

房产

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m²，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m²）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m²（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”增城本月仅供供应11.55万m²（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m²（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m²（386套）、1.78万m²（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/m²，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，千万以上的豪宅房源成交量萎缩严重，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，市场上房源充足。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