

# 以价换量只是阶段性问题，刚需购房者适时可入手

楼市传统意义上的“金九银十”运行如何？近日，市场有三组数据提供了参考意义，一是广州中秋假期新房网签接近 5 年最低水平；二是据网易房产数据中心监控阳光家缘数据显示，“金九”上半场（9 月 1 日至 9 月 15 日），广州新房总网签量有 2613 套，相比去年同期（3172 套）下滑 17.62%，不到高峰期 2016 年（6262 套）的一半；第三组是国家统计局 18 日发布的数据显示，8 月份，房地产市场总体延续平稳态势。

似乎楼市也开始入秋，市场感觉丝丝凉意。市场趋于平稳、淡季明显是业界共识，甚至有部分楼盘调整售价，不过有专家表示，以价换量只是阶段性的问题，并不是长期趋势，真正有置业需求的可以适时入市。

■新快报记者 丁灿

## 中秋假期新房网签接近 5 年最低水平

据新浪乐居统计，2019 年中秋小长假（9 月 13 日—15 日）广州一手住宅网签量 522 套，同比 2018 年的 2278 套（近五年网签最多）下降约 77.1%，几乎是 5 年来最差水平（除去 2017 年数据无法得知）；新房网签面积为 52526㎡，同比 2018 年的 204144㎡（近 5 年网签最多）下降约 74.27%，同为近 5 年最差水平（除去 2017 年数据无法得知）。

近 5 年中秋小长假广州一手住宅网签量

| 时间   | 套数   | 面积(㎡)  |
|------|------|--------|
| 2019 | 522  | 52526  |
| 2018 | 2278 | 204144 |
| 2017 | /    | /      |
| 2016 | 887  | 91845  |
| 2015 | 1130 | 123910 |

（备注：2017 年由于国庆与中秋假期重叠，无法具体得知中秋期间的网签套数，但 2017 年国庆期间仅网签了 485 套。数据来源：新浪乐居）

从更长的周期来看，据网易房产数据中心监控阳光家缘数据显示，9 月 1 日至 9 月 15 日广州新房总网签量仅有 2613 套，相比去年同期（3172 套）下滑 17.62%，不到高峰期 2016 年（6262 套）的一半。其中，上周（9 月 9 日—9 月 15 日）广州新房仅网签 1229 套，环比下跌 3.15%；网签面积为 130851 平方米，环比下跌 4.24%。也就是说，上周继此前一周后再次下探，创近半年单周网签量新低。开年至今 36 周平均单周网签量约 1614 套，即上周网签量远低于平均水平。

伴随成交量下行的是部分楼盘售价，整体价格理性回落。但地产经济学家邓浩志表示，就目前库存看，并没有长期降价的理由，最近部分楼盘调价原因是房企资金紧张，各种融资都收紧了，只能通过销售回笼，因此出现以价换量的情况。他认为这并不是长期的趋势，只是阶段性的问题。总体而言，大城市人口多，住房供应紧张的问题没有根本改变，所以看清“底”就可以坚决入市。



资料图片

## “今年楼市已经没有金九银十”

从国家统计局公布的数据来看，8 月房价涨幅基本平稳，市场淡季非常明显。4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.3%，涨幅与上月相同，其中北京上涨 0.5%，上海上涨 0.3%，广州和深圳均上涨 0.2%；同比上涨 4.2%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点。

在中原地产首席分析师张大伟看来，今年的“金九”楼市未现，主要有几个原因。首先是多个城市楼市逐渐开始出现冲高回落现

象，房价调整开始出现从点到区域的现象。热点城市开始逐渐下行，购买力很难再支撑市场继续冲高。相比 2018 年，在 2019 年上半年部分区域出现了小阳春，但随后市场逐渐回落。虽然当下全国看，房价上行城市依然占主流，但市场已经出现了逐渐平稳的迹象，调控政策严格的北京上海深圳杭州南京合肥等城市，房价下行苗头已经出现。

其次，楼市已经没有“金九银

十”，从市场看，2017 年来，大部分热点城市楼市已经全面限价化，这种情况下，房地产市场已经没有淡旺季之分，市场更多看限价政策的严格与否。今年 9 月份由于多种因素，部分热点项目的开盘可能延迟，也使得市场热度降低。

另外，热点城市再次开始进入卖不完时代，除了深圳相对活跃外，包括北京、上海、杭州、南京、温州、福州等市场，除少数热点刚需项目外，去化率快速下行。

## “这一局面可能持续到 2020 年”

今年初以来房价一直维持平稳走势，第一太平戴维斯分析称经济增长放缓、家庭债务上升，加之开发商面临资金紧、融资难的双重困境，都将对市场构成进一步的压力，且这一局面可能持续到 2020 年。政府已明确表态

不将房地产作为短期刺激经济的手段。虽然银行存款准备金率已于日前全面下调，但政府亦已对部分银行进行“窗口指导”，全面收紧面向开发商及贷款者的贷款额度。

而张大伟认为，整体看政策

特别是信贷政策将影响今年 9 月后市场，如果 9 月 20 日的 LPR 没有降低，那么市场很可能会继续降温。今年买不买房看未来的 LPR 是不是维持 4.85，如果维持，那么今年估计不用急了，如果跌了就可能看房了。

## 广州土地价格仍在上升通道中

从近期广州开拍或挂出的土地来看，近日开拍的荔湾区南岸路冷冻厂地块为广州土拍史上起拍楼面价最高地块，而 18 日刚挂出了起拍楼面价第二、第三的地块——海珠区大干围西侧地块、天河区广氮 AT0607113 地块。

房地产市场研究专家赵卓文表示，由此来看，广州的土地价格

仍在上升通道中，广州居住用地，可以用“寸土寸金”来形容，“高溢价地块不败”将延续。多年前，南洲路地块被越秀拍得，楼面地价 3.63 万元/平方米，当时几乎所有人都认为项目会亏损。而 18 日推出的相邻地块，起拍价为楼面价 34627 元/平方米，再创区域新高，该地块拍卖最高限价为 50210

元/平方米，仅仅 4.3 万平方米的用地，将卖出 73 亿元。而增城永宁街的两块工业用地，出让价已经超过 200 万元/亩；教育设施用地价格也有所上涨，花都芙蓉大道一块中小学用地，7.5 万平方米，起拍价为 2.676 亿元。

面粉价格不断上涨，那么未来面包必然不会便宜。