

房产

年底冲业绩优惠多， 此时适合出手买房吗？

近日，各地“因城施政”微调楼市政策，如广州个税和社保缴纳记录作为相互补证资料，佛山对诸如本科等人才买房进行松绑，便于让更多的人获得购房资格。同时，年底往往是开发商冲全年业绩的时刻，楼盘优惠较多，那此时是不是买房好时机呢？

■新快报记者 丁灿



资料图片

供应

一手住宅供应面积创近5年新低

今年1-11月，广州一手住宅共供应701.4万平方米，较去年同期下跌22.8%；共成交776.9万平方米，较去年同期下跌2.4%。克而瑞数据显示，从供应情况来看，今年1-11月广州一手住宅供应面积创近5年新低，比2017年的供应面积还要再少上十几万平方米。自6月官方重申严格把控楼市态度后，市场气氛渐趋平淡，加上经济大环境，缺乏楼市利好带动等因素影响，一手住宅预售证的发放速度有所放缓。另一方面，2018年共成交住宅用地（包括纯住宅用地、商住用地）1162万平方米，其中前三季度仅成交了383万平方米，土地成交集中在四季度爆发，共成交了779万平方米，意味着去年有67%的土地无法在今年上市，这也是今年一手住宅供应面积减少的原因之一。

从成交情况来看，今年1-11月广州一手住宅成交面积同样排在近5年同期倒数第一，与2016年的成交大年相比，销售面积相差了超500万平方米。从供求情况来看，近5年1-11月同期，仅2018年为供过于求，其他4年均为供不应求。而今年前11月同样延续了2018年以前供不应求的情况，供应缺口面积为75.5万平方米。

政策

近期各地调整频繁，但以稳定为导向

近段时间以来，各地楼市政策频繁微调。11月深圳调整豪宅税，将容积率在1.0以上、单套建筑面积在144平方米以下的房子定为普通住宅，满两年可免征增值税；佛山调整限购政策，在佛山工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制；在非本市户籍居民购房人资格查验过程中，广州个税和社保缴纳记录作为相互补证资料；12月10日，江苏省张家港市取消住房限售的信息从当地流出，不过

11日宣布暂停……

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出，根据当前全国房地产市场的走势，实际上政策稍微放松也是符合预期的。但很显然，这一轮政策放松方面，直接放松的动作确实不多。当前在政策调整方面还是有各类顾虑，或者说各地地方政府不太愿意在政策调整方面打第一枪，进一步说明了政策调整方面依然以稳定操作为导向。出现像张家港这样政策一日游的做法，说明在放松方面还不成熟，或者从稳定市场预期的角度看，政策是否放松预计还需要更科学评估。

目标任务

近七成房企目标完成率达90%以上

据克而瑞数据显示，从房企目标完成情况来看，截至11月末在年内设定了业绩目标的企业中，近七成房企的目标完成率已达到90%以上。其中，包含世茂、龙湖、阳光城、金科、中梁、禹洲、宝龙在内的九家房企已提前达成了全年目标。但同时，也有超两成的房企目标完成率尚在80%-90%之间，另有少数房企目标完成率仍不及80%。总体来看，在调控持续、行业增速放缓、整体项目去化率不及预期的背景下，部分房企完成全年业绩目标仍有较大压力。

鉴于年底乃是房企冲业绩的关键期，势必将加大营销力度，以价换量趋于常态化，成交量有望企稳回升。在房企融资环境持续收紧的大背景下，唯有抓销售、促回款，才能更好地抵御市场下行风险。

克而瑞分析称，尽管今年还剩下一个月，且最近各种政策频繁发布，以宽松为主，但宽松的幅度并不大。对于市场来说，也很难全面升温，因此今年广州楼市的成交情况相对于过往几年，仍然是比较惨淡的。

近日，中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组发布报告判断，预计珠三角以及长三角存在多个核心带动，故未来楼市前景看好，未来三个月内住房市场稍热，存在上涨可能。

业界建议

年底是不是置业好时机？

年底冲业绩不少楼盘会推出优惠，那此时是买房好时机吗？

现时广州市场确实是一个购房的窗口期，政策上稳中见松，意味着调控不会再加码，而是会有鼓励合理住房需求的倾向，市场有望因此逐渐走稳；市场上折扣优惠较多，意味着购房者还可以用比较实在的价格买到心仪的房产。实际上，由于过去几年广州卖地的价格都不低，基于成本考虑，接下来入市的项目定价都不会太低的，这也成为了广州房价的有力支撑，基本上也可以打消购房者对后市价格进一步下挫的担忧。

——克而瑞广州区域首席分析师肖文晓

从我们的监控来看，佛山限购政策调整后客户上门量和成交量没有特别明显的改善，所以说目前来看此类调整的效果一般。稍微放松一些的政策出台之后，市场反应一般。我不觉得广州年底是买入最好的时候，要看明年三到四月份会有什么变化，现在整个市场偏冷，如果明年三到四月份能调整一下的话，可能会好一些。

另外，年底肯定不少楼盘有价格优惠，但是明年上半年可能会优惠更多。因为明年上半年开发商要还一些债券和银行借款，那时可能楼价优惠幅度更大。

——广州世联市场部经理崔登科

近日社科院的报告里提到珠三角部分城市楼价存在上涨可能，这个很有可能。现在大湾区整体市场相对来说有一定的上涨动力，特别是支持港澳人士在内地购房，从目前来看，除了深圳、广州不是特别明显以外，像中山、惠州、东莞等都有一定的港澳人士购房，这肯定会利好珠三角二三线城市的楼市。同时，有些城市的楼价已经回落，到了相对的底部，或者说调整到位。

至于现在是不是买房的好时机，特别是广州，楼价已经调整了一段时间，外围区相对明显一点。二手房的下降空间也很明显，基本上年初到现在调整降了15%以上，个别的地区和个别的项目，甚至达到25%。现在整体来说，一手也好，二手也好，客户相对少一点，很多买家对未来的预期下降。特别是一些改善型的买家，他的二手房也卖不出去，腾不出名额，或者说是资金也有困难，所以导致一手房也受影响。目前来说价格已经出现了很明显的回调，特别是南沙、增城，但市区保持稳定，有一些新盘可能存在结构性上涨。

所以，我一直都认为自住而且有能力买房的，就不要等了，有合适的随时可以买，已经差不多到阶段性底部了。但是纯投资的买家，要谨慎，因为明年初仍然会延续下降的趋势，这是一个惯性。

——广东中原地产项目部总经理黄韬

年底是买房的时机。一则最近市场低迷，很多楼盘都有年底冲业绩目标的需要，所以价格也特别优惠。二则广州这种大城市，人口增速快，对住房的长期需求多，房价长期还是看涨的。

——地产经济学家邓浩志