

观望情绪浓， 年底如何买到心水的二手房？

在一手住宅成交之际，广州二手住宅成交周期也拉长，业主放盘意愿较低，客户可选择盘源较少，观望情绪也较浓。据广州中原研究发展部监测，2019年11月1日-27日广州市（不含南沙、从化）中介网签量为3665宗，较10月同期（3130宗）环比上涨17.1%。但从实际情况来看，剔除国庆黄金周的干扰，11月平均周度成交量（955宗）不及10月（1006宗），整体市场成交能力依然偏低。根据广州链家研究院数据显示，今年广州全市二手房的交易套数自7月起持续下降，整体成交均价从今年4月开始，除9月外，整体呈下跌趋势，10月二手房均价环比下降4.4%。

■新快报记者 何璐诗

1

成交表现平平 客户观望情绪持续升温

楼市的真实情况，二手房市场最能反映。广州链家研究院数据显示，今年广州二手房的交易套数自7月起持续下降，10月环比9月下降4.1%，共成交8302套。从二手房整体成交均价来看，从今年4月开始，除9月外，整体呈下跌趋势，10月成交均价为21513元/㎡，相比4月下降幅度达12.8%。虽然广州中原研究发展部的数据显示，11月的二手网签均价为27425元/㎡，环比上升6.4%。但主要是由于本月天河、越秀等中心高价区域成交量大幅增加，占比明显上涨，从而导致价格被结构性拉高至2.7万元/㎡的水平。

广州中原研究发展部认为，11月二手市场成交表现一般的原因是客户可选择盘源较少。据监测发现，11月新增放盘量同比去年同期下滑一成左右，且连续6周录得的新增房源数量不足千套。在楼市下行阶段，客户入市意愿不高，若想加快成交，可能需要降价让利出售。因此，部分不愿降价业主选择观望后市走势，静待更好的出手时机。

其次，客户观望情绪持续升温，入市热情低，购买周期拉长，上门看房客户亦明显减少，现购房者主要为刚需客户。该部分客户面临迫切的结婚生子、购房自住、置换等现实需求，遇到合适房源及价格才会出手购买。



资料图片

2

二手房下滑 态势预计延续至明年“小阳春”

在广州二手房市场“有价无市”的情况下，买家“砍价”变得更为容易。

据合富置业提供的数据显示，10月接近三成个案的最终成交价比最初放盘价大幅下降5%以上的。从各月大幅降价成交占比走势来看，2月和6月大幅降价个案较少，占比仅为7%和16%。进入下半年开始，随着业主心态的变化，大幅降价成交个案的占比明显增加，降幅超5%的成交个案占比基本保持在两成多的水平。

“现在还是处于买方市场，客户基本看中了就直接压价7%-10%，业主一般会根据这个情况，跟客户‘磨价’，但很难在5%以内成交，特别是11月之后。”越秀地产兴业观察首席CRO周峰表示，二手房降价趋势至少会延续到明年的3-4月。而造成这种现象的原因则是由于二手房跟新房存在不同，业主一般只有1-2套待售房源，没办法做统一的策略，二手房出售很大程度上取决于中介人员的说辞，一旦大部分中介都游说业主降价，降价趋势就很难在短期内扭转的。

周峰表示，其实目前阶段比今年初更容易买到“合心水”的房子，是购房者入市较好的时机。因为现在很多潜在客户因放盘价的下降，更趋向观望，故目前对于同一套房源来说，遇到的同类竞争是减少了的，若客户的资金储备充裕，不妨在目前这个阶段，跟开发企业或二手业主详细沟通。

3

边买边卖 置换改善需求增加

值得关注的是，越来越多家庭想买大房子。“今年置换的房东特别多，基本都是一边卖一边买。”中介小张主攻海珠沙园板块二手房，“目前手头接待的客户，30%-40%都是有置换需求的。不少客户除了面积、户型、总价之外，地段、学区以及其他特殊资源的改善也是考虑的因素”。

来自广州链家研究院数据显示，广州10月二手房交易户型主打三房的90-120㎡户型，占总量的27%；120㎡以上的户型成交占比为15%，两者加起来为42%。其次，以60-90㎡区间的户型，占总量的38%；60㎡以下的户型占比为20%。

据广州中原研究发展部监测，三房、四房改善户型成交均有不同程度回升，其中，2019年11月，三房户型成交占比更是上升至36.8%，环比净增5.10%。相反，一房刚需户型成交占比有所回落，跌至10.4%，环比净减7.60%。广州中原研究发展部认为，三房户型成交回升主要有两方面原因：一方面，改善型房源业主让利幅度相对较大，基本可达3%-5%左右，导致客户接受意愿提升，成交略有回升；另一方面，1、2房刚需房源前段时间成交活跃，优质“笋盘”基本已逐渐消化，而所剩房源业主报价相对高企，导致市场成交活跃度低。

4

天河、越秀热度较高

虽然二手楼市仍在接受冬季的考验，但部分市区板块也能维持一定热度。2019年11月（1-27日），天河区阳光家缘中介网签量为424宗，环比上涨35.5%。11月天河区整体二手住宅市场活跃度一般，但后天河北板块成交相对活跃。其中，板块成交最为活跃楼盘为保利林海山庄，其成交均价为44404元/㎡。

其次，越秀区二手网签均价为43087元/㎡；阳光家缘中介网签量为262宗，环比上涨29.7%。广州中原研究发展部指出，上月越秀区小区盘成交活跃，成交占比达56.0%，环比净增9.6%。主要是由于部分小区楼盘业主价格相对“好倾”，议价空间较大，客户接受意愿较

高。其中，淘金家园、东风广场等优质房源则最为“抢手”，其中原成交均价分别为73134元/㎡、83928元/㎡。

另外，据广州中原研究发展部调研了解到，小北路板块二手市场表现“安静”，上门客户数量明显下降，入市热情低，成交周期明显拉长。主要由于一方面，小北路板块以房改房居多，而部分楼梯楼业主心态仍相对较强，议价空间相对较小，让利幅度基本在3%-5%左右，对于刚需客而言吸引力较少，导致造成长时间僵持，最终成交未能达成；另一方面是前段时间优质“笋”盘源去化速度快，但整体市场供应、补给速度较慢，市场上优质货源较少，造成成交出现明显下滑。