

部分楼盘节后收回折扣 市场热度或将持续到年底

国庆“黄金周”在热情高涨的推新下，2020年十一假期广州一手住宅实际开盘/加推货量重回3000套大关，介于近两个黄金周的中等水平。基于业绩回笼要求，房企普遍采取“稳价策略”快速出货，普遍以9.6-9.8折的优惠为主，并叠加“多样化营销”活跃市场。不过，节后记者走访市场发现，部分楼盘已收回折扣，有的甚至表示将上调2000-4000元/㎡。

多位业内人士认为，近期广州楼盘的促销动作较少，普遍是带有包装性质的一口价单位，个别压力大的中小盘，才有幅度有限的让利，市场热度将持续到年底，第四季度成交量超越去年同期基本无悬念。

■新快报记者 何璐诗 文/图



1 部分楼盘调价推新货，积极备战双十一

上半年受疫情影响，开发商业绩收成不足，加之8月下旬开发商融资“三条红线”的施压，开发商完成年度目标的压力不小，“银十”自然成为四季度开发商打头阵的关键节点。目前广州流量大区为黄埔区、增城区和南沙区。来自克而瑞广州的数据，黄埔区、增城区和南沙区的去化周期分别为7.2个月、9.4个月和10.9个月，分列全市去化最快的前三名。

假期后记者在黄埔鱼珠的富力南驰·富颐华庭销售中心了解到，该项目提前两周抢跑，9月19日开盘推出“一次性付款9.4折，按揭9.6折”折扣优惠。如今两房单

位已售罄，三四房单位余下少量尾货，售价4.2万-4.5万元/㎡。销售人员表示，新一期大面积单位将在月中推出，预计价格将上调2000-4000元/㎡。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓指出，其实近期广州楼盘的促销动作较少，普遍是带有包装性质的一口价单位，让利幅度有限，有些还涨价了。本身市场就很分化，个盘策略也会不同，但年底肯定有盘想冲一波。

据广州中原研究发展部调研，全市15个“旧盘加推”项目中（含认筹待售项目），十一推售价格与最近3个月持平

（或变化幅度±3%）的项目13个，占调研总量的86.7%。

大部分房企继续以“稳价策略”出货，部分则将优惠持续，甚至积极备战双十一。如富力地产，率先加入阿里易居的“百亿补贴”购房活动，在9月29日-12月31日期间，富力全国7大区域、32个地区、235个楼盘，约500亿元货值，投身双十一购房节。华润置地的“中秋国庆购房节”活动，则从9月下旬开始持续至本月底，全国6大区70+城市200+项目参与，包括精选特价房源、公寓/商铺/车位折上折、推荐成交奖励升级等优惠。

2 去化周期呈下降趋势，部分区域有调价可能

经过3-5月的降价促销后，市场成交逐步低位回升，在国庆前甚至经历了“金七银八”。广州中原研究发展部指出，今年尽管受疫情影响，广州住宅市场还是不缺购买力，随着购房需求逐渐释放，近几个月成交氛围良好，十一楼市表现较以往黄金周更加活跃。

在肖文晓看来，“10月开局不错，因为9月抢开了很多楼盘，再加上国庆黄

金周出游人群较多，所以国庆节的开盘数量没有去年那么多，但是从去化率来看还是高于今年平均水平的。”

克而瑞广州数据显示，9月广州楼市供应和成交双双创近一年新高，乘着近两个月过百万平方米的势头，按照过去六个月的去化速度，截至9月末，广州一手住宅的去化周期已经下降到了12.1个月，对比今年4月的18.8个月已

经下降了6个月之多。

广州世联研究院总监崔登科认为，“一些库存消化时间只有8个月以下的区域，有一定的调价基础，价格有可能会上调。”根据广州世联研究院数据显示，今年9月库存消化周期8个月以下的区域为越秀、荔湾、天河、黄埔和增城。其中天河仅为3.7个月，黄埔仅为5.1个月。

3 市场“冷热不均”，整体复苏趋势明显

因疫情而延后置业的需求，在近几个月释放愈加明显，一方面广州住宅消化周期逐步下降，另一方面市场目前呈现出“冷热不均”的景象。

在崔登科看来，一手价格可参考二手需求。“从二手市场来看，目前有三个区域调价较明显，调的最猛的是黄埔，然后是番禺、荔湾，三个区二手价格都在涨。萝岗区府板块，番禺长隆万博板

块及荔湾旧广钢板块，这三个区的区位都较好，而且一手供应量也不是特别多，为二手价格打下基础。”

地产经济学家邓浩志则认为，“现时市场分化不算严重，目前一手都以走量为主，二手成交量7月、8月、9月都在逐月递增。当然，相比于大盘，中小盘压力会稍大点，但这种情况往年也有，整体来说，广州市场整体趋势是明显复苏。”

邓浩志表示，优惠幅度方面不同区域不同情况，大热板块南沙、天河、黄埔这些区域不单没有优惠，价格还会有所上浮。部分项目八、九月大概以2%-3%的月涨幅往上走。南沙多个新盘热销后加价；黄埔、天河依然热度不减，新推产品价格均有提升。而库存较大的区域，例如增城、花都等，将继续以走货为主，优惠也不会很明显，以稳价销售为主。

内循环经济催生国货品牌对写字楼租赁需求

新快报讯 近日，戴德梁行发布《2020年第三季度广州商办市场》报告，数据显示，广州甲级写字楼及优质零售市场回暖信号明显。甲级写字楼方面，前期受疫情影响暂缓的需求释放，净吸纳量升至3.7万平方米，较上两季有明显提升。全市空置率仅环比微升0.3个百分点至7.1%，租金小幅下调0.8%至183元每平方米每月。优质零售物业方面，消费市场回暖，化妆品、新能源汽车等租户逆势扩张。

三季度，疫情影响减弱和经济整体回稳，使得整体市场租赁需求逐渐回暖，净吸纳量较上一季度大幅上升87.8%至3.7万平方米。珠江新城仍是最具韧性的区域，凭借较高的楼宇品质，季内录得多宗搬迁和扩租案例。租金方面，业主在租金定价上继续给予较大的弹性空间，以加快去化速度，提升项目入住率；同时对于尚不稳定的经济局势，租户对租赁决策更为慎重，因此第三季度市场平均租金环比微降0.8%至183.0元每

平方米每月。

三季度广州甲级写字楼市场仍以内资客户需求为主，TMT及金融类企业表现最为活跃，如快手在天德广场租下2400平方米的办公面积，有赞科技入驻唯品会总部大厦，拿下2000平方米办公面积。值得关注的是，得益于内循环经济的发展，国货品牌高歌猛进，对于甲级写字楼的租赁需求也在相应提升，如卡姿兰本季入驻珠江新城，在高德置地广场租下2500平方米的办公面积。预计随着

内循环经济的进一步发展，这一趋势将在未来延续。

优质零售物业方面，化妆品、新能源汽车、轻食餐饮等多种业态逆势扩张，开出多家新店或积极寻找合适的铺位，以在未来市场进一步回暖时占得先机。相较于上半年的表现，广州的零售物业市场已然呈现回暖信号，多数成熟项目租金保持稳定，但受新入市项目结构性影响，全市平均租金环比下跌0.7%至716.3元每平方米每月。 (丁灿)