

“金九”是不是买房好时机，专家这样说

4日，国务院常务会议指出，落实降低实际利率水平措施，及时运用普遍降准和定向降准等工具。有分析指出，这对后续实际楼市运行或稍微改善，量价方面会略有反弹。另一方面，自8月起广州不少楼盘提前开启了促销序幕，这让市场猜测9月促销力度会不会加大，不少人开始观望。那“金九”是不是买房的好机会呢？

■新快报记者 丁灿

促销试探市场反应，8月整体去化率为43%

从8月成交数据来看，全国重点城市新建住房的成交面积普遍减少，北上广深8月成交面积环比下降10%，同比下降7%。二手方面，北京、深圳、广州市场持续降温。据广州市房地产业协会的统计，8月份广州市中介促成的二手住宅成交4555宗，环比回落8.64%，这已经是连续第5个月环比下降。知名房地产市场研究专家赵卓文表示，目前来看，有几方面原因导致市场出现胶着状态，一是“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的定调十分重要，在经济下行压力增大的背景下，房地产业的作风和地位，需要重新定位。至少，管理层不希望新一轮的经济刺激政策，又

造成新一轮的房价上涨。另一方面，2019年的房地产政策，并没有像房地产业内预期的那样发展。也不再重复以往的靠大基建和房地产业拉动经济的常用手段。在全球降息、降准的环境下，中国房地产业却面临流动性收紧、房贷利率无优惠加点的窘境。

在这种僵持的市场环境下，不少楼盘提前到8月进行促销。广州克而瑞市场首席分析师肖文晓表示，8月广州有将近30个楼盘以推出少量一口价单位、特价房的方式进行促销，试探购房者的反应。总体来看，部分楼盘确实用特价房的手段聚拢了一些人气，但是购房者的出手仍然偏于谨慎，8月整体的开盘/加推去化率只有43%。

“至少调整5%—10%，促销才会有效果”

对于“金九银十”这样的关键节点，广东中原地产项目部总经理黄韬表示，开发商无疑会抓住这个时机推新，买家也会在这个时间多看房和买房，今年的情况跟往年有相似但也有不同，相似的就是抢跑“金九”，不同的就是提早之余还进行了促销。外围区域有些楼盘调整了5%—10%，而这个趋势可能会再进一步的往市区蔓延。他认为开发商应该面对现实，不要再犹豫了，越晚促销，可能会错失客户，所以要么促销要么坚守，但是开发商守不守得了，资金的压力怎样，只

有开发商自己最清楚，而对于购房者来说，真正有需求有合适的就可以出手。

令市场尴尬的是，“促销并没有带来成交量的提升”。市场为何对促销不买账呢？黄韬认为，一方面是市场普遍的心态是买涨不买跌，另一方面是促销力度不够大，从目前的情况来看至少调整10%—15%以上才有可能被买家认可，成交量才会有所回收。比如，番禺某大盘大幅优惠促销效果明显，后至少卖了两三百套。所以只要调整到位，肯定会有效果。

“有购房需求的不一定要等到最低点入市”

在肖文晓看来，43%的去化率表明，光靠“噱头”是很难打动购房者的，所以“金九银十”应该会有更多的开发商拿出真枪实弹的折扣来。肖文晓分析称，广州楼市近几个月的成交量都维持在7000套左右，这好于去年低谷期每个月五六千套的成交水平，但是距离9000套左右的景气线也有差距。由于融资渠道收窄、融资成本提高，目前很多开发商的资金链偏紧，需要加快销售回笼资金，因此楼盘给出的优惠会是比较多的，对于购房者来说会是一个置业的窗口期。

“我建议有购房需求的买家准备好钱，调整15%左右的时候就可以出手了，不一定非要等调整20%左右”，黄韬认为，有需求

有选择的时候，稍微有优惠就可以买，不要等到所谓最低点，最低点在哪里谁也说不清，而且市场随时会恢复。目前广州整体楼价的判断是稳定为主，所以整体应该不会调整20%，而去年到现在在调整很明显，差不多有10%，今年可能就会调整到位。

后市未必悲观，赵卓文分析称，2019年房地产调控政策虽然仍为“因城施策”，但全局一盘棋的举措和力度亦清晰可见。年初住建部定调的“稳地价、稳房价、稳预期”，可视为“双向调控”。倘若年末楼市继续趋冷，政策上一定会加温。这一点，要有信心。同时，我们应看到，让楼市升温的手段和政策工具还有很多，大可不必担心楼市一直向下。



楼市资料图片

新闻链接

9月中心区多个全新盘入市

据中地行不完全统计，9月广州全市共有25个项目有动作，4个全新开盘，11个旧盘加推，10个开放营销中心，合计约2963套货量。

中心五区9个项目有供应

中心五区方面，9月份越秀区零供应，白云区、天河区、海珠区和荔湾区共有9个项目有供应。荔湾区葛洲坝·广州紫郡府将加推143m²四房，预计均价约4.8万—5.2万元/m²；新世界凯粤湾加推76—143m²二至五房产品。

海珠区两个全新盘入市，越秀天悦江湾营销中心及样板间将同步开放，项目首推建面约102—140m²的江景复式单位，带装修发售；华发江南府预计9月中上旬对外开放，将主推建面约128—143m²四房户型。

天河区珠江花城加推7栋115—139m²四至五房单位；天河云商汇于近期推出建面30—55m²创意空间和建面155—900m²企业总部，预计2019年9月开盘。

白云区伟腾云星8月31日提前抢跑推出建面79—130m²二至四房住宅单位，其中以建面79m²2房2厅户型及建面100m²3房2厅户型为主；华润置地·润府打造全南向建面约105—133m²3+1至4+1房复式单位即将推出，全盘仅224套；朗云花园预计9月开放销售中心，计划推平层121m²、复式洋房111—115m²及别墅产品。

花都3项目即将全新开盘

外围区域方面，9月从化区无新推，合计共16个项目有动作。

黄埔区华标峰湖御境、万科幸福誉、万科山景城樾山3个项目有加推，其中华标峰湖御境将推出328—586m²五至九房大户型单位。

番禺区星河湾半岛四期新推出一栋28层高的普通住宅，四房单位建面约286m²，带装修，户型南北对流，可俯瞰一线江景；亚运城9月推出89—135m²三至四房单位，均价约27000元/m²。

南沙区嘉霖聚和·尊悦台项目位于南沙大岗镇，首推建面约76—96m²的二至三房单位，预计9月份开放营销中心；金科·博翠明珠将推80—138m²三四房江景住宅；中交蓝色海湾预计2019年9月中下旬推售1栋洋房单位，户型建面约为144—237m²；敏捷·鹿港预计9月开盘，主推建面约34—90m²住宅单位；中交汇通中心商用项目预计9月初推售建面50—70m²南向海景LOFT办公单位。

增城区万科金色里程属于新塘东的新楼盘，售楼部于8月31日提前开放，户型区间为75—85m²三房，价格待定。

花都区3个项目即将全新开盘，碧桂园·泊岸预计9月开盘，项目首期推售的户型涵盖建面90—122m²南向三房带主套和114m²南向四房带主套户型；富力琥珀园同时推出1栋92—112m²洋房单位和8栋121—154m²叠拼墅产品；阳光城兰园·翡翠湾首推89—121m²三至四房，均价待定；奥园誉湖湾将推建面约105—140m²三至四房湖居大宅，预计将于9月下旬开放营销中心；华润路劲金茂桐悦将于2019年9月底开放销售中心，主力户型有建面97—128m²的三至四房和复式建面约106—140m²的四至五房。