



文羊城晚报记者 陈玉霞

1 成交量增加

一二手住宅成交量同比增3.8%

据广州市住建局数据,2024年广州市房地产市场总体呈现前低后高,特别是9月26日中共中央政治局会议以来,在一系列存量和增量政策叠加效应影响下,自10月份起市场热度持续复苏,止跌回稳态势不断巩固。全年一手二手商品房成交之和为2125.46万平方米,同比增加3.1%,其中一手商品房网签面积1097.49万平方米、同比下降2.8%,

二手商品房交易登记面积1027.97万平方米,同比增长10.3%。

住宅方面,2024年全年全市一、二手住宅交易面积为1734.6万平方米,同比上升3.8%。其中,一手住宅网签面积809.27万平方米、同比下降3.7%,二手住宅交易登记面积925.33万平方米、同比增长11.3%,二手住宅交易登记面积占住宅市场成交总量的53.3%。(范晗越)

2 止跌回稳

中共中央政治局会议首提“要促进房地产市场止跌回稳”

2024年9月26日,中共中央政治局召开会议,首次提到“要促进房地产市场止跌回稳”,随即全国多个城市购房政策均降至历史宽松水平。为了达成“止跌回稳”这一目标,住房城乡建设部会同有关部门,指导各地迅速行动,抓存量政策落实,抓增量政策出台,打出一套房地产政策“组合拳”,涵盖“四个取消”“四个降低”以及“两个增加”三大方面。

其中,“四个取消”具体指充分赋予城市政府调控自主权,城市政府要

因城施策,调整或取消各类限制性措施,包括取消限购政策,让购房需求得以释放;取消限售,增强市场流动性;取消限价,让市场价格回归理性;取消普通住宅和非普通住宅标准,简化购房流程,降低购房门槛。

“四个降低”则包括降低住房公积金贷款利率,减轻购房者负担;降低住房贷款的首付比例,提高购房者的支付能力;降低存量房贷利率,减轻已购房者的还款压力;降低“卖旧买新”换购住房的税费负担,鼓励居民改善居住条件。

而“两个增加”则是从供给和需求两端同时发力,一方面新增实施100万套城中村改造和危旧房改造,提升城市居住品质,另一方面将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元,为房地产项目提供充足的资金支持,保障项目的顺利进行。这一系列措施的实施,让房地产开发投资、新建商品房销售等主要指标降幅收窄,市场出现了积极变化。(徐伟伦)



“止跌回稳”信号下,广州楼盘人气大涨 徐伟伦 摄

3 最强新政年

取消限购放宽入户等政策利好楼市交易

2024年是房地产市场震荡调整的一年,自2024年开年以来,广州楼市利好政策频出。

1月27日,广州限购松绑,解除120平方米及以上面积住房的限购,同时支持“卖一买一、租一买一”。5月底,广州跟进执行新首付政策,首套房、二套房最低首付比例分别下调至15%和25%,同时,限购区域社保从2年调整为6个月。7月,随着中国人民银行调整LPR,广州市商业银行房贷利率最低至3%。10月,央行再度下调LPR后,广州一度出现首套房商贷利率与公积金贷款利率“倒挂”的情况。11月7日,广州明确各家银行商业房贷利率最低不得低于3%。

力度最大、效果最显著的政策松绑出现在9月中央政治局会议明确提出“促进房地产市场止跌回稳”后,广州多部门联动推出政策组合拳,自2010年起执行已14年的广州楼市限购政策全面退出舞台,广州成为全国首个不限购的一线城市。十月楼市持续热销,并将热度延续到了年底。

12月1日起,2024年最后一条松绑政策落地,广州正式取消普通住房与非普通住房标准,自此,建筑面积144平方米以上住宅的额外增值税得以免除,契税政策也同日落地,享受1%低税率契税优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米。(范晗越)

4 土地市场

国企央企仍是绝对主力,民企开始重返拿地

2024年,广州共挂出61宗宅地,其中成交涉宅用地49宗,总金额为772.7363亿元,同比下降34.65%。

国企央企仍是买地的绝对主力,央企保利发展、市属国企越秀地产,各以竞得7宗地块的成绩并列拿地数量的第一位,其中,保利发展更是以约254亿元的拿地金额,远超越秀地产的约111亿元位列金额

首位。民企及混合所有制企业方面,绿城、龙湖、万科、南通亚伦等在四季度开始出手拿地,从中可见它们对楼市的信心。

2024年广州土地市场的走势与楼市成交紧密关联,成交的49宗涉宅地块中,有22宗集中在12月成交,而上半年则是仅有4宗宅地成功出让。这一趋势与新政后的成交回暖关联密切。(范晗越)

5 “以旧换新”吸睛

住房和家装合力提振消费

2024年5月,广州市房地产业协会、广州市房地产中介协会正式推出全市住房“以旧换新”活动倡议书,活动首批共发动全市122个房地产项目和12家房地产中介机构参与。

从122个参与“以旧换新”的首批楼盘项目名单来看,它们分布在全市各区,单价也从“1万多元”至“10万元+”不等,分布区域之广、产品类型之盛,可以满足多元消费者的换新购房需求。在住房“以旧换新”推出的首周,某头部央企透露,广州各区域较新政前新客户咨

询量与来访量均有上升,其中咨询量上升22%,成交量上升16%,改善客户的咨询量提升最为明显,占比超五成。

此外,合富研究院监测数据显示,2024年5月20日—5月26日广州一手市场来访量环比增长8%,成交量环比增长13%,市场回暖迹象进一步显现。广州住房“以旧换新”加快广州市一二手商品住房流通,提升交易便利度和通畅度,降低交易成本,更好地满足居民刚性和多样化改善性住房需求。

值得一提的是,2024年9月,



广州黄埔首批房票发放现场 徐伟伦 摄

2024年1月5日,广州房票安置政策正式落地,首批房票在荔湾区石围塘旧改项目发放,凭房票可购买“定点入库”的新建商品房房源,而后1月31日,荔湾区石围塘试点项目再次发放第二批房票。

2024年4月18日,黄埔区试点

6 房票安置

多批房票发放并全市推广

发放全国首张“依法征收、净地出让”的城中村改造房票,黄埔区首批三个商品房项目纳入“房源超市”。再到9月28日,天河区发出了全市第一张市区联合的“跨区通用”房票,标志着房票的使用地域范围得到进一步发展,但其他区域仍仅限于本区使用。

2024年11月11日,广州市规划和自然资源局发布《关于房票安置“房源超市”的通告》,表示广州

市所核发的房票可购买的房源范围为广州市全域范围内可售的新建商品房。意味着被拆迁人不仅局限于在本区范围内选房,还可根据实际需求在全市范围内灵活选择购房,在一定程度上提高了被拆迁人选择房票安置的积极性。

业内人士分析认为,房票安置政策打破了城市更新当中“原址回迁+发放现金”这两种传统的补偿格局,有利于加速村民回迁,消化存量住宅,提高旧改效率和促进产业空间发展,实现多方共赢。(徐伟伦)

转

现代汉语对它的释义是在发展过程中改变原来的方向、形势等,或指从一个方向转向另外一个方向。2024年,广州楼市在政策和市场双重驱动下,“转”出了一番新行情。

要梳理出2024年广州楼市里的十件大事并不容易,因为年内发生的大事接连不断。不过,所有事件的发生,源自调控。2024年,从中央到地方,楼市以及与其相关的金融、税收等新政频出,无论力度还是密度,都超越了历史上任何一个时期,政策组合拳效应叠加,为楼市回暖起到了决定性作用。这是2024年全国楼市、也是广州楼市最明显特征。

政策调控之下,广州楼市从10月份开始呈现止跌回稳迹象,四季度成交的强势翘尾行情,拉动全年住



2024年广州一手住宅成交量实现同比增长 陈玉霞 摄

2024 广州楼市之转

7

“超新规”频现

有新盘使用率高达140%

自2023年11月9日起施行《广州市建筑工程容积率计算办法》(下文称“办法”),允许扩大阳台与飘窗面积容积率

8

高端住宅活跃

广州亿级产品成交创新高

随着广州解除限购、降低契税、取消“豪宅税”等利好政策逐步落地,广州高端住宅产品在2024年成交活跃。

9

增加保障房供给

配售型保障房申购细则出炉、全市收购存量商品房用作保障房

为加大保障性住房建设和供给,满足工薪收入群体刚性住房需求,加速消化库存房源,2024年广州市在保障房领域持续发力。12月6日,广州发布《广州市配售型保障性住房管理

10

“好房子”新赛道

提高居民居住品质,促进房企转型升级

建设“好房子”,已成为我国房地产行业的重要共识。住建部强调,要“以努力让人民群众住上更好的房子为目标,从好房子到好小区,从好小区到好社区,从好社区到好城区,进而把城市规划好、建设好、治理好”。随着新一代信息技术、绿色低碳技术、新产品、新工艺不断运用到房屋建设中,“好房子”已成为住房领域的一个新赛道,为房地产行业带来了更加广阔的发展前景。

11

“好房子”建设成为当下建筑领域的新赛道

徐伟伦 摄

2024年3月9日,住房和城乡建设部部长倪虹在十四届全国人大二次会议民生主题记者会上表示:“在新模式下,我希望现在的房地产企业看到,今后拼的是高质量,拼的是新科技,拼的是好服务。谁能抓住机遇、

12

开放实体样板房及工法样板房,聚焦房屋品质,公开施工工艺,消除购房者疑虑,提振购房信心。

(徐伟伦)

宅成交同比增加3.8%,综合三年的年度网签数据看,广州楼市成交量已基本企稳。在这一轮政策的利好推动中,广州楼市再次向市场展现了应变能力:为满足人民更高质量的居住需求,面对市场压力,房企一方面对产品进行“加配”“升级”,另一方面对价格积极让利,为市场提供更多“高质价比”人居产品,积极将住建部力推的“好房子”快速落地。

2024年年底的全国住房城乡建设工作会议重申了“持续用力推动房地产市场止跌回稳”的基调,并将其作为2025年住房城乡建设工作的首要任务。可以预计,极具发展韧性的广州楼市,始于2024年年底的转折向上行情,有望在2025年走得更稳更好。



2024年广州一手住宅成交量实现同比增长 陈玉霞 摄

“超新规”频现

有新盘使用率高达140%

除了高使用率楼盘备受市场关注,在新规实施之后,由于不断有新出让地块规划突破了办法中的新计算规定(以下简称“超新规”地块),“超新规”地块成为土拍市场的“香饽饽”。2024年9月底,保利以总价118亿元竞得备受瞩目的广州南方面粉厂地块(天河临江大道北侧AT080722地块),成交信息显示,阳台占比从20%扩大到30%,意味着该盘入市后的使用率将达130%。

值得一提的是,2024年底热度颇高的招商·林屿境,该楼盘户型使用率达到140%,成为“超新规”的极限代表作。对此,业内认为就

目前的执行效果看,新规及“超新规”对市场影响持续加大,未来有望形成新的市场竞争格局。(黄士)



高使用率成广州新盘“标配” 黄士 摄

“好房子”新赛道

提高居民居住品质,促进房企转型升级

资产配置优选,广州高端住宅市场再度被业内看好。

记者了解到,对比其他一线城市,广州在“2亿+”高端住宅产品供应方面更加充足。以2024年均有3套“2亿+”成交的广州鹏瑞1号和星河湾半岛五號为例,这两个项目都是成栋的布局,比如广州鹏瑞1号,“2亿+”高端住宅产品集中在T1楼栋;星河湾半岛五號则分布在28、29栋,总套数达64套。因

此,未来在“2亿+”高端住宅产品的赛道,广州将比其他城市拥有更强的爆发力,有望继续引领亿级成交市场。

值得一提的是,2024年12月,广州凯旋新世界最新一期的广粤观邸,成交了一套1.5亿元的高端住宅产品。在业内人士看来,近期广州高端住宅成交突出,说明市场预期也在进一步变好。(黄士)

增加保障房供给

配售型保障房申购细则出炉、全市收购存量商品房用作保障房

平衡、发展可持续的原则,综合考虑住房保障政策、房地产市场情况,结合同地段普通商品住房市场价格的一定比例确定。

据了解,2024年,广州安居集团加快推进13个项目的整体建设,其中5个存量转换项目包括位于白云区的嘉翠苑、鸦岗一期、石丰路二期和位于黄埔区的萝岗和苑一期、二期。

此外,2024年8月,广州市增城区公收收购增城中心城区(荔湖街、荔城街、增江街)范围内存量商品房

作为户籍家庭公共租赁住房。11月18日,广州安居集团发布征集通告,将在全市范围内收购已建成存量商品房用作保障性住房。

广州市住建局公布的数据显示,截至2024年12月末,全市一手住宅去库存周期为16.0个月,相较于三季度末,缩短了3.4个月。在房地产政策“组合拳”以及收购存量商品房的共同作用下,业内人士认为当前广州楼市库存有望加速消化,利于市场企稳回升。

(徐伟伦)



“好房子”建设成为当下建筑领域的新赛道 徐伟伦 摄

转型为抢占市场先机,房地产企业纷纷聚焦“四好”建设,积极推动绿色低碳及智能建造技术创新与应用,提升标准绿色化水平,多家房企旗下的楼盘

开放实体样板房及工法样板房,聚焦房屋品质,公开施工工艺,消除购房者疑虑,提振购房信心。(徐伟伦)