

一周热评

□詹青

房企降价有市场原因，也有个体原因。比如，去年涨价过多，透支了楼价，现在要回归；企业急于回笼资金，就算降价也有前置条件——要一次性付款；同区域供应量过大，调整价格要抢客……

这一周，楼市的关键词是“降价”。房企大促，且幅度极大，据说有楼盘业主一夜之间建了四五个维权群，声讨开发商损害业主权益、表达“高位站岗者”的愤怒——熟悉的戏码又在上演。

接着，不断有降价楼盘冒头，更有媒体解读，楼市要断崖下降，听得大家心慌慌+“心郁郁”（粤语，心动）。其实，这都是过度解读。

不可否认，现时的楼市行情

确实不佳。今年上半年六成上市房企都没有完成全年任务的一半，再加上下半年经济大环境的不确定性，促销成大概率事件还会延续。但是，房企降价有市场原因，也有个体原因。比如，去年涨价过多，透支了楼价，现在要回归；企业急于回笼资金，就算降价也有前置条件——要一次性付款；同区域供应量过大，调整价格要抢客……

事实是，主流市场并没有出

现断崖式下降。而后市方面，楼市出现暴涨、暴跌的可能性都不高。因为这是楼市基本面决定的。的确，房地产已告别“高光时刻”。经过20多年的发展，其高速增长的资金时代已渐行渐远，无论从政策层面还是金融管理角度看，祭出强刺激手段的可能性都比较小。

但是，经济与人口高度集聚的核心城市，楼市在未来仍然值得期待。我国的城市化进程还没有结束，未来19个城市群的城

化率要超过70%甚至80%，有的甚至要接近90%。尤其是广州，这几年在抢人大战中表现亮眼，折射出非常强劲的城市吸引力。广州当下的楼价也不太高，震荡温和、略有上涨仍是大概率事件。

所以，对于刚需购房者来说，再等等，等“地板价”到了再入手可能有点理想化。原因很简单，一是难度太大，二是观望也需要成本。值不值得，要不要等？请好好想想，千万别盲从。

微信点兵



增城多个楼盘降价，广州楼市降价潮来了？

- 请看降价的 **N 种表现**
- 8月是前哨站，回笼资金迫不及待
- 增城降价，暂未波及二手市场

“跳楼价”，不应过度解读

好邻居变冤家，竟然是为了一台空调

肥妹答疑栏目等你来问！家粉们有任何关于楼市、家居的问题，都可以留言给后台，专业楼记+楼市家居专家+法律顾问+设计师，都是你的军师！

关注周刊订阅号着数多！这里有：最权威的楼市家居业界发布，最权威的大佬访谈，最笋的一二手盘，最没底线的业界八卦，最实用的购房攻略，最有气质的家居装修，不定时的礼包大派送……“肥妹”、“润哥”约定你，现在就扫左上角！（邓伟东）

增城多个楼盘降价 楼市降价潮来了？



文 / 图 羊城晚报记者 陈玉霞

本周，番禺祈福缤纷汇推出一口价3.39万元/平方米的促销单位引起业内关注，与其在售产品价格相比，这个特价颇具吸引力——一口气就降了6000元/平方米！与楼盘类似物业二手价几乎一致。

无独有偶，就在该盘爆出降价的同时，增城也有多个楼盘被地产经纪爆出降价，幅度从每平方米四五百元至四五千元不等。消息发出后，不少刚需网友纷纷表示继续观望，等待更大优惠来临。有业内人士表示，楼盘降价是趋势，但没有大家想象得那么厉害，能降10%~15%的楼盘非常少，对刚需群体而言，遇到性价比高的产品可出手，持续观望并非好选择。

看清降价的 N 种表现

本周增城多个楼盘在朋友圈被曝降价，羊城晚报记者随即向相关楼盘了解情况，发现并非朋友圈描述的那么厉害。

朱村板块一个位于地铁口的大型楼盘被曝降价5000元/平方米搞促销，最低价卖1.7万元/平方米。事实真的那样？该楼盘的销售经理告诉羊城晚报记者，确实有1.7万~1.8万元/平方米的产品在售，那是北向一楼单位，其他产品均价为2.1万~2.3万元/平方米。

记者翻阅今年以来该楼盘数次开盘的价格记录，发现一万七八的单价在此前也有出现过，并非首次推出。至于在售产品的均价，也是今年以来一直对外公布的价格，基本保持稳定。

增城另外一个距离地铁口两公里的楼盘同样被曝出降价2000元/平方米，目前报价2.2万元/平方米左右，但记者查阅今年春节后该

盘的开盘情况，当时推过2.2万~2.3万元/平方米的促销单位，而这个促销价一直保持到现在。

21号线山田地铁站旁有一已推售数年的楼盘，地产经纪称目前“降2000元/平方米”。羊城晚报记者随即致电该楼盘，了解到现在其推售产品的主流价为2.2万~2.3万元/平方米，今年春节后，该盘同样是推售77~114平方米的两房、三房单位，当时一口价卖2.3万元/平方米。

实际上，不仅在这个“楼盘纷纷降级”的时候，就算是平时，很多楼盘都会有特价单位推出，而且降幅确实吸引人，但往往要求一次性付款；有些特价单位则是针对部分产品搞促销，如一楼二楼北向或西向单位。“降价没有大家想的那么厉害，其实，今年开春以来，很多楼盘都已在搞促销。”中原地产项目部总经理黄韬说。



现阶段，只有楼价实惠才能让买家出手

8月是“前哨”，回笼资金迫不及待

对于祈福的大降价（要一次性付款），该项目的相关负责人称，是为了尽快回笼资金。克而瑞广州区域首席分析师肖文晓表示，目前广州楼市的大环境不太好，四季度新货扎堆，开发商资金承压去化压力大，优惠促销会有，但价格崩盘是笑话。

8月份作为“金九银十”的前哨站，多个楼盘此时开始搞促销并不稀奇。从已公布业绩的上市房企看，上半年它们多数仅完成全年业绩四成左右，下半年就成为回笼资金、完成任务的关键时刻。加上楼市的调控政策未有松动，买卖双方对后市预期都比较谨慎，因此，走量折现更为必要，而最直接的方式就是特价促销。

黄韬表示，现阶段不少买家有观望情绪，主要是因为他们对楼价上涨预期有了改变，而且看不到政策会有松动的迹象；同时，想“卖一买一”的市民，因为原有房子迟迟无法卖出而导致购入新单位出现资金不足的情况，故购买行为会推后。

“现在就只剩真正想买房子住的买家支撑大市了，这对去库存有一定的影响。商家要回笼资金，只有促销一条路。”黄韬认为，以价换量会重出江湖，并会持续一段时间。不过，他预期，广州楼市大跌10%~15%的可能性不大，长期持续下跌的情况也不会出现，想恢复到三四年前的楼价就更加不可能。

家居

好邻居变冤家

文 / 图 羊城晚报记者 梁栋贤 实习生 赵晓玲



若是空调安装不当，可能会引发邻里纠纷

邻居空调机，成了我家“桑拿器”

上周，本刊报道了精装房常见的空调问题，一石激起千层浪，引发不少读者对家装与空调有关的各种问题吐槽，有读者告诉羊城晚报记者，由于自己在装修过程中没有处理好空调问题，还引发邻里冲突。

前几个月，何先生的邻居方先生家新装了一台空调，而这台空调，竟引发了原本关系和谐的邻里冲突。

何先生与方先生各有一间“L字形”卧室，两者可以相望。平时虽然互有视线干扰，但一直相安无事。不久前，方先生家里换了一台空调，由于室外机比旧机大，

故挪了一个位置，放在“L字形”墙的转角处，且正对何先生家主卧飘窗，只要方先生一开空调，热气就直冲何先生家。

何先生家的卧室窗户朝南，通风效果不错，除了极炎热日子，平时基本不用开空调。而方先生的卧室朝西，差不多半年都要开空调。“这可真，只要他家一

开空调，我就不得不也开空调，否则，房间就像个桑拿房，根本没法睡。”何先生吐槽。

他向方先生提意见，希望能改变空调机的安装位置，但方先生表示受位置限制，已无法腾挪。“如果他们家装修时，空调孔位置预留得合理一点，就根本不会发生这样的问题。”

空调安装“禁区”有不少

易误伤钢筋，使整体结构受损。

在实际操作中，分体式空调室内机应安装在床的两侧或斜对角位置，避免风直吹人体。若是安装小型中央空调，室内机最好安装在卧室进门处的吊顶内，以便冷风吹入整个房间。

设置空调孔时，也要与

室内、外机配合，两者之间的距离要尽量小，这样空调管就会缩短，不但美观，也较为节能。另外，尽量不要在窗户上穿孔，这样容易引发窗户渗漏问题。

空调孔务必要向外倾斜，这样，冷凝水就不易倒灌，遇到暴雨天气时，雨水也不易从外面涌入。

竟然是为了一台空调

每晚都被“空调交响乐”吵醒

杨女士最近也因空调问题和邻居怄气，不过，她的情况有所不同。她家卧室雨棚每天都有滴水声，开始她还以为是楼上的人家深夜浇花所致，没想到滴水声连续多天彻夜不停，让她难以入眠。

她实在无法忍受，一家家敲门去了解情况，最后才发现，原来是她家高两层楼的邻居新装了空调，冷凝水管没有合理引流，都滴在她家的不锈钢雨棚上了，

夜深人静，滴滴答答的滴水声就像打鼓一样响亮。

在广州某大型房地产企业任职的邹先生表示，现在新建的商品房一般都会统一设置空调室外机位，同时也会统一设冷凝水收集管，但楼龄有十几年甚至是更老式的住宅楼往往没有这样的设计，如果安装空调时没有注意，就很容易引发因冷凝水滴落在他人雨棚产生噪声的问题。

专用空调插座不可少



选择中央空调同样需要注意空调位的设置原则

空调是大功率家用电器，普通插座的最大功率往往无法满足空调的用电需求，容易造成线路过热发生漏电情况。因此应选用空调专用插座，而且空调插座最好要专线专用，不要与其他电器串连。长时间不用空调应拔开插头，所以插头的高度也要根据人身高进行设置。

家有萌宠



夏季给“主子们”洗澡 谨记这些注意事项！



夏季好好洗个澡，爽哦



朕说过了，这个月不用洗澡

动辄三十多摄氏度高温，广州夏季让人备受煎熬。炎夏夏日，很多“铲屎官”为了给自己的爱宠降温、保持干净的毛发，经常会在家里给它们洗澡。

如果你想做专业“铲屎官”，那么，给家里的“主子”洗澡也是一门学问，比如，用什么洗、如何洗、洗澡频率等问题都要掌握。瑞鹏宠物医院的护理团队强调，为萌宠洗澡降温是可行的，但一定要记住，为狗狗洗澡最好一周一次，猫咪最好1~3个月一次。

要选用专业沐浴用品

据介绍，猫犬皮肤的酸碱度、皮肤厚度和构造等都和人类不同，故使用的沐浴液PH

值和成分也不同。若犬猫使用人的沐浴露，会损伤皮肤，造成皮肤抵抗力下降，引发脱毛、微生物感染，导致皮肤出现红疹、溃烂等问题。

因此，想给萌宠洗澡护理，最好还是使用宠物专用的洗护产品。

对宠物沐浴液的选择，需要根据犬猫毛发长短及品种来决定，洗浴后都应该使用护毛素。同时，在每天的喂食中，主食中可搭配海藻粉、卵磷脂及不饱和脂肪酸等，为犬猫皮肤增加营养、促进其健康生长。

为犬猫洗澡不是越多越好

炎炎夏日，为宠物好好洗个澡也是不错的降温消暑方式。但是，“铲屎官”要注意的是，洗澡频率不能太高。

一般来说，狗狗的洗浴频

率最好是一周一次；而患有皮肤病的狗狗，建议用药物香波一周洗1~2次；猫的洗浴频率要视其对洗澡的应激反应而定，如果反应很小，建议1~3个月洗一次；有心脏病或洗浴时应激反应大的猫咪，可以考虑一年洗澡两次甚至1年一次。

对于患有微生物感染皮肤病的犬猫，洗完澡吹干毛发是很有必要的，因为可以抑制微生物生长。有条件的，可以使用宠物专用精油增强犬猫皮肤的抗感染能力。

值得一提的是，犬猫洗浴用品的选择有很多，在身体无异常的情况下，可采用淋浴或泡浴。如果它们处于发情期，就不建议泡浴了；而大病初愈或洗完澡免疫力不好的犬猫，则可以选择护理级洗浴。

（文/图 羊城晚报记者 陈玉霞）