

年底置业是时机? 专家:可以入手但要看准楼盘

“年底捡漏……”“一年之中买房的最佳时刻”……销售顾问热情的促销信息背后,是开发商正分分秒秒地抢收业绩。年关将近,开发商纷纷开闸推新,到底年底的优惠潮是否比往年更汹涌,阵阵暖风下应如何谨慎地入市?接下来,还会有哪些开盘彩蛋?

■新快报记者 何璐诗 见习记者 魏鑫 文/图

有购房者“请假买房”,12月成交量有望破万套

“今天我是请假过来锁房的!”为了交这5万元的定金,蔡女士(化名)特意向公司请假,为了就是在广州一楼盘锁一个低价户型。买一手住宅并不是蔡女士的本意,但在看了二手房后却被税费“劝退”。“本来是看周边成熟近地铁的二手房,但房源大多不够5年,税费一算要交三十万。”蔡女士表示,是看中楼

盘周边的教育资源而来的,选的24层户型,算下来约2.66万元/㎡,首付还可以分期付,这样比选二手房压力更小了。”

买房需求较迫切的不止蔡女士,目前位于琶洲、均价8.4万元~9.2万元/㎡的招商保利·海珠天珺推出200多套单位,没设样板房,线上开盘2分钟基本售罄;而加推的珠江铂世湾、越

秀和樾府开盘去化则超六成。

据网易房产数据中心监控阳光家缘数据显示,上周(12月13日~12月19日)广州一手楼网签成交2883套,环比上上周的2338套增加545套。12月1日~19日,广州一手住宅共计网签7154套。若后两周仍旧保持水准,12月成交量有机会破万套,翘尾收官。

促销力度比往年大,“以价换量”将从局部到全面

进入9月后,楼市调控基本稳定。特别是在2021年最后一个月,市场上飘来阵阵暖风,降准利好加上信贷政策的放松,不少持币观望者加快入市步伐。不过,多位业内人士认为,成交有所回升,这是开发商“以价换量”的结果。

每逢年底,都是各大房企冲击全年任务的关键期,为抢收年度业绩,不少楼盘开启“花式”促销,特惠房、洋房8折购、限时一口价秒杀等,各种冲刺业绩的系列营销活动扎堆上演。

“在选房的时候,发现楼层座向一般的优惠户型反而紧俏,大家大多选2.6万~2.8万元/㎡的户型,3万元/㎡以上的户型反而没太多人选”,蔡女士说道。“销售人员告诉我,即使同一个单位,不同首付比例的优惠力度也是不一样。”

“今年底优惠力度确实比往年更大”,广州世联研究院副院长崔登科向记者表示,即使是核心区域的优质资产,也出现了以价换量。“例如招商保利·海珠天珺按照正常水准来看,起码是10万元/㎡以上,现在以约9万

元/㎡的均价推出,所以反应热烈。由于银行贷款政策趋向更宽松,房企的流动性也比较紧张,所以目前市场已进入了局部促销阶段,下一阶段就是全面促销了。”

广东中原地产项目部总经理黄韬指出,“加大促销力度主要是开发商接受了指导价,通常比此前的市场价优惠15%~20%。整体购买力依然在下降,像保利天珺这种项目还是比较特殊,而且货量不是特别多,不是影响市场的主要楼盘。”

楼盘有促销有上调?“调价”只是营销动作

离年底只剩一周,不同项目销售顾问的朋友圈却迎来强烈对比。这边厢,“年底捡漏……”那边厢,部分销售顾问发出价格调整函,营造紧迫感。

在崔登科看来,这些都是惯常的营销手法,并不代表市场已进入上升通道。大多数房企的产品,依然由于流动性的原因,选择价格回调。“目前比如白

云北部四镇、黄埔的知识城、增城新塘、朱村等板块,促销力度会比较大。”

黄韬也持类似的观点,“调价多是营销措施,某些组团卖的比较好,没多少货的,会选择这种方式做噱头,但这并不是普遍现象。”

黄韬进一步指出,“如果按年初的销售目标,接近九成的开发商都无法完

成。但年中的时候,不少开发商已调低了销售目标,以数据来看,目前接近一半的开发商,已完成了调整后的目标。个别开发商,完成了年度销售目标或者解决资金压力后,就暂缓推货,所以并不是所有开发商都步调一致,有一定的分化。比如增城、花都等供应量比较大的地区,促销力度比较明显。”

说“回暖”尚早,目前还是买方市场

继11月市场回温后,回顾近三周广州新房网签情况,周度平均网签量保持在2500套以上体量,楼市已进入真正回暖?

“现在说‘回暖’这个结论还是太早”,崔登科指出,回暖的信号需要以11月、12月、1月的数据来判定,如果这三个月连续成交都超过7500套的话,就证

明市场已回暖了,但目前数据还不全。“不管是一手还是二手,现在绝对不是卖方市场,而是买方市场。项目走量快的,多是低于购房者心理价

格出售。”

黄韬同样表示,目前成交持续上涨的趋势并不明显。“政策有轻微的松动,包括信贷方面的调整,并不代表是全面反弹。仅仅是实事求是地对刚需以及一般改善人群,作出一定的调整,符合购房人的个人需求。”

贝壳广州站研究院院长李茂喆在总结2021年广州楼市时则表示,“新房市场在逐渐好转。年中出台备案价政策,不少房企在价格上博弈,也使得一些新货暂缓供应;随着下半年供应增大,新房整体库存去化周期在缩短。”

那目前是否购房的好时机?崔登科认为,是时机,但要看准楼盘。“核心区域的优质资产肯定是可以入手的。其次是流动性比较强的开发商的项目,可以买,但同时需留意风险,部分房企有可能因流动性问题,产生楼盘烂尾,或出现承诺无法兑现。”

“是时机,至少目前阶段性的底部已形成,已经是去泡沫,去金融化的表现。”在黄韬看来,明年3月后市场应该会进入稳定,但也不会回到今年初的状态,在房住不炒的基调下,明年房价大幅变动的概率很低。

部分新货选择

13万~15万元/㎡吹风价

天河高端项目上新

当年,侨鑫汇悦台以约15万元/㎡的价格,定义“高端住宅”。缺货多年,如今,天河高端住宅项目终于迎来上新。邻近地铁3号线五山地铁站的侨鑫·保利汇景台,项目由14栋12层小洋楼组成(共408户),容积率1.94,算是天河比较少见的低密社区,居住环境舒适。主流户型是建面123~294平方米大平层,吹风价预计13万~15万元/㎡,营销中心目前已对外开放。

此外,天河东部还有珠江花城、保利天汇、珠光城投御景壹号正在出货,价格5.1万~8万元/㎡不等。

5万元/㎡以下江景房选择多

广州人以“云山珠水”为贵,但并不是所有江景新盘都高门槛,哪怕5万元/㎡以下的预算,在广州也有不少江景新房可以选择。

近日“友好”的江景新房包括靠近白云新城的五矿招商江天际,与大学城隔江相望的奥园恒基学苑壹号、南沙横沥岛的湾区金融城、杨柳晓风、增城荔湖新城的创基丽江国际、绿地珑玥府,均价均在5万元/㎡以内。

2万+也能享优质教育配套

根据广州2021年入学政策,广州各区依然按照“学校划片招生、生源就近入学”的原则,教育配套依然是衡量购房者选房的重要指标。

在“名校扩招潮”下,各大“外围区”都在密集引进名校,扩大优质学位资源,而且价格较为平易近人。其中番禺的亚运城引入广铁一中;增城的品秀星图引入华附,润悦引入执信;南沙的阳光城丽景半岛引入华附、保利南沙天汇引入广大附中、方圆星宇月岛引入执信、中铁海语熙岸引入滨海实验学校,多盘均价基本都在3万元/㎡以内。



扫码了解广州楼市最前沿动态

