

# 降首付等政策利好 吸引換樓買家搶入市

## 一線城市 樓市透視

之廣州篇

廣州在4個一線城市中率先宣布執行「認房不認貸」政策，明確居民家庭申請貸款購買商品住房時，家庭成員在當地名下無成套住房的，不論是否已利用貸款購買過住房，均可按首套房申請房貸。而此前，無論在廣州有無購房、無論此前房貸是否結清，只要有過貸款紀錄，在廣州購房按二套房執行，首付需繳房款的四成至七成。新政出台帶旺了廣州的一手市場，外地客進廣州購房，以及有改善住房要求的剛需換樓客成為市場主力，業內預計四季度廣州住宅成交量會溫和回升。



掃碼看片

圖/文：香港文匯報記者 帥誠 廣州報道

在江門的劉先生，8月曾來到位於廣州天河區的珠江花城項目看中一套房，但因彼時他在家有一套房且是貸款購買，根據當時政策，其在廣州首套房首付仍然需要按照全款的70%繳納，即使提前還清也要40%，考慮到首付款比例較高，劉先生遲遲未能下定決心。「巧的是劉先生看完房的當天深夜，廣州就出台了『認房不認貸』政策，這意味着如果還清在江門的貸款，他在廣州首套房首付將從原本的70%降到30%。」負責珠江花城項目的合富輝煌廣州公司事業一部副總經理李總表示，看到廣州樓市新政策後，劉先生第一時間便打電話諮詢銷售，並於第二天一早趕來廣州訂房。而這種第一天看房，第二天就來下訂的情形，在廣州樓市利好政策頻出和「金九銀十」銷售旺季的雙重加持下並不鮮見。

### 江門業主趕赴廣州買樓

在李總的印象中，9月珠江花城項目的同事們全都開啟了「超長待機」工作模式，隨時關注政策以及應對客戶問題。地處天河智谷和天河智慧城核心區範圍內的珠江花城項目，因為有天河智慧城——智谷片區產業集聚及體育東教育集團均和小學等教育資源配套紅利，自2018年首期推出以來，一直受到剛需和改善型購房者的熱捧。「過去5年每逢開盤必清盤，今年7月推出的五期『88平方米3+1房戶型』，更創下了一天銷售額9個億的佳績。」而8月底以來的一系列寬鬆政策，則讓更多想回歸主城居住的客戶有了更好的選擇。



合富輝煌廣州公司事業一部副總經理李女士。

### 天河新盤熱賣乘勢加推

從珠江花城項目的「88平方米3+1房戶型」的熱銷不難看出，剛改仍是當前購房需求的主力，而從「認房不認貸」到「降首付降利率」，再到「局部放開限購」和「社保5改2」，更為改善型購房者帶來了機遇。李總透露，為了迎接「中秋+國慶」8天假期的看房熱潮，珠江花城項目計劃在假期加推最受歡迎的「88平方米3+1房戶型」，「另外，我們還將首次面市『194平方米戶型』，配備三套間的央景奢闊大平層五房，以滿足高端客戶的需求。」她說。

### 9月周均網簽逾千套升38%

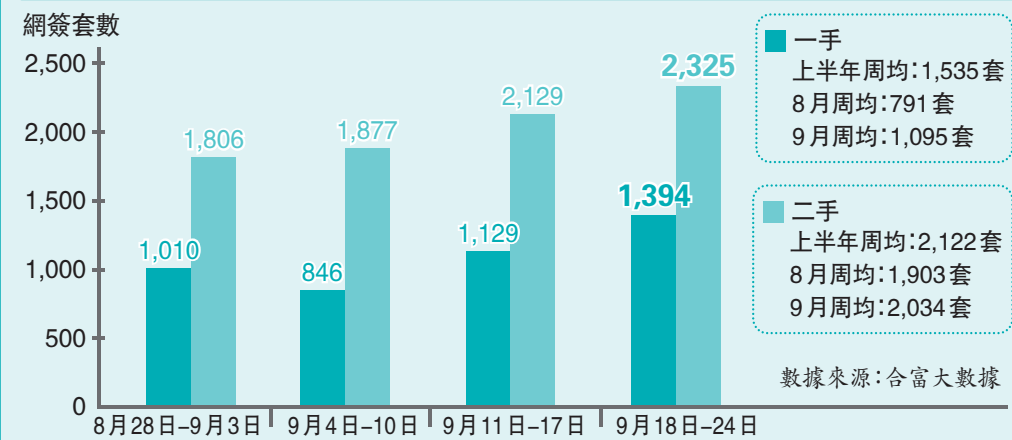
合富大數據統計顯示，廣州一手住宅今年9月全市周均網簽為1,095套，相較8月周均網簽套數，上升38%。「之所以9月網簽數據相比8月有較大增幅，主要是因為8月已達到成交量的觸底值。」合富輝煌廣州公司市場首席分析師馮佩雲指出，若將9月全市周均網簽套數1,095套（截至9月24日）與上半年周均網簽套數1,535套相比，則會發現仍有29%的下降，「這說明9月在成交數值較為理想的情況下，仍未恢復到上半年的平均成交水平。」上半年的整體數據可觀，一定程度上是過去3年疫情期間積壓的購房需求在短時間內得到釋放的體現。馮佩雲預計，國慶長假期甚至整個四季度，樓市會有一波較大的促銷行情，帶動需求入市，促進樓市成交平穩回升。

# 剛需客成主力 一手交投回升



購房者在珠江花城的銷售中心參觀。

## 2023年廣州住宅網簽套數對比



## 近期廣州樓市 新政一覽

- 8月30日：**在一線城市中率先發布「認房不認貸」政策。
  - 9月8日：**發布降首付和降利率措施。首套房貸款最低首付比例為不低於30%，利率下限為LPR-10BP；二套房最低首付比例為不低於40%，利率下限為LPR+30BP。（多家銀行實際執行中力度更大，如在廣州有一套住房無在供或者已結清，二套房首付30%、房貸利率為LPR-10BP）但二套房首付和利率優惠於9月14日收回。
  - 9月20日：**番禺、黃埔、花都及白雲北部4鎮放開限購，越秀、海珠、荔灣、天河等9區個人銷售住房增值稅徵免年限從5年調整為2年。
- 整理：香港文匯報記者 帥誠

## 減價賣舊居 業主換樓住好啲

樓市新政出台，除了給予開發商和樓盤銷售更多信心，對於手上有房置換的購房群體來說，也是一次機遇。

廣州番禺區某樓盤業主吳先生在番禺漢溪板塊有一套市值約400萬元（人民幣，下同）的房子，新一輪樓市政策出台後，吳先生自稱成為了新政的「目標用戶」，正積極進行「賣一買一」置換準備。

「我第一時間就在業主群了解市場行情，諮詢了同戶型的掛牌價格，目前房子已通過房屋中介掛上網。」吳先生看中了一套天河區售價約600萬元的改善型房，但在原本的政策下進行置換需繳納七成首付，是自己無法負擔的金額。「現在我只要將番禺的房子售出，就能夠用賣房款支付四成首付拿下天河的房子。」考慮到政策未來或會有變動，他接受與同戶型競品持平的價格或降價出售，以盡快完成置換。

家在外地的惠女士，則希望通過「賣一買一」置換一套在廣州的房屋。「我兒子在廣州工作定居，我也剛退休，置換我在外地自住的房子後，可以在廣州買一套房，今後與家人團聚也更方便。」惠女士認為，廣州這次樓市政策的出台對自己來說非常及時。她在中秋和國慶假期期間專程來廣州，並預約了4個有興趣的新盤項目進行走訪，「銷售人員在電話中說，項目會有議價空間，我認為應該把握這次機會。」

### 買家願意詢價入市

位於廣州黃埔區香雪公園旁的星洲灣蘿峰，是一個承接黃埔科學城板塊高科技人才的高端改善型項目，在此輪政策利好中收效明顯。「9月以來樓盤的訪問量較之前增加了三成到五成，過去一些只看房不談價格的客戶也開始嘗試商討價格優惠，能感覺到誠意度明顯更高。」合富輝煌廣州公司策劃中心高級項目總監張欣榮表示，首付比例和房貸利率的下降，給有改善需求的客戶更大信心。「過去要觀望幾個月才能下訂的客戶，在9月以來購房周期往往縮短到一周左右。」

但張欣榮也指出，不少有改善需求的客戶，主要依靠「賣一買一」的方式進行置換，因此要等手頭的房子交易後才有資金進行升級。「我們對市場還是比較有信心的，所以在國慶期間也會推出一些活動吸引客流，預計在今年底還將推出新樓棟。」



張欣榮



## 受惠新政 二手成交續升

廣州的幾輪樓市政策相繼出台後，9月二手住宅成交有所上升。根據合富大數據最新統計，截至9月24日，廣州二手住宅9月全市周均網簽為2,034套，周均網簽套數相較8月周均網簽套數有近7%的增長。其中9月第二周比第一周多252套，第三周比第二周多196套，能夠看出保持了持續增長的趨勢。不過，相比2023年上半年周均網簽套數，仍微跌4%。

此外，從區域來看，均價較低的增城區以及區域規劃一直被看好的南沙區，9月份二手網簽套數分別比8月增長了133%和21%。不難看出，在政策對廣州二手樓市的促進作用下，改善客的供應和剛需客的需求得到了有效對接。

值得注意的是，由於此輪廣州樓市政策主要利好改善型購房者，而改善型購房者又多以「賣一買一」的剛需改善客為主，因此促進二手流通，將有助於更多改善性需求的釋放。

### 海珠區近百億地王

另外，在9月11日，廣州進行新策推出後首場土地拍賣，起拍價高達111.22億元（人民幣，下同）的海珠區上涌果樹公園北側地塊有多達16組競買人參與，在經過5輪競投後觸及了約127.9億元的封頂價，是海珠區史上總價最高地塊。之後有14組競買人參與搖號，最後由中國海外中籤。

## 專家分析

廣州作為此輪樓市寬鬆政策的「領頭羊」，不僅在政策發布時間上一直走在最前，政策寬鬆度也比「北上深」更加可觀。此輪利好政策最先釋放出的仍然是新房的購買力，記者查詢到最新數據顯示，從9月28日至10月1日，廣州新房經貝殼平台成交的已經超過600單，新房轉化比高達9:1，也就是說每9組購房客看房，就有一單新房成交。相比之下，這4天廣州二手房經貝殼平台成交一共有238套，而總帶看量高達11,978人次，平均每50組看房成交一單。

對此，有專家分析認為，一手市場的火爆，得益於與雙節疊加，不少剛需客趕在政策紅利期利用假期看房買房，而二手成交在中秋國慶表現相對平穩則主要因為二手房存本身較大，加上新政策出台後新增掛牌不斷湧入，買家選擇更多，成交也相對變慢。數據顯示，9月1日，貝殼內網全量掛牌172,777套二手房源，10月2日已漲至177,052套，1個月時間淨增4,275套。

合富輝煌廣州公司市場首席分析師馮佩雲指出，樓市政策



馮佩雲

## 政策制定應「長短兼顧」

在制定時需做到「長短兼顧」，才能維持供需的穩定。「830」、「920」政策，主要是為適應新的房地產供求關係出台，屬於既有政策的調整優化，為短期「穩」房地產措施。而着眼發展，政府接下來還需構建及完善一系列政策法規，促進房地產市場平穩健康發展。

### 料第四季廣州樓市溫和回升

對於超大城市的廣州，正處於城市能級提升加速期，無疑城市更新對完善城市空間結構、優化城市功能布局、提升公共服務水平、推動經濟社會持續健康穩定發展等方面具有重要作用。「接下來，廣州將以羅冲圍片區、環五山創新策源區、廣州火車站片區、新中軸（海珠）片區等重點片區改造為引領，推動城市高質量發展。」馮佩雲說。她又認為，過去十年房價快速上漲的現象將很難再現，取而代之的是以剛需自住和回歸金融屬性的理性投資，這對房地產市場來說反而是一個健康的發展趨勢。「相信第四季度的廣州樓市，將是一個相對溫和的回升過程。」

◆香港文匯報記者 帥誠