



新政后不少看房者的购房诚意提高



文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

政策对房地产市场效应渐显。5月28日广州市印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》,涉及限购政策优化调整、信贷政策优化完善、住房公积金政策调整完善等一系列政策“组合拳”。其中降低首付款和取消利率下限等政策,在市场中反响较大。

该系列新政自5月29日施行,至今已有半个月。羊城晚报记者了解到,从目前广州一手楼市行情看,新政“组合拳”已渐见效果,专业机构统计数据,叠加端午假期和商家积极促销等因素,广州一手住宅的成交量已经连续四周上涨。业内预计,6月份是房企冲刺半年业绩的关键节点,预计楼盘仍将持续推出促销措施以价换量,由此促使6月份成交量有望持续提升。

1 一手住宅成交量连续4周上涨

从开始施行新政的5月29日至今半个月时间内,广州楼市出现了人气和成交量双双走高,其中新政后首个周末以及端午小长假,是两个相对的高峰。以端午小长假为例,中指研究院数据显示,6月8-10日小长假,广州一手住宅成交量为6.1万平方米,日均约2万平方米,比2023年端午期间的日均成交量增长6%,比2019年端午假期日均成交量更是大增20%。值得一提的是,在端午假期中,广州一手住宅的上述成交量位居四大一线城市成交量之首。

中介门店位于荔湾区广钢新城的一位房产经纪告诉记者,端午期间他和同事们

每天都要带人看房,且每天带看都有成交。据介绍,一手楼盘近期都在促销,而且可供选择的楼盘比较多,愿意出手购房的买家在增多。从合富研究院跟踪的数据看,中心区楼盘受追捧程度相对最高,在6月3日-10日期间,包括天河、荔湾、海珠等在内的中心区一手住宅成交量环比增加了15%,较5月周均成交量更是增长了70%。包括番禺、黄埔等区在内的近郊板块,成交量环比则分别增加了27%和26%。该院统计数据还显示,端午假期叠加“528新政”助推之下,广州的一手住宅成交量(指认购数据)已连续4周上涨,全市楼市呈现持续回暖态势。



珠江新城板块近期二手交易活跃

新政两周后 广州二手楼市现转稳趋势

文/图 羊城晚报记者 范晗越

李雄伟向记者介绍,新政后,其门店所在板块二手总价在200万元以下的单位成交周期显著缩短,除此之外,门店的租赁客户中,也不乏出现置业意向并主动上门咨询者。李雄伟表示,此前门店月均租赁业务成交在30单左右,新政实施以来,已有两位客户主动上门,此类客户均为已经在该板块内租住了两三年的租客,每月房租在4000元左右,新政降低首付门槛和利率后,求购郊区新房或在区域内寻找一个年龄较年轻的单位,压力都小了不少。

中心区域的天河区珠江新城、海珠区滨江东等板块在短期内成交增长也十分显著。广州链家兴盛分店经理李超俊表示,珠江新城板块新政后反应相当积极,成交量从此前的日均2宗增长至日均5宗左右。数据显示,天河区二手住宅单周成交量在6月3日至9日这周内达到了春节以来的峰值,珠江新城、天河公园板块的高端物业成交增长,拉动区域内二手均价突破6万元/平方米。

供应同步增长,二手议价空间仍在

尽管从成交端来看,政策

“强心剂”的效果显著,但随着“528新政”取消二手住宅限售,供给端也同样迎来了一波大幅增长,一批交付不满两年的次新房在近两年内迅速在二手市场挂牌。海珠区工业大道南板块的中海观澜府、天河区奥体板块的保利天汇、番禺区的越秀和樾府等近两年开售的热门项目最近两周均有次新房挂出,但在挂牌价格上与周边一手相比并未形成较大差异,能够吸引到的买家较为有限。

以中海观澜府为例,目前贝壳挂牌房源14套,单价在7.2万-12.6万元/平方米区间,而地段、面积段接近的周边项目保利燕语堂悦,4月底开盘时,参考均价则是不低于6万元/平方米。此外,次新房仍需按规定缴纳增值税,这一点决定了这批刚进入二手市场的住宅不会在成交端掀起太大波澜。但在供应端居高不下的前提下,二手市场议价空间仍将维持高位。合富研究院数据显示,四月、五月广州二手住宅议价空间分别为8.4%和8.1%,收窄趋势初显,但仍为一年内的高位。

另一方面,一批预算并不那么捉襟见肘的买家在降首付、降

利率的贷款政策支持下,通过提高杠杆率选择上车新房。广州链家保利百合分店店长李雄伟介绍,以总价300万元为分界,预算达到这一水平的买家,有不少转向了荔湾区的新房。在刚刚结束的端午假期里就有买家改变想法,该买家原计划购买保利百合花园的二手两房单位,但目前已经签约了荔湾区花地湾板块的某新房项目。板块内原有的刚需买家原本大多是带着总价300万元左右的手二手房,但近两周基本都已经开始带着总价450万-500万元的房源及新房项目,在选择空间更大的情况下,买家对居住环境和小区品质的要求明显有所提高。

从贝壳找房的数据来看,新政两周以来,二手市场方面无论是成交量还是带看量,距今年三月、四月的年内峰值均还有一定差距。在供应量平缓增长的情况下,二手市场降价房源数仍远高于涨价房源,日均在1000至1500套之间,与之相比的是,即便在达到峰值的新政实施当日,涨价房源仅有251套。总体来看,二手市场的现状还将持续一段时间,买方市场的局面一段时间内仍较稳定。

广州「528新政」施行半月 一手楼市持续回暖



“售罄”的产品大多是因为具有很高的性价比

3 6月成交量仍有望继续增加

让利促销能带动成交量,这是一种比较好的市场状态。不少楼盘操盘手对羊城晚报记者表示,能在政策利好的环境中加快出货实现现金回笼,是楼盘营销的上上之策。一位国企项目的营销负责人向记者坦言,公司给他们下达的业绩目标,是去年的两倍,“虽然公司在广州可售项目不少,但销售

压力也不小。现在所有人的任务只有一个,那就是想尽一切办法促进成交。”

6月份恰好也是房企冲刺上半年业绩的关键节点,从现阶段情况看,广州楼市的促销还不会停。据了解,端午小长假过后,广州众多房企和楼盘接着打出了“618”促销概念,

2 新政助力,房企积极促销以价换量

这一波上行行情的形成,和“528新政”有密不可分的关系,新政中的首套房、二套房房贷首付最低分别是15%和25%,加上取消利率下限,为购房者大大降低了入市门槛,令不少原本因为首付问题难以入市的买家得以实现置业梦。

与此同时,房企借助新政这股东风之力积极进行促销,用实惠的价格促进成交,也是这波行情形成的重要原因。受到广东城际四线贯通利好的番禺耀胜新世界项目,首付最低80万元,可以购入带主套三房,平层单位5.5万-5.9万元/平方米的售价也有不少优质单位可选,楼盘人士介绍,端午期间看房者数量至少是上一周的两倍,来自粤港澳

大湾区其他城市的买家也明显增多;最热门的天河区,在售一手楼盘也纷纷促销,包括热门的珠江花城、天河壹品、天河和樾府、西派天河序、保利天汇等,哪怕是可售货量只有数十套、具有地段优势的新城市领院,也推出了最低8折和5年保值等促销活动。在天河北板块一个高端楼盘内,一位看房者说楼盘推出的个别特价单位,算是赠送的物业管理费等优惠,价格甚至比开盘价还划算。

合富辉煌广州公司市场首席分析师冯佩云表示,新政利好下,市场大多数项目的让利及促销力度比较明显,对于它们而言,要增加成交量,“降首付+降利率+价格让利”缺一不可。

希望将端午较好的成交行情延续下去,例如耀胜新世界推出“愉悦618无忧购”专场、星河地产推出“618嗨购季”活动、越秀地产推出“618提前购”促销,珠实地产则以集团45周年庆典的名义推出超级好房节活动,为市场提供超1000

套一口价单位和百万元成交大礼等。

业内人士预计,开发商延续“以价换量”的策略进行6月冲刺,伴随着意向购房者信心的逐步增强,广州一手楼市6月成交量有望实现持续增长。



改善型产品受本轮新政的利好影响也较大

花都楼市 新政利好初见成效 全新楼盘热度攀升

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

最低首付比例的调整,叠加率先启动“以旧换新”的利好,使得整体购房门槛本就较低的广州市花都区市场回暖迅速。据花都区相关部门数据统计及多个楼盘现场反馈,“528新政”后,市场信心得以提振,楼盘到访量有了可观的增长。

“528新政”实施十天 成交约153套一手住房

5月28日,广州发布楼市新政,对于购买首套房的家庭,商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%,自此,花都区购房门槛进一步降低。克瑞的统计数据,花都区房价约为199万元/套,仅高于增城区和从化区,以15%的首付款计算,首套购房者仅需支付约30万元即可“上车”。

日前,花都区相关部门发布初步统计数据,“528新政”落地的十天内,花都区楼市升温明显,带来了近2400组的新增到访量,售出约153套一手住房。而在更早前,花都区率先在全市范围内启动住房“以旧换新”活动,通过房企、中介、家装公司、按揭机构等各环节提供优惠支持,解决房产置换的系列痛点。据相关工作人员透露,截至目前,线下共有407人咨询该活动,总计有13组购房者确认成交。

多个全新楼盘加快入市节奏

在系列新政利好促进的背景下,各开发商也在积极推售新产品,把握这一轮较好的销售档期。据了解,新政实施后,“上车”门槛较低的花都区,多个楼盘都取得了不错的销售业绩。例如,地处花新城板块的中旅名府项目,得益于优质的教育配套以及广花路即将全线通车等利好,新政后已成交24套房源。

刚刚过去的端午假期,是“528新政”后的首个小长假,多个全新一手楼盘在此期间加快了入市节奏。例如,位于花都区府板块的保利和樾,主打花都区首个全新中式纯梓住宅概念,该项目5月底开放售楼部至今一直保持着较高的人气。羊城



端午节当天,花都区保利和樾项目有多组购房者现场咨询



购房者比较关注楼市新政带来的利好