

“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。据广州市房地产中介协会的统计,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、房贷利率无优惠有加点的窘境。

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%。



楼市资料图片

“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。

“我建议有买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。

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143㎡四房,预计均价约4.8万-5.2万元/㎡;新世界凯粤湾加推76-143㎡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102-140㎡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128-143㎡四房户型。

天河区珠江花城加推7栋115-139㎡四至五房单位;天河云商汇于近期推出建面30-55㎡创意空间和建面155-900㎡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79-130㎡二至四房住宅单位,其中以建面79㎡2房2厅户型及建面100㎡3房2厅户型为主;华润置地·润府打造全南向建面约105-133㎡3+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121㎡、复式洋房111-115㎡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328-586㎡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286㎡,带装修,户型南北对流,可俯瞰一线江景;亚运城9月推出89-135㎡三至四房单位,均价约27000元/㎡。

南沙区嘉霖聚和·尊悦台项目位于南沙大岗镇,首推建面约76-96㎡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80-138㎡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144-237㎡;敏捷·鹿港预计9月开盘,主推建面约34-90㎡住宅单位;中交汇通中心商用项目预计9月初推售建面50-70㎡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75-85㎡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90-122㎡南向三房带主套和114㎡南向四房带主套户型;新力琥珀园同时推出1栋92-112㎡洋房单位和8栋121-154㎡叠拼墅产品;阳光城兰园·翡丽湾首推89-121㎡三至四房,均价待定;奥园誉湖湾将推建面约105-140㎡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97-128㎡的三至四房和复式建面约106-140㎡的四至五房。