。其间，黄坤明还看望慰问了曾担任华工党委书记、校长的老党员刘正义，代表省委、省政府对他和全省广大党员致以“七一”节日问候。黄坤明关切询问刘正义同志的身体状况和工作生活，向他和一代代教育工作者为广东现代化建设特别是教育事业发展作出的贡献表示感谢，叮嘱他保重身体、发挥余热，进一步发现和培养青年科技人才。为推动广东高等教育高质量发展继续贡献力量。

随后，黄坤明来到广州医科大学番禺校区，观看学校办学和学科建设专题片，实地考察医学课题研究、协同创新和开放合作

等方面的成效，并现场观摩医学模拟教育中心拟真教学演示，强调要聚焦服务健康广东建设，瞄准医学前沿，集中力量建设好国家医学中心、国家区域医疗中心等平台，积极运用先进技术开展临床技能培训，不断提升医学研究和教学水平，为全省输送更多实用型临床医学人才，更好满足群众对优质医疗服务的需求。

在广东轻工职业技术大学新港校区，黄坤明走进设立在该校的教育部高校思想政治工作创新发展中心，询问了解思政课教师队伍建设学校发展党员情况。他说，发展职业教育，加强对学生的思想引领、高质量办好思政课至关重要。要坚持德技并修，紧

扣高职院校思政工作实际抓好平台培育建设，坚持思政课教师、专业课老师和辅导员协同育人，示范带动全省高职院校思政教育提质增效。黄坤明还来到艺术设计学院的研发室、实训室，饶有兴致察看学生设计的各类轻工产品，深入了解学校培养工业设计人才的经验做法，希望坚定走好产教融合、校企合作之路，持续深化职业本科教育改革，注重培养学生复合能力和实践技能，使学生具备更强的就业竞争力。

调研期间，黄坤明充分肯定近年来全省高教事业加快发展、整体实力不断跃升，在粤各高校有力服务现代化建设需要、为推动广东高质量发展作出重要贡献。他指出，

高校是一体推进教育、科技、人才事业的重要结合点和关键着力点，实现习近平总书记赋予的使命任务，建设现代化新广东，离不开广大高校的积极参与和大力支持。希望全省各高校聚焦服务国家重大战略需求，主动融入广东现代化建设，不断提高办学治校水平，聚力打造创新创造高地、人才集聚高地、引领发展高地，努力在统筹推进教育强省、科技创新强省、人才强省建设中发挥更大作用，作出新的贡献。要牢牢把握立德树人根本任务，坚持不懈用习近平新时代中国特色社会主义思想凝心铸魂，坚持把思政工作贯穿教育教学全过程，实现全程育人、全方位育人。要坚持内涵式发展，高

广东首个“房源超市”开张

黄埔17个楼盘上架，村民可用房票选购

羊城晚报记者 卢佳琳 通讯员 杨晨 黄蓉芳 伍思炫 陈靖宇

像在超市里买米、买菜、买水果一样买房子？

“房源超市”成为现实。7月3日，广东首个“房源超市”正式开张。广州市黄埔区首批城中村改造项目房票“房源超市”上线，共17个楼盘上架。凡是选择房票安置的村民，均可进入该“房源超市”选购房屋，并在购买时使用房票进行结算。

17个楼盘供村民自由挑选

随着城中村改造项目的进一步推进，村民对改造房屋安置的需求越来越多样化。如何让村民在选择安置房时拥有相对自由的选择权？

广州市黄埔区住建局与城市更新局联合推出了“房源超市”。在该“房源超市”中，选择房票安置

的村民，可以用自己手中的房票，以更低的价格，在自己心仪的地段选择、购买心仪的安置房。

据介绍，首批纳入“房源超市”的楼盘，共有包括万科黄埔新城、中央城、富颐华庭在内的17个项目，遍布黄埔区海丝城、科学城、知识城三大片区，涉全区10个街道，配套都较为完善。

严把“价格关”“交付关”

如何保证“房源超市”的房子价格低、交付快？黄埔区住建局相关负责人介绍，职能部门将严把房子的“价格关”和“交付关”。

在价格上，职能部门将从“销售端”“购房端”双向发力，降低购房成本。一方面，万科、富力等入驻“房源超市”的开发企业，均为愿意为使用房票的购房者提供一定额外优惠的企业。同时，相关职能部门也将深入了解开发企业的商品房建设、销售进度等情况，通过持续优化预售审批程序、加大融资支持力度等措施，促成开发企

业加大折扣优惠力度。另一方面，税务部门将按照相关规定对以房票结付的购房人给予税费减免优惠。

在交付上，凡是纳入“房源超市”的房源，均为产权清晰、手续完备且已纳入阳光家缘网可售的新建商品房房源，涉及抵押、查封、封存等司法限制行为和债务纠纷等情况的住宅单元，一律不得纳入凭房票购房的“房源超市”。部分房源在完成房票兑付程序后，即可办理房屋交付手续，从而有效解决村民群众快速回迁及子女就读、老人就医等燃眉之急。

用房票购房可多退少补

选择房票安置的村民，如何使用房票在“房源超市”选择期后向房票核发单位申请领取余额；如果房票的票面金额不足以支付购房首付款，购房者则需自行筹集剩余款项。

据介绍，村民手中的房票具体适用范围还要以各村房票安置实施方案为准，持有房票的村民进入该村房票安置实施方案对应的房源名单后，无论看中哪一套房子，都可直接拨打相关楼盘项目对接人的电话，进行咨询或使用房票支付购房款项，签订商品房买卖合同。

值得一提的是，用房票在“房源超市”购房，还可多退少补。

具体而言，如果房票的票面金额减去商品房买卖合同注明的预售资金监控账户

相关新闻

事关危旧房改造，广州出新规

加装电梯等，地上建筑规模增量不超过30%

羊城晚报讯 记者陈玉霞报道：日前，广州市住建局官网发布了《广州市住房和城乡建设局 广州市规划和自然资源局关于印发广州市城镇危旧房改造实施办法(试行)的通知》(以下简称《办法》)的政策解读。《办法》规定了危旧房改造的基本原则、基本模式、基本要求、资金筹措方式和可享受的政策支持措施等内容；鼓励危旧房改造优化户型设计和空间布局，支持住宅成套化改造、增设电梯、公共走廊、地下停车库等配套设施，并允许适度增加建筑面，其中，地上建筑规模总增量不超过30%控制。《办法》于7月2日起施行，有效期三年。

据介绍，《办法》适用于广州市行政区域范围内国有土地上危旧房的改造，明确了维修加固和拆除翻建两种模式。同时规定，项目启动、项目设计、项目实施等需经有关部门确定，项目设计方案、项目实施方案需经不低于90%的房屋使用安全责任人依法表决同意。

有条件的城镇危旧房屋改造项目可增设电梯、交通必需的公共走廊、无障碍设施、地下停车库等配套设施，补充必要的市政基础设施、公共服务设施与公共安全设施。以上新增建筑面应按照广州市建筑工程容积率计算有关规定计算容积率，其中地上建筑规模增量原则上不得超过30%。

当前正值高校暑期，黄坤明在调研中对做好毕业就业、高考招录和学校安全等工作提出明确要求，强调要进一步加强高校毕业生就业指导服务，强化市场供需对接，多渠道拓宽就业岗位，全力促进高校毕业生充分就业。要严格规范高考招生录取管理，确保安全平稳有序。要细致开展用电用水、餐饮住宿等安全检查，强化暑期值班值守，兜住兜牢学校安全底线。

省领导陈建文、王曦、冯忠华、郭永航参加活动。

(徐林 赖晓晖 岳宗)