

房产

广州东部区域不少楼盘优惠促销,业内人士称——

“刚需可以考虑了,这次购房窗口期较长”

近日,广州东部不少楼盘推出特惠单位,市场人气也随之逐步恢复。在这些特价单位中,有些相较于楼盘最高价下调了1.3万—1.6万元/平方米,有些售价几乎接近楼盘拿地价,这样的楼盘你敢不敢买,此时是不是入手的好时机?

■新快报记者 丁灿



资料图片。新华社发

业界看市

现在是不是入市好时机?

●克而瑞广州区域首席分析师肖文晓:

楼盘之间打价格战,对于购房者肯定是一个机会,特别是个别楼盘为了追求回款,有的时候短期促销的力度会很大,所以如果你是本来就心仪那里的刚需,完全可以出手。实际上,刚需跟炒房客大不一样,不需要太过在意短期房价的涨跌,他们应该考虑几年以后甚至更长时间这个地方的房价是涨还是跌。

●广东中原项目部总经理黄韬:

去年到现在我都坚持说,你看好的区域降了10%—15%就要买了,不用等了,不能等到降20%—30%,即使真降到这个位置,也不一定买到合适的房子,刚需和改善型买家合适情况下都要买,不能够等。因为现在市场变化特别多,长远来看,房价还是看好的,现在的货币宽松很容易导致货币贬值。

●同策集团首席分析师张宏伟:

3月份以来,至少30个国家或经济体采取了降准、降息或量化宽松的措施,国内外市场流动性泛滥,全球的资金成本在降低。由于这些措施并不会改变全球疫情的变化趋势,企业的实际需求是暂缓短期资金面压力的措施,而不是持续的量化宽松(QE)措施,这些富裕的流动性待疫情得到缓解或结束时,必然会推动资产价格上涨,由此也带动资产价格尤其是一二线城市的房价进入上升通道。

当前受肺炎疫情影响,市场销售大幅下滑,企业的资金压力因销售现金流的大幅下滑而比较紧张,尽管房企融资渠道略有宽松,但是,并未解决企业资金面紧张的实质问题。预计当前至6月底,受新冠肺炎疫情影响及企业半年报冲刺销售业绩等因素影响,“以价换量”降价销售必然是趋势,此时,本轮的市场调整期就是买房最佳“窗口期”。

●广州世联市场部经理崔登科:

刚需可以考虑了,这次购房窗口期较长。目前市场最大的问题不是疫情,而是对未来的预期,判断得太过乐观就不准确。现在拉动GDP的最主要手段可能是投资和房地产,目前来看通过房地产去刺激经济的可能性比较小。

2.1万元/平方米拿地,“1”字头价格卖楼?

最近广州东部区域两个楼盘招商臻园、招商雍景湾引发市场关注,前者推出特价单位“19xxx元/平方米”起,后者1.6万—1.8万元/平方米洋房尾货,叠墅单位也从顶峰时期的800万元/套左右调整至400万—600万元/套。令市场震惊的是,面包便宜过面粉,招商臻园2017年3月拿地时,实际楼面价达20195元/平方米,而此次推出的特价单位“19xxx元/平方米”起。

在非限购区增城,类似这样大幅

调整售价的楼盘不在少数。区域的标杆楼盘,最贵时高达4万元/平方米,但近期推出的特价单位2.4万元/平方米,其余单位均价2.5万—2.7万元/平方米。该楼盘销售人员向记者表示,2.4万元/平方米的目前还有,不过是“天地单位”,即一楼或顶楼单位。

去年刚入市的一楼盘,开盘时均价2.3万元/平方米,目前均价1.8万元/平方米,该集团在增城的另一楼盘也进行了价格调整,由此前的2.5万—2.8万元/平方米调至2.3万—2.5万

元/平方米。

业内人士表示,其实从去年开始增城就已经启动了一波促销,“不过,一些非常便宜的单位,每个楼盘也只拿出几套来做特价。”广东中原项目部总经理黄韬表示,这些楼盘不是拿出几百套来做促销,而是拿几套或者几十套,一旦能够卖出去,楼盘可能短期内恢复一些元气,那后面可能就没有这么大幅度的优惠了。但是拿出来做促销的单位,优惠幅度非常大。”

增城货量大且同质化,开发商需要以价换量

克而瑞广州区域首席分析师肖文晓表示,增城楼盘数量众多,产品同质化严重,不仅楼盘之间抢客严重,还要和黄埔知识城等其它区域的外溢板块抢客,所以打价格战的现象也比较突出,特别是临近广州市区的新塘板块。当然,除了上述内部原因,也和当前的疫情和调控有关,开

发商需要以价换量。

从库存来看,增城也是全市库存量最大的区域。因疫情影响,2月广州楼市成交大幅缩减,据广州中原研究发展部统计,全市消化周期提升至13个月水平,其中增城库存最多,达171.81万平方米,消化周期为11.4个月。

2月广州各区库存及消化周期

行政区域	库存量(万平方米)	库存消化周期(月)	消化周期+/-
增城	71.81	11.4	+
南沙	132.94	16.3	+
番禺	121.01	18.1	+
花都	95.99	16.5	+
从化	58.28	24.6	+
黄埔	53.58	6.9	+
荔湾	50.67	8.6	+
白云	34.34	16.1	+
海珠	14.77	12.3	+
天河	14.15	5.9	+
越秀	4.43	8.3	+
全市	751.97	13.0	+

(数据来源:广州中原研究发展部)