

“有些指标盘价格企稳，但行情可能走不了太远”

自国庆节以来，广州楼市似乎有了起色，甚至有楼盘调高售价。但在广州世联市场部经理崔登科看来，10月行情只是某些热盘成交方面好了一些，另一个好消息是一些区域的指标盘价格企稳，但中央和地方政策、金融货币政策及购房者信心都没有太大的变化，因此预计未来行情可能走不了太远。

■新快报记者 丁灿

国庆假期及供应因素影响，10月成交量为今年第二低位

根据监控显示，10月广州网签一手住宅成交量为6123宗，环比下跌6%；总成交面积为66.2万㎡，环比下跌6%。年内仅次于2月，为第二成交低位。广州中原研究发展部认为，造成10月成交回调主要有几方面原因。一是国庆假期干扰。与2015-2016年不同，近三年市场处于“买方市场”状态，买家不着急入市，国庆选择出游回乡的客户越来越多，国庆逐渐与春节成交相似，进而影响全月成交表现。二是节后供应放缓严重。10月全市累计供应6015套单位，其中4446套集中在9.26-9.30(假期前)批出，占全月供应量的74%，节日期间至统计周期结束(10.1-10.25)，广州新增供应仅1569套，占全月26%，“后继乏力”直接影响10月成交。另一个原因是，市场买卖双方态度“胶着”。买家维持“不着急入市”的心态，对于开发商而言，由于近年拿地成本大幅提高，新推楼盘价格基本没有过多回调，让利空间；对于外围区远郊地带，即使开发商愿意降价吸客，由于“远离市区”“无地铁”“无配套”等劣势，亦难以吸引买家入手。

整体成交放缓，天河南沙增城仍“可圈可点”

虽然10月整体成交表现疲软，但天河、南沙、增城三区成交仍“可圈可点”。其中天河10月成交3.91万㎡(415宗)，环比增加48%，天河主要一手住宅项目兰亭盛荟于9月初开盘抢跑，成交活跃，而珠江花城于9月7日、9月21日分别“抢跑”累计推出400套单位，两大热盘推货刺激消化周期长期低于“红线”6个月，严重缺货的天河区恢复活力，跑赢大市。

南沙10月成交11.12万㎡(1096宗)，环比增加25%，为外围区中成交增幅最大的区域，除货量充足外，南沙9-10月喜迎“国际金融岛”“南沙科学城”等重磅规划落地，为区域发展增添“筹码”，带动买家人市热情。

增城10月成交17.25万㎡(1665宗)，环比增加1%，东大仓持续两个月保持1500宗以上成交，主要原因为朱村、永和、石滩等竞争较激烈的板块早于9月初便抢跑推货，朱村部分楼盘更是早早推出促销措施“以价换量”，因此近段时间增城保持相对高位成交。

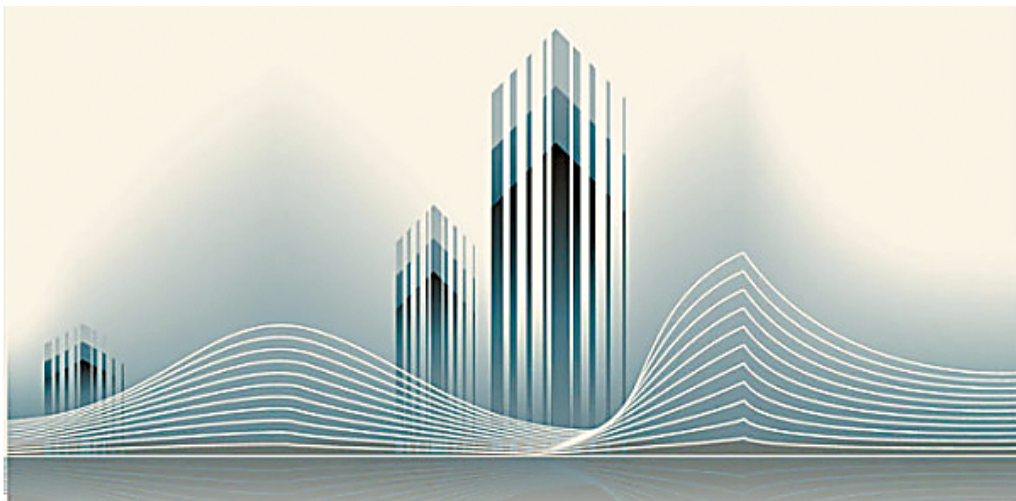
11-12月多个全新盘有望入市 多为高溢价地块，市场接受度有待考察

从供应端情况来看，11-12月广州多个区域全新盘有望入市，将为买家提供更多购置选择。据中地行不完全统计，11月广州全市共有32个项目有动作，6个全新开盘，11个开放营销中心，1个开放样板间，14个旧盘加推，合计约4062套货量。

中心五区方面，11月份白云区依旧是供应大户，5个项目有供应，天河和荔湾区共4个项目有供应，越秀和海珠0供应。荔湾区新世界凯粤湾76-143㎡二至五房的户型覆盖刚需与首改之选，均价约43800元/㎡。天河区供应均为商办产品，天河云商汇于近期推出建面30-55㎡创意空间，预计2019年11月开盘。珠光金融城壹号预计11月开放营销中心，计划推出写字楼和商服类产品；远洋天骄广场将加推47-53㎡商办产品。白云区华润置地·润府、朗云花园即将开盘；品实·云湖花城和保利阅云台将开放营销中心；新世界云逸有90-180㎡产品加推。

外围区域方面，增城、南沙依旧是供应的主力，黄埔、花都、番禺和从化合计共10个项目有动作。

不过，广州中原研究发展部认为，由于新入市项目以近年高价地项目为主，因此普遍售价将处于区域均价之上，如南沙灵山岛尖、黄埔科学城、白云三元里-新市等，主要吸引中高端购置需求，因此实际接受程度仍有待观察，即使上述板块项目入市，其成交周期相对缓慢，对大市成交量短期刺激亦相对有限。



资料图片

11月广州部分新盘新货

区域	板块	项目名称	全新盘/旧盘加推	户型	状态
增城	朱村	科慧花园	旧盘加推	205㎡五房	
	荔城	凯德·万黛	全新盘	90-135㎡二至三房	开放营销中心
	中新	中国铁建国际公馆	全新盘	103-150㎡复式四房	开盘
	中新	时代倾城	全新盘	75-103㎡二至三房	开盘
	新塘	丰盛101	全新盘	63-107㎡二至四房	开放营销中心
天河区	植物园	天河云商汇	全新盘	30-55㎡创意空间	开盘
	天河北	远洋天骄广场	旧盘加推	47-53㎡一房	——
	金融城	珠光金融城壹号	全新盘	——	开放营销中心
南沙区	黄阁	南沙保利城	旧盘加推	66-116㎡二至三房	——
	黄阁	中国铁建海语熙岸	全新盘	90-125㎡三至四房	开放营销中心
	南沙湾	时代维港	旧盘加推	公寓 58㎡	——
	南沙湾	时代香海彼岸	旧盘加推	91-105㎡三房	——
	南沙湾	中交·蓝色海湾	旧盘加推	96-140㎡ 两至三房	——
	明珠湾	绿城柳岸晓风	全新盘	96-140㎡三至四房	开放营销中心
	明珠湾	颐德湾尚	全新盘	140-265㎡	开放营销中心
明珠湾	金科·博翠明珠	全新盘	80-143㎡三至四房	开放营销中心	
荔湾区	芳村	新世界凯粤湾	旧盘加推	76-143㎡二至五房	旧盘加推
黄埔区	科学城	华标峰湖御境	旧盘加推	328-586㎡五至九房	旧盘加推
	知识城	万科幸福誉	旧盘加推	79-101㎡三至四房	旧盘加推
	区府	品秀星樾	全新盘	83-124㎡三至四房	开放样板间
花都区	新机场	自由人花园	旧盘加推	108-138㎡三至四房	——
番禺区	华南	中国铁建花语岭南	全新盘	110-198㎡复式四房及叠墅	开放营销中心
	华南	珑翠	旧盘加推	120-160㎡	——
	莲花山	凯德山海连城	旧盘加推	90-135㎡三房	开盘
	广州南	万科世博汇	旧盘加推	28-35㎡	——
白云区	白云新城	华润置地·润府	全新盘	105-133㎡复式三至四房	开盘
	白云新城	朗云花园	全新盘	111-121㎡复式平层	开盘
	白云新城	新世界云逸	旧盘加推	90-180㎡三至四房	——
	白云湖	品实·云湖花城	全新盘	70-140㎡ 三至六房	开放营销中心
	三元里	保利阅云台	全新盘	76-104㎡平层复式	开放营销中心
从化区	街口	越秀逸泉锦翠	全新盘	70-95m2 三至四房	开放营销中心
	街口	碧桂园荔山雅筑	旧盘加推	109-120㎡三房	——

(数据来源:中地行)

业界观点

从目前来看，指标城市如深圳、二线城市南京等房价已经稳住了，这都是比较好的消息，但是整体政策方向还是没有什么变化，广州的政策也没有什么变化，在四个变量——中央政策、地方政策、金融货币政策、购房者信心中都没有太大的变化，所以说这个行情走不长。

如果把所有的债全部都算上的话，这几年房企要还大概接近25万亿元的债，所以四季度房企一定会促销。目前现阶段是局部调价，未来可能会进入到全面调价，这种可能性是比较大的。如果调整建议房企一步到位，从今年前几个月的情况来看，其实调整幅度太少的话效果不大，调整八个点以上才会有效果，走量是所有开发商都想要的。

——广州世联市场部经理崔登科

从需求端情况来看，市场逐渐摆脱十一“假期综合征”，10月末成交出现起色，买家逐渐回流。预计11-12月维持7000宗/月成交水平的可能性较高，将比9、10月增加10%左右，但对比去年同期8500-9000宗/月水平，或将存在明显差距。

——中原研究发展部

金九银十已经结束，今年延续去年平稳发挥的态势。年底前的两个月依然有许多营销节点，不少楼盘将会趁着线上电商火热的势头在线下同步推出各种优惠活动。从国家的总体调控目标来看，年底之前房地产市场整体不会出现大幅波动，将继续保持平稳发展态势。

——中地行