

全新盘入市谨慎 广州不少楼盘延至节后推新

1

避免不能“一炮而红” 部分项目偏向延迟入市

黄金周的仪式感,在旅游业越发体现,在房产行业却像走过场。部分开发商甚至提前或押后推货,避开假期。根据克而瑞广州数据显示,包括9月30日抢跑的在内,今年黄金周共有14个开盘项目,其中全新盘仅为1个,数量“近年罕见”。克而瑞广州区域首席分析师肖文晓表示,部分全新盘谨慎入市,肯定也是受到了大环境的影响,特别是收筹量未达预期的情况下,为了避免不能“一炮而红”,只好延后公开发售。

广东中原地产项目部总经理黄韬认为,在黄金周之前,不少新盘已经亮相,随着旅游热的兴起,出外旅游热卷走大批主力买家,开发商已适应这种新常态,黄金周期间更多的是做暖场活动,为后续推货进行预热。根据广州中原研究发展部调研,全新盘仍普遍倾向于国庆假期过后才投入市场,全新盘多存在“高价地、全新板块”的特征,开发商需要更多时间“造势”,为项目销售做铺垫。

“部分项目是因为开发商工程进度未如预期,这是客观原因。”地产经济学家邓浩志看来,开发商延迟入市有主客观的因素,主观原因是价格,目前很多准备开售的项目都是2017年拿的地,当年拍下的不少都是高地价项目,开发商不愿意亏损销售,所以一直处于观望状态。

2

外围区域还有松动空间 促销将维持整个四季度

“9月下旬楼市开始整体有复苏,这是以价换量的成果,但打折力度和时长不能一概而论。”尽管促销打折已成为每年第四季度的标配,对于开发商对促销的依赖还是有所不同,邓浩志表示,“这个黄金周,仍有很多房企未能达成原来计划的目标。不单是金九银十,整个四季度都会维持打折促销的状态。不过,已有一定促销幅度,并且已大力成交的项目,继续大幅打折的可能性不大;部分只是试探性优惠的项目,效果不理想的,才会加大优惠力度。对于自住购房者而言,有10%左右促销力度的项目,其实已经可以出手。”

“有部分准购房者觉得,感受不到市场的促销力度有多大,但其实从今年年初到现在,打折的幅度已有约10%。”黄韬认为,表面上一些全新盘比同区楼盘定价稍贵,抬高了一手楼价,但其实不代表是上升,只是地价等成本的体现。“今年接下来的时间,促销会从外围蔓延到市区,预计外围区域的价格,在目前的促销基础上,会再有5%的松动。”

近年来,国庆黄金周的广州楼市都难以与“热销”画上等号。国庆假期七天617套的网签量,对比去年同期减少了5.95%,但要好于2017年的485套调控后的市场低谷期。根据克而瑞广州数据显示,在今年黄金周14个开盘项目中,其中10个楼盘的加推售价对比之前都有优惠,最终平均去化率却只有3成左右,人气和去化情况都较为一般。虽然部分项目在国庆节后出现价格回调的情况,但克而瑞广州区域首席分析师肖文晓认为,开发商第四季度的主旋律还是促销,预计广州外围区域的促销大战会愈演愈烈,这对购房者来说是一个选房买房的好时机。

■新快报记者 何璐诗



楼市资料图

3

天河荔湾价格坚挺 增城南沙战况激烈

整个黄金周来看,热点板块价格坚挺的依然是核心城区的板块,供应大的板块促销力度则较大。肖文晓指出,“整体来看,目前广州促销战打得最为激烈的两个区域分别是增城区和南沙区,也是广州货量排行靠前的两个区域,其中增城区可售货量超过1.5万套,位居全市第一,南沙区可售货量也有接近1万套,

排在全市第四位。相对而言,中心城区的楼盘促销的现象不多。”

广州中原研究发展部认为,得益于国庆前夕(9月19日)荔湾冷冻厂地块拍出42520元/平方米的高楼面地价,大坦沙、广钢部分项目以“房价=地价”为噱头吸客,同时并未有明显降价行为;相反,部分一手项目甚至计划节后

上调价格,以体现地段价值。十一期间,更有荔湾销售人员忙于催促此前意向客户加快完成下订签约,以免受节后调价影响造成购房成本增加。

而天河方面,由于区域新房短缺,开发商后续销售压力不大,导致天河住宅盘除小量限时折扣优惠外,并无大规模促销活动。

4

“二孩”时代 中户型大户型受宠

随着二孩家庭越来越多,除了一家四口,更需要和老人同住方便照顾小孩,不少改善型购房者将目光投向中户型和大户型。据广州中原研究发展部数据显示,十一开盘/加推/收筹的项目中,九成项目涉及90-120平方米户型产品;而接近8成项目推出120-144平方米单位,此类单位集中在市区荔湾、海珠、白云等高端项目,主要针对改善型需求。相比之

下,仅有55%的项目推出90平米以下小户型产品的项目,小户型主要由两类项目提供,一是市区项目提供(以小面积减轻买家总价压力);二是外围区近地铁刚需板块(刺激预算有限的首置买家入市)。

克而瑞数据此前统计了67个城市的不同面积段成交占比变化情况,数据显示,面积段为100-120平方米的比例2017年为

37.22%,2018年升至38.93%,2019年上半年则超过四成,达至41.55%。拥有两位小孩的陈先生表示,他和妻子打算买套房和父母同住,这样照顾小孩和老人都方便。受经济条件限制,不可能选择面积太大的,而太小的又住不开,刚刚看中了一套113平方米的。“房子重要的不是大,而是功能全、房间够用。现在的中户型设计正好切合这种需要。”