

上半年大湾区楼市观察：商品房将进入温和回升通道

本报记者 陈婷 王金龙 深圳报道

日前，国家统计局发布今年6月70个大中城市房价变动情况。其中，广州新房价格环比与同比均上涨0.3%，二手房价格环比上涨0.5%，同比上涨1.2%，已自今年4月开始连续3个月录得这两项数据上涨。

而广州所在的大湾区，根据克而瑞数据，今年前5个月，9城（广州、深圳、惠州、东莞、佛山、珠海、中山、江门、肇庆）整体市场的成交

量在低位徘徊，进入6月份后开始呈现上行趋势。

近日，《中国经营报》记者调查发现，在新房成交均价方面，今年上半年，大湾区9城中有5城出现不同程度的上涨。其中，深圳同比增加26.44%至7.38万元/平方米，位列第一。不过，城市之间的分化现象也同时存在，如江门、肇庆仍为房价洼地，成交均价均低于1万元/平方米。

今年上半年，除广深政策出台

相对谨慎，未见实质性松绑之外，东莞、佛山、惠州等城市因城施策，在限购限贷层面作出相关调整，刺激楼市需求。

克而瑞深圳区域团队表示，预计今年三季度，大湾区各城市商品房住宅市场将进入温和回升通道。其中，广深或将率先复苏；东莞、佛山、珠海强二线城市受传导将企稳回升；中山、惠州部分利好县区回温；江门、肇庆或将持续以价换量去库存。

冷热不均

不只是各城市间的楼市表现存在差异，城市内部板块也存在较为明显的分化现象。

今年以来，广州、佛山等大湾区城市动作频频，多次出台楼市相关政策，促进房地产行业健康发展。

6月，广州发布相关户籍政策，如降低人才入户门槛，实行差别化入户政策，非广州市户籍纳税证明断缴或补缴不超过3个月的，视同正常缴纳；已退休的非广州市户籍人员能够提供在广州市退休的证明资料、退休之日前五年在广州市连续纳税证明的可购房。佛山方面，减少并调整商品住房限购区，仅保留3个限购区域，即禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道。

值得注意的是，根据克而瑞数据，广州、佛山也是今年上半年大湾区9城中新房网签套数排名前两位的城市。

今年上半年，广州的新房成交面积为388.72万平方米，成交套数约3.64万套，成交均价约37620元/平方米，成交金额为1462.37亿元；佛山新房成交面积为369.27万平方米，成交套数约3.42万套，成交均价约17986元/平方米，成交金额为664.16亿元。

整体而言，今年上半年，大湾区9城共成交约18.16万套新房，同比减少45.13%，成交总金额同比减少38.33%至4761.11亿元。9城的成交金额同比跌幅在18.56%~62.63%区间，深圳的跌幅最小（约18.56%），珠海及东

莞的跌幅均超过60%；9城的成交套数同比跌幅在30.78%~66.32%区间，江门的下跌幅度最小（约30.78%），珠海及东莞的跌幅分别为60.76%、66.32%。

成交均价方面，深圳、广州、东莞、江门、佛山出现同比上涨，珠海、中山、惠州和肇庆出现下跌。

从月度表现上看，今年2月，大湾区商品住宅市场的供应量及成交量均达到最低水平，供应量随后在4月到达最高水平，供应面积约500万平方米，成交量也稳步恢复。但进入6月，各城市政策集中出台，叠加年中冲刺季，房企加大供应量及营销力度，部分城市的部分区域出现小幅回温，整体市场的成交量呈现上行趋势。

根据中原地产数据，6月，广州新房网签7776套，环比增加26%，比去年同期成交增加10%，成交热盘主要汇集在中心区域，中高端改善盘源的成交更为活跃；二手房合计成交7780套，环比增加超过400套。

克而瑞数据显示，6月，佛山一手住宅成交10324套，环比下跌4%；成交面积118万平方米，成交均价15030元/平方米，环比上涨1%。

而在深圳，根据深圳市住建局发布的数据，全市新建商品房成交为57.67万平方米（5404套），同比增长21.29%。其中新建商品住宅成交为32.71万平方米（3008套），

同比增长16.52%。根据中指研究院，6月，深圳新批上市6个住宅项目，推盘数量大幅增加，超过20个，新房价格环比上涨0.16%。

在临深城市东莞，克而瑞数据显示，其6月份一手住宅成交5063套，环比上升23%，成交面积57万平方米，成交均价21581元/平方米，环比上升1%；中山一手住宅成交6444套，环比增加50%，成交面积71万平方米，成交均价13950元/平方米，环比上升5%。不过，这股回暖行情未能在惠州复制，其一手住宅成交10043套，环比减少6%，成交面积105万平方米，成交均价11548元/平方米，环比减少1%。

值得注意的是，不只是各城市间的楼市表现存在差异，城市内部板块也存在较为明显的分化现象。

根据中原地产数据，今年上半年，广州全市成交均价为38737元/平方米，环比上涨20%，主要原因是多个豪宅及改善盘扎堆入市，从而助推其房价上涨。“目前广州楼市存在较为明显的分化现象，城市核心相对强势，而部分外围板块则比较疲软。”广州中原研究发展部表示。

克而瑞深圳区域团队称，深圳南山、福田高端盘受追捧，但外围刚需盘仍去化乏力，项目分化加剧，整体市场成交量较去年同期下滑明显。



广州南村万博区域一楼盘施工现场。

陈婷/摄影

预期调整

因具备良好的产业基础及强大的科研创新实力，大湾区成为近年来的投资热土。

根据广东省发改委披露，2021年，大湾区经济总量约12.6万亿元，比2017年增长约2.4万亿元；进入世界500强企业25家，比2017年增加8家；广东省现有高新技术企业超6万家，比2017年增加2万多家。因具备良好的产业基础及强大的科研创新实力，大湾区成为近年来的投资热土。

因此，大湾区9城的土地市场备受关注，也成为众多开发商布局的重点。不过，今年上半年楼市层面的“冷热不均”在土地市场也有所表现。

根据克而瑞数据，今年上半年，9城总供应建筑面积约2025万平方米，同比减少50%，成交面积为1419万平方米，同比减少61%，成交楼板价7846元/平方米，同比下跌2%，所成交土地整体溢价率为3%。

出让金额方面，好地研究院统计数据显示，9城卖地出让金合计约973.2亿元。其中，广州首批次成交17宗地块，总出让金341.4亿元，位列第一，占大湾区出让金的35.1%。深圳排名第二，首批次8宗地全部

成交，总出让金193.3亿元，占比19.9%。

不过，今年上半年，除了深圳的土地出让金同比有所增长外，其余8城的土地出让金均同比减少30%以上，广州、佛山、肇庆、中山、江门、惠州的跌幅均超过60%，其中，肇庆跌幅最大，达87.7%。

值得注意的是，从热度上看，深圳今年首轮出让的全部土地均被举牌至封顶价，其中3宗土地价格到达上限后转入竞拍面积成交。对此，克而瑞深圳区域团队表示，多重政策的出台助力深圳市场信心复苏，叠加土拍规则优化，土拍热度及房企的竞拍积极性随之上涨。另外，其认为短期内土地结构和竞拍规则或将持续优化，在利润空间上进一步激发企业拿地意愿，提振企业的拿地信心。

第一太平戴维斯华南区市场研究部负责人谢靖宇认为，下半年，受政策释放回暖信号影响，深圳的市场信心正处于筑底修复阶段，刚性及改善需求有望于年内进一步释放，成交量亦将有所增长。此外，价格预计仍将总体维稳，仅小范围波动。

对于广州，其今年首轮土拍的触顶率及溢价率均有所提升，1宗流拍，2宗溢价成交，其中1宗为民企所拿下。而日前刚结束的第二批次集中供地出让，广州合计推出14宗土地，计容总建面约146.58万平方米，最终成交10宗，流拍3宗，总成交金额达209.56亿元。

谢靖宇认为，今年年内，广州市场供应有望增加，且数个优质项目预计相继推盘入市，为购房者提供优质置业选择。下半年，在市场情绪趋谨慎的背景下，市场成交预计仍将主要集中于核心区位的优质项目。在此带动下，广州全市成交均价预计有所上升。

值得一提的是，包括东莞在内，今年多个城市的第二轮集中供地出现回暖现象。5月，东莞第二轮集中供地合计推出8宗土地。在随后的出让活动中，所有地块全部成交，共揽金121.16亿元。其中，6宗宅地以底价成交，2宗宅地到达最高限价。而在东莞今年4月的首轮集中供地中，有多宗地块无人参与报价，最终在开拍前一日提前终止出让，仅2宗土地顺利成交。

一二手房价“双涨” 广州楼市“微笑曲线”已现

本报记者 蒋翰林 广州报道

近期，广州楼市筑底回升的态势正逐渐明朗。

“整个6月份都很忙，从早到晚能接待十多组客户。”广州某TOD项目销售人员向《中国经营报》记者表示，项目在一个半月内加推了4栋楼，

去化率近八成。位于白云区另一楼盘于6月29日获发预售证，根据楼盘公布的海报，两天内销售了10亿元。6月以来，像这样的成交“捷报”

频传，给广州楼市带来一抹亮色。

今年年初至4月，广州由于疫情反复等原因，部分刚需买家观望情绪浓厚，暂缓了置业计划。广州中原研

究发展部统计显示，上半年广州累计成交新房39618套，同比下跌35%。

不过，近期的广州楼市“微笑曲线”已出现，成交筑底回升。根

据国家统计局数据，广州新房、二手房价格已连续三个月上涨；成交量方面，5月、6月的新房网签成交面积分别环比上升41%、66%。

多样化调控政策激活市场

发布团购政策的城市仅有广州属于一线城市，购买力相对较强，8折的优惠也具有吸引力。

近期，多城支持机关事业单位团体购房，成为激活楼市的一项政策工具。据记者不完全统计，目前包括山西太原、辽宁沈阳、吉林长春等省会城市，也有湖北黄冈、四川巴中、浙江桐庐、安徽铜陵、云南普洱等三四线城市相继出台新政，支持并鼓励“团购购房”。

实际上，本轮最早推出类似团购政策的城市是广州增城。5月，广州市增城区住建局向区委组织部、区发改局、区科工商信

局、区教育局、区卫健局等部门发送了一份《关于开展团体购房活动的函》。

同时，广州市增城区住建局还梳理汇总了区内59个楼盘项目，包括楼盘的区域位置、户型面积、可售货量、销售价格等基础信息。楼盘优惠普遍在85折到95折之间，最高优惠可享8折。

团购房针对特定人群，购房者辐射范围并不大。而从政策力度看，发布团购政策的城市仅有广州

属于一线城市，购买力相对较强，8折的优惠也具有吸引力。

记者在7月19日向增城区住建局询问，市场科相关负责人证实了该文件的真实性，并表示目前该团购活动已经结束。

团购购房激活楼市的背后，是广州上半年整体疲软的态势。广州中原研究发展部统计显示，上半年广州累计成交新房39618套，同比下跌35%；二手房共成交42002套（中介网签+自助网签），

同比下降44.2%。

上半年广州11个区库存消化周期超过12个月的区域有6个，其中南沙、增城、从化、花都4区的库存消化周期超过20个月。

值得注意的是，就在推出团购政策的增城区，日前有楼盘推出了“荔枝换房”活动，用荔枝抵扣房款进行促销。活动海报显示，“糯米糍、归为、仙进奉40元/斤收购，最高抵5万元房款”，对附近有荔枝的村民或购房者有较大吸引力。

销售端热 供给端冷

广州第二轮集中供地开拍，10宗成功出让的地块仅3宗产生溢价，溢价率分别为12.9%、0.9%和0.9%，其余均为底价成交。

然而，销售端回升尚未传导至拿地端。7月18日，广州第二轮集中供地开拍，10宗地块成功出让，3宗地块流拍，共计揽金209.56亿元，整体溢价率为6.55%，流拍率为27.27%。

其中，天河燕塘地块经过54轮竞拍，触碰最高限制地价81.19亿元，楼面价50842元/平方米，为广州拍地史上Top5。根据CRIC克而瑞广佛区域统计，参与摇号的企业有越秀、保利、中海、华发、珠实等。这也是时隔一年多广州市场再次迎来摇号地块。作为广州的第一经济强区，天河宅地稀缺，是广州房价最高的区域。

不过，这并非意味着土地市场的回暖。整体来看，尽管此轮土拍优质地块不少，天河、荔湾、海珠、黄埔、白云多个核心发展区域均有地块出让，但从竞拍结果看，10宗成功出让的地块仅3宗产生溢价，溢价率分别为12.9%、0.9%和0.9%，其余均为底价成交，全部地块均由国企、央企拿下。

实际上，第二轮集中土拍，出让规则有所放宽。相对于今年第一轮集中供地，第二轮在竞拍规则上由之前的“限地价+竞自持+摇号”，更改为“限地价+摇号”，即取消了“竞自持”环节。

广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，此轮集中供地，相比2022年第一轮集中供地的341亿元出让金，环比减少131亿元。政府仍旧坚持缩小供应量，优化供地地区，降低流拍对市场情绪的扰动，拿出优质地块，吸引开发商并给市场让利，国企央企托底，维持市场温度，逐步让土地市场回归至正常态势。

“但从拍地结果看，尽管政府思路达到了，但市场低迷的态势不容忽视。”销售端热、供给端冷的局面，还会持续一段时间。”李宇嘉预计，下一步只有在商品房市场回升趋势确定，开发商层面风险开始妥善解决，银行等对企业融资正常化了，土地市场才能彻底复苏。

新房、二手房价连续回升

根据国家统计局数据，6月广州新房、二手房价环比分别上涨0.3%、0.5%，是继4月以来第三个月保持“双涨”。

相比之下，上半年的广州高端住宅项目去化则明显提升。记者了解到，天河区的汇景台均价约13万元/平方米，套均总价在2000万元左右，加推当天售出近7成。琶洲南TOD项目大部分户型的总价在2000万元以上，5月初288套房源一周售罄。

实际上，近期广州楼市的“微笑曲线”已经出现。合富研究院机构的数据显示，5月、6月的网签成交面积分别环比上升

41%、66%。

据广州中原研究发展部数据，6月广州的新房网签量达到了7776套，环比增加26%，是2022年上半年唯一成交量超过去年同期的月份。该机构表示，6月成交超过传统旺季“红五月”是近年罕见的现象，说明广州市场正逐步走出2021年调控政策消化期。

广州已连续三个月录得一二手房价齐涨。根据国家统计局数据，6月广州新房、二手房价环比分

别上涨0.3%、0.5%，是继4月以来第三个月保持“双涨”。其中，6月二手房价（0.5%）环比领涨一线城市。2月至6月，广州二手房价指数分别环比上涨0.6%、0.3%、0.5%、0.2%、0.5%。

市场普遍预计，以一线城市为代表的核心城市正处于复苏中，下半年或筑底回稳。按照合富研究院的预测，下半年广州大概率会延续复苏行情，新房的新增供应将增加至4.9万套，预计网签成交回升

到500万平方米至600万平方米，较上半年提升约3成。

广州中原研究发展部也认为，下半年广州出台放松政策可能性不大，但随着经济面转好，官方优化对房地产市场的管理，预期买家将加速回流，带动市场走出低迷状态。目前，广州改善型、中高端需求已逐渐回温，刚需客上半年因期盼“政策松绑”而过度观望，预计下半年会重新抓紧入市。