

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

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“19×××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“19×××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。

另外，从今年的供地计划来看，可公开招挂拍的地块，去年仅排第四的“东大仓”增城今年强势逆袭，预计可供98.2万m²用地，位居第二位，其中特别列出5宗储备的居住用地，共55万平方米，可建筑面积120万平方米，未来供货充足。

“疫情过后，价格可能先下调再回归平稳”

“增城楼盘此次促销力度较大，但据我了解，这些特价单位并没有全部卖完”，黄韬分析称，有的楼盘价格大幅调整后，推出的单位基本上能卖掉，但仍然有剩，说明市场也不是想象中那么积极。

黄韬表示，等疫情过后，可能还有一个反弹，也就是说价格是先跌后稳，在年底可能会恢复到年初的状态，但是全年楼价要上涨的可能性不大。

在广州世联市场部经理崔登科看来，疫情只是个催化剂，最主要的是流动性的问题。去年就有楼盘开始以价换量，除增城外，南沙、花都、黄埔等区域都应该调整价格。

▶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二三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)