

今年接下来或没有淡季,金九银十不会大量促销,业内人士表示:

“不管折扣如何天花乱坠 最终到手房价才是真的”

临近“十一假期”,不少房企已经提前开跑,抢占市场,积极推新。据合富研究院监测,上周共15个项目推新,新货接近2900套,货量超今年的“五一假期”(5天),创年内单周新高。

广东中原项目部总经理黄韬指出,今年接下来都没有淡季,新货遍地开花,但今年金九银十不存在大量的促销。克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓提醒,去年是市场下行期,相对来讲玩噱头的情况少一些,今年优惠半真半假,因个盘而异,对于购房者来说,不管折扣如何天花乱坠,最终到手的房价才是真的。

■新快报记者 何璐诗



A 6—8月每月成交近万套,推货猛不代表折扣多

今年金九的推货势头特别猛,据克而瑞广州数据显示,截止到9月18日,全市商品住宅新增供应已经达到83万㎡,超过了上个月整个月的量(80万㎡)。但推广多并不代表折扣多,记者了解到,目前虽然一小部分开发商已开始促销,拿出特价单位或者平时卖得不好的一些单位做优惠,但是另外一部分开发商正计划稳价走量,部分更考虑上调价格。

广州世联研究院总监崔登科指出,从近月的成交量来看,6—8月每个月约是1万套的成交量。“正常成交一个月就7000多套,现在1万套左右,开发商走量还是能走动的情况下,是肯定不会降价的。”

据合富研究院监测,上周成交热点主要集中在南部和东部“高性价比或周边供货紧

张”的推新项目,包括南沙万顷沙全新盘中铁建海悦国际、南沙湾中交蓝色海湾;番禺凯德山海连城;黄埔临港经济区的富颐华庭,科学城大壮名城等。稳价走量,则不少开发商是对市场涨价试探后的最终策划。监测显示,上周总价较周边竞品缺乏优势,或者价格上涨的项目,成交效率都一般,例如知识城项目涨价后,成交效率明显下滑。崔登科表示,“涨价区域除了黄埔区府板块之外,其他区域在涨价后成交都有一定下滑。”

广东省房地产行业协会土地与产业研究中心主任赵卓文认为,价格是一把双刃剑。打折了,潜在的新客户将受到吸引;但已经买房的老客户的心态就很微妙了。“价格不上扬的物业,很难持续出货。毕竟,现在的买家,都是买涨不买跌。”

C 黄金周难现打折促销潮 多数开发商稳价走量

减免物业费、送家电手机、旅游抵扣券、礼品加倍……往日实打实的房价折扣,今年变为五花八门的多重优惠。崔登科指出,“像沙龙、DIY看房等活动,会有一定优惠,但肯定不是在房价上给很大的折扣。”

邓浩志认为,虽然目前一二线城市楼市普遍升温,部分城市甚至需要调控进行降温,房价普涨已经是大势所趋。而资管新规的“三条红线”也不会引发楼市降价销售。“首先,踩线企业只是不能进一步扩大融资规模,并不是不允许进行新的融资,所以房企不会因这个政策而导致资金紧张,影响的只是扩张速度而已。其次,当前数据显示,踩三条红线的企业是极少数,多数企业只是踩了其中1条或者2条线,而这类企业依旧可以扩张融资规模,扩张幅度为5%或10%。明显的打折卖房只会出现在人口流出的三四线城市出现。”

多位业内人士认为,稳价走量依然是大部分开发商的最终选择。崔登科表示,“其实八月部分项目已试过一波涨价了,涨价后效果不是特别好,很多开发商已经看清形势,到了金九银十还涨的话,很可能无法完成全年任务。”肖文晓也认为,“大部分的楼盘还是很谨慎的,因为广州热卖的板块还只是那么几个,并没有出现全面上涨的趋势。目前来看,像南沙一些热盘涨价之后,去化率已有一些下降,但整体来看,因为涨幅不是特别夸张,所以热度高的楼盘始终会比较热,即便去化率下降了比全市的平均水平也还是要好。”黄韬指出,金九银十是6—8月的延续,预计从目前开始到年底,成交量都不会太差,但也不会出现月成交20000套的情况。“传统旺季节奏已被打乱,接下来开发商基本会有货就卖。在产销两旺的市场气氛下,今年将不存在大量促销。”

B 市场区域分化明显,有真折扣也有噱头

每年的金九银十,大大小小的促销令人眼花缭乱,在总体上行的市场环境下,今年的开发商营销手段更为真假难辨。肖文晓表示,“真折扣和噱头今年应该都会有。目前广州市场区域分化还是比较明显,有些区域比较热,比如南沙、黄埔、天河最近都有涨价的现象,金九银十的折扣优惠自然也会水分多一些。而一些外围区域比如增城的楼盘,如果真的要走量,势必要拿出真金白银的折扣来才行。”

“金九银十和国庆黄金周,楼盘都会有相应的活动或小小的优惠,但幅度不会太大。卖得好的基本不会优惠,所谓特价很可能就是把一些‘边角料’用来宣传。刚需、刚改的购房者有点优惠就可以出手,过了这个时间,价格就会逐步往上走。”地产经济学家邓浩志指出,目前广州调价已在启动中,但暂时不是全市普涨,主要为个别区域。“例如政策放松了的南沙,库存比较紧张的黄埔等区域,预期会在广州领涨,所以购房者不要期望这些区域有太大的折扣。”

邓浩志表示,增城、花都等库存较大的区域,由于货量较多,所以短期内价格还是稳定为主,可以再多观察才出手。海珠、荔湾、越秀、天河等中心城区本轮行情当中价格会走强,会较早有表现。后续的市场直到明年,相

信都会一路往上走,只不过上升的速度多少而已。“虽然郊区盘有可能打折,但其实郊区盘优惠特别大的时段是今年3月,现在已回涨。”邓浩志举例说,位于增城新塘板块的招商臻园曾在今年3月打出19999元/㎡的低价,目前均价已回升至27000元/㎡。

广州部分楼盘“金九银十”推货情况					
区域	项目	均价(元/㎡)	主力户型	上周特价(元/㎡)	上周项目动态
荔湾 白云	碧桂园公园大道	5.2万—5.4万	85—140㎡	4.9万起	持续推出特价单位
	保利阅云台	5万	78—109㎡平层 88—109㎡复式	4.5万起	推出少量特价单位
海珠 黄埔	华润置地润府	4万	105—133㎡复式	3.5万起	持续少量特价单位
	恒大金碧花园	5.5万	93—133㎡	无	成交送管理费
	品秀星樾 大壮名城	3.8万 4.9万	83—157㎡ 74—121㎡	无 无	稳价持销 加推约182套新货
南沙	星河东悦湾	2.9万	89—130㎡	无	稳价持销,大户型为主
	中铁建海悦国际	2.1万	85—125㎡	无	首开约360套新货
番禺	智联汽车小镇	2.1万—2.7万	71—94㎡	无	稳价持销
增城	金地香山湖	1.5万	99—140㎡	无	加推约122套新货
	时代名著	2万—2.3万	77—106㎡	无	稳价持销

数据来源:合富研究院