

广州买家人市理性，未因价格调整“一窝蜂”入市

8月中旬开始市场出现一些楼盘调整售价的消息,不过由于网签数据滞后、部分促销项目有明显缺点等因素影响,整体来看调整售价并未带来成交量的大幅上升,广州中原研究发展部监控数据显示,8月广州网签一手住宅成交量为7292宗,环比上升3%;总成交面积为76.64万㎡,环比上升1%。从5月起,广州一手成交基本维持在7000宗(约75万㎡)关口,市场交易气氛相对平淡。个别此前定价较高的项目开始全面调价,回归理性。

■新快报记者 丁灿

调价并未对实际成交带来明显刺激

对于8月广州市场部分项目打促销牌“抢客”,广州中原研究发展部分分析称,部分项目调价仍属于“个别行为”,而且调价主要方式为“特价房促销”,即主要针对“特定楼层、特定户型”,单个项目全面下调价格的占比较少,且全面调价的主要原因因为早前定价过高,目前理性回归。

从调价项目区域分布来看,促销行为主要集中在距离市中心较远、区位条件一般的楼盘。从8月网签情况来看,这一类带有明显缺点的项目调价并未对实际成交带来明显刺激,当前环境下,买家人市判断更加理性,不会因为价格调整而“一窝蜂”入市。

持同样观点的是广州世联市场部经理崔登科,他介绍说现在市场仍然处于一个僵持期,增城不少项目开盘大概降了五个点,但其实效果也不是很好,成交去化率大概还是在60%以下,现在客户敏感度还是挺高的,所以市场应该还会僵持一段时间,有些项目应该还有下调空间。

另一方面,市内不少热门板块项目价格基本保持稳定。如广钢货量充足的项目,整体优惠幅度、促销力度反而比上半年3月-5月有所收窄;增城朱村、黄埔知识城部分临近地铁的项目,借21号线即将贯通至天河的“东风”,价格强势,但仍吸引不少买家人手。

市场平淡,增城部分开发商延后推货

8月一手成交平淡,一方面是因为住宅供应面积为55万㎡(5159套),环比下跌16%。统计周期内供应主要集中在8月下旬,中上旬供应偏少。另一方面是由于部分开发商在完成半年业绩冲刺后,6月-8月保持“静观其变”的心态,待金九银十因应市场情况再调节推货、定价策略。

从供应来看,一手主力区南沙、增城、番禺等供应环比“全线下降”,其中“东大仓”增城本月仅供应11.55万㎡(1117套),环比下跌34%,整体供应量被南沙超越;除科慧花园、湖山国际、绿湖国际城等跑量大盘外,增城下半年以来全新盘

开盘推货力度偏弱。

虽然近年增城商住地供应明显增加,但通勤、配套条件较佳的新项目较少,大多集中在荔城、中新镇等外围板块,在当前平淡市场环境下,即使大批入市亦难以吸引买家关注,故开发商调整推盘策略,延后推货或以小批量入市的方式试探市场反应。

8月新增供应量增加较明显的为黄埔区,该区新批7.32万㎡(746套),环比上升34%,其中知识城大盘万科幸福誉、龙湖双珑原著分别供应3.41万㎡(386套)、1.78万㎡(174套)新货。

二手放盘充足,看房客数量回落

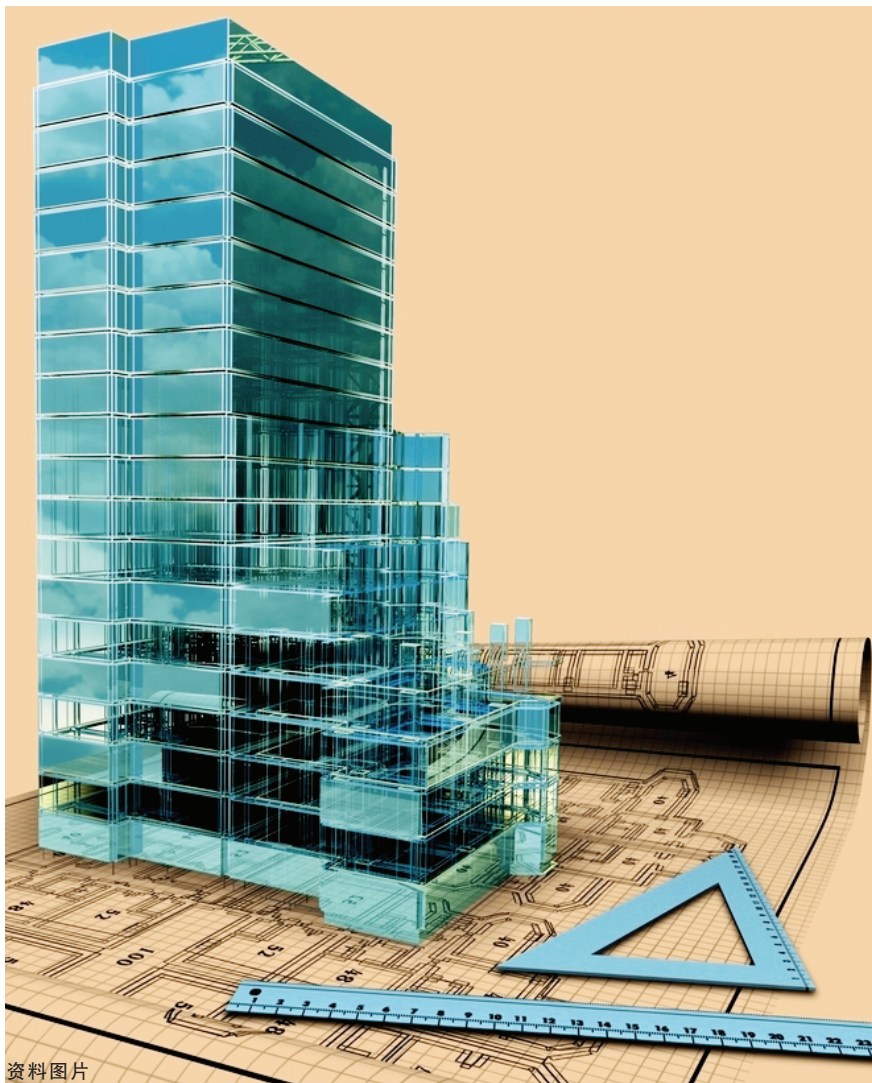
而在二手房方面,8月中介网签量为4018宗,较7月同期(4694宗)环比下滑14.4%。价格方面,8月二手住宅网签均价为26877元/㎡,环比上月基本持平。

据广州中原数据显示,8月中原二手带看量环比下滑7.9%左右,录得的新增购房客户数量环比减少7.8%左右。二手客户入市热情有所下滑,部分客户选择观望金九银十走势后再决定是否入市。

值得注意的是,8月部分板块客户“压价”现象明显。珠江新城板块市场活跃度出现回落,千万以上的豪宅盘源成交量萎缩严重,客户观望情绪相对浓厚,入市积极性明显不及7月同期。主要原因在于,目前购房客户对后市信心不足,“压价”相对强势,而业主让利降价空间未能满足,促使双方形成成长时

间的僵持。如近期一135平方米的朱美拉公寓,业主原报价为1300万元,而客户想要以1180万元成交,但业主只能接受降价至1230万元,从而导致业客双方僵持近1个星期亦未能促成交易。广州中原研究发展部认为,目前业主报价相对合理,议价空间亦较去年同期有所收窄。除部分急卖业主外,业主降价幅度一般在3%-5%左右。因此,建议购房客户在遇见“心水”房源时应避免盲目“压价”,更应着眼于物业的居住舒适度上。

从二手放盘情况来看,业主放盘相对积极,市场上盘源充足。据监测统计,进入8月份以来,每周录得的新增房源数量相对可观,均处于千套以上,月度新增房源数量更是环比大涨14.47%,客户可选择性较高。



资料图片

后市预测

一手:成交有望改善

一手市场即将进入全年重要节点“金九银十”,部分项目已准备好供货计划。此外,8月25日央行发布《个人住房贷款利率调整》公告,预计部分买家由于担心新政实施后(10月8日起)购房成本增加,

亦将加快入市步伐。

按照近年“惯例”,不少项目将会在十一国庆前“抢跑”推货,或率先推出优惠活动抢占市场,在推货、促销刺激下,全市成交有望得以改善。

二手:经理人预测会持续走低

金九银十是传统的购房旺季,客户大多会选择在此刻购房。同时,目前广州一手供应或库存略显不足,推货力度可能不及去年同期。因此,不少购房客户仍然会选择购买二手房。9月二手住宅成交量或将小幅提升,但价格仍较为平稳。

——广州中原研究发展部

由于中介促成二手住宅成交宗数连续第五个月减少,月度成交

量已不足5000宗,加之“金九”临近,开发商备货充足,在相当程度上将分流二手买家,致使经理人对后市信心严重不足,调查数据显示,2019年9月经理人指数环比大幅回落1104个基点至41.10。下半年部分发展商资金压力凸显,纷纷计划在“金九”传统旺季大力促销,经理人预计近期二手住宅市场大概率会持续走低。

——广州市房地产中介协会