



一周热评

# 面对 9816 次降价的二手楼市，“再等等”的理由就更充足？

如果在二手房供应充足的地段，我建议你不妨等等，估计年底还会更笋；但是如果你想热门路段买房，等，未必能让你更满意。

要想寻求楼市的真相，就要看二手市场，这是市场的末梢，感知最灵敏，也不容易受其他力量干扰。

那么，现在广州的二手楼市怎样了？

据链家研究院数据统计，今年8月份，业主主动降价次数为9816次，是今年以来的最高水平。截至8月底，二手房买家的议价空间约为9.5%，处于年内第二高位。虽

说9月份的数据有所回调，但是，广州二手楼市整体趋降已确定无疑。

不过，这是不是就意味着“再等等”“再看看”的理由会更加充分，或者干脆放弃看房，等价格降到底再说？

如果你这样想，恐怕是冤枉过正了。

人们常常会被数据带偏，但市场是个个性化的。有可能隔一条街，楼价的变化就天差地别，

更何况，每个购买者的需求也是天差地别的。

根据对广州55个热门板块的数据监控，我们发现，今年这些热门板块价格表现为下降的，大约有30个，也就是说，在市场普降的情况下，也还有25个热门板块的房子仍然不管不顾在涨价。同时，就算是楼价下降那些板块，价格调整空间也有限，2%—3%为主流，排除结构性因素，与其说

□詹青

## 微信点兵 APP



单单一个月，广州二手房业主竟然主动降价9816次！面对这样的市场，是否更有理由等等再买房？

二手楼市屡闻“降”声，作为

“广州楼价天花板”的珠江新城，售价依然傲娇吗？单价3万8竟然也可以在大CBD买房？

一开空调就跳闸？电路布置不及格，后面烦事多箩箩！

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！

关注周刊订阅号者数多！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、不定时的礼包派送……

“肥妹”“润哥”约定你，现在就扫左上角！

(冯茵)



文 / 图 羊城晚报记者 梁栋贤

近期，广州二手楼市屡闻“降”声，真实的情形究竟如何？从本周开始，羊城晚报记者将陆续走访市场，希望还原广州二手楼市的真相。

作为目前广州楼价最高的区域，近几年来，珠江新城一直是广州楼价的“天花板”，如今还能独善其身吗？第一站，就从珠江新城出发。



# 二手楼市屡闻“降”声 “广州楼价天花板”依然傲娇吗？

## 镜头1 地产经纪热情，最快两秒响应

楼市成交好不好？从地产经纪对看房客的热情程度就可以初步作出判断。本周一上午，羊城晚报记者走访了珠江新城猎德大道、兴盛路和花城大道六七家门店，从停驻在中介地铺门前浏览橱窗信息开始，记者就开始在心里默默数数，通常不用数到“5”，就会有经纪走出门来向记者推销，最快的门店甚至还没有数到“2”。

为什么经纪反应那么快？原因很简单，客人太少。在多家门店，记者停留

的时间都超过了半个小时，然而在咨询过程中，除了记者以外，再无其他客人。在某知名大型连锁中介公司门店内，现场12个工位有10个都坐着人，除了向记者介绍楼盘资料的经纪外，其余经纪都在无聊地刷着手机。

另一家大型连锁中介公司则索性关了门，门上贴着“内部装修”的告示，不过店内并无施工人员。旁边中介公司的经纪说：“告示贴出已有一个月，没见过有人装修过。”记者摸了一下玻璃橱窗，满是灰尘。

## 镜头2 国庆后，业主心态又“硬”了

客流少，业主会否降价放盘？

“这怎么可能！”面对这样的问题，多家中介地铺经纪的回答都近乎一致：近几个月，珠江新城的二手房价并没有大变化，无论是150平方米以上的豪宅，还是60平方米以下的小户型，抑或是商住公寓都没大变化。

“近期降价的都是外围区域，那边地多房子也多，像珠江新城这种全广州最中心的地段，都没空地了，怎么可能降价？！”裕丰地产猎德大道分行的经纪彭先生说。

中原地产保利心语分行的

经纪李先生则表示，珠江新城的业主整体来说不缺钱，虽然现在放盘可能三两个月未必能卖出去，但大家觉得这里地段好，所以宁可等等也不愿把房子便宜卖掉。

不过，不少地产经纪都承认最近的市场行情不好，“三四月份的时候生意好了一段，但是很快又不行了，这几个月放盘的业主不多，看楼客也少，成交量很少”。

合富置业兴盛分行的经纪何先生则表示，国庆前也曾有业主考虑稍微降点价放盘，国庆后，又对中国的综合国力、未来经济的长远发展有了更大的信心，降价的事就没提了。

## 镜头3 看盘不易，CBD 业主太傲娇

目前，珠江新城的二手房价究竟是多少？

羊城晚报记者走访多家地产中介门店后发现，配套设施一般、楼龄较新的楼盘，如嘉裕丹顿阳光、粤海丽江花园、尚东美御等楼盘的单价约7万多元；配套设施或者景观好一点的楼盘，如中海观园，单价9万多元；口碑好或者带传统名校学位的楼盘，如凯旋新世界或者中海环晖，则有不少单价超过10万元的房源。这些楼盘的主力户型普遍偏大，也有部分约80平方米的两房单位。

当然，同一楼盘不同房源的单价差也可能达到1万元左右。一

般来说，南向的、高楼层、景观好的、面积小的单位单价高，但正如某经纪所言，很难说清楚具体的价格，毕竟两三个月可能都没有一套房成交，即使有成交，这套房子和之前成交的房子又有很大差异，只能凭感觉说，近期珠江新城的整体楼价并没有大变化。

要说到看盘，珠江新城的业主还是蛮傲娇的，当记者表示想看看某个单位时，经纪却表示需要提前预约，一般要提前一两天。有一个业主本来说可以随时约看盘，但在非午休时段，经纪打了两遍电话业主都没有接。就算是总价在200万元以下的公寓，因为基本都是满租，预约看房也不容易。

## 镜头4 有笋盘，不过也有返价的

当然，笋盘偶尔还是会有。位于珠江新城地铁站附近的嘉裕君御公馆，147平方米的单位，原来的放盘价是1350万元，最近降到1250万元。“业主急着把房子卖了出国才会那么笋，同一个楼盘有一套133平方米的单位，放盘价要1350万元。”不过，地产经纪口中的这套笋盘也没法看楼，因为目前日本租客承租，月租金1.5万元，假如不算税费、中介费等成本，年投资回报约1.4%。

不过，这种笋盘随时会有变动，中海环晖一套87平方米的两房，在中介公司门口的挂牌价是738万元，不过地产经纪告诉记者：“现在的价格是750万元，这套房源位于中高层，当时业主急需资金周转才按低层单位的价钱放盘，如今听说资金问题已经解决，楼价又涨回去了。”

## 镜头5 单价 3.8 万元的房源也有，不过……

在珠江新城，竟然还有单价3.8万元的二手房？要知道，黄埔大道对面的六运小区，楼龄长很多的楼梯楼单价也要5万元以上了。

这套单价3.8万元的房子位于丽晶华庭内，239平方米，总价920万元。价格听起来超笋，而且可以随时看楼，羊城晚报记者赶紧跟随地产经纪前往看房。

丽晶华庭位于珠江新城西区，邻近广州大道，楼龄有20年，大堂、电梯等公共区域都略显陈旧。不过，房子内部更糟糕，由于前一个租客用于办公，地板起翘、墙体批荡起皮，不重新装修基本无法居住，而要重新装修的话，算上拆除费用，成本比毛坯房还要高。

房子据说是复式，不过顶层和底层的净空都不够，记者跳了一下，就能摸到天花板。实用率也低，底层实用面积约90平方米，顶层只有70多平方米，看来，整套房子的实用率不会高于80%。

由于采光面少，不少房间都被间隔成比例不恰当的长条形，有几个房间就像特别宽的走廊，房间深处显得很昏暗。

这套房源单价3.8万元，与其说是笋盘，倒不如说真的就只值这个价。

近日，宋先生刚搬进新装修的家，新家很让他满意，设计风格明快简约，色调浓淡相宜，一切都感觉岁月静好。然而，在“空调季”，宋先生家里“杯具”（指悲剧了）。

只要一打开主卧的空调，不出几分钟，漏电开关就跳闸。各房间的空调都是一起买的，其他几台情况还好，唯独这台经常罢工，到底是怎么回事？

# 一开空调就跳闸，谁能告诉我，这是什么梗？ 电路布置不及格 后面烦事多箩箩

文 / 图 羊城晚报记者 梁栋贤 实习生 赵晓玲



漂亮的家少不了布局合理的开关、插座的导线会比较合适。

电饭煲的最高功率可以接近1000瓦，而电热水器和电烤箱常常可见1000瓦以上的功率，因此，最好也设专线。另外，一些体积较大的电冰箱也有约200瓦的功率，如果和别的电器使用同一线路，最好先计算一下总功率。

布置开关要未雨绸缪

除了线路要有合理规划外，开关、插座也不可以掉以轻心。空调、电冰箱、洗衣机、电热水器、电饭煲、电烤箱等最好用专线。即使是一匹空调，其功率基本也在1000瓦以上，更别说是两三匹的空调了，而且最好选用截面积不小于2.5平方毫米的导线。

值得注意的是，如果你家所有空调都在同一路线上供电，很可能会超过2.5平方毫米电线的载流量，此时，选用4平方毫米

果心中对这些家具尺寸没底，最好先去家具卖场选好相应产品再凿墙开洞安装开关、插座。

预留插座宜多不宜少

在安装电源插座时，要有超前计划，最好多留几个备用插座，为日后电器使用扩容做准备。下面，我们就来看看不同区域需布置的开关、插座情况：

入门玄关最好设置一个随手就可碰到的开关，这样天黑回家开灯也十分方便。此外，入门处最少要预留一个插座，这样，无论日后安装智能鞋柜，又或者想出门前给手机充电都会非常方便。

客厅是家庭生活使用最频繁的一个空间，这里的电器设备较多，需要有不少插座。如Wi-Fi、机顶盒、电视机一般会摆放在一起，此时就要多预留几个插座。沙发旁不少家庭都会摆放鱼缸、

柜式空调、电风扇及照明灯具，在这里也常常是手机充电、使用电脑的地方。

餐厅要使用的电器也不少，饮水机、多士炉、咖啡机、电水壶、电火锅……而餐桌很多时候也会成为家庭成员的工作台，因此，手机和电脑插座肯定少不了。

卧室床头有可能使用的电器也不少，照明、充电绝对不能少，如果旁边还要摆放小书桌，那么相应的插座就要配备齐全；如果你房间面积较大，有梳妆台、台灯、电动美容仪及电视机的相关插座……你仔细数一下，没有五六个以后肯定不够用。

厨房电饭煲、抽油烟机、排气扇、电冰箱、电烤箱、洗碗机、电火锅、搅拌机、电风扇……都应有专用的插座，多准备一些以备不时之需是必要的。

卫生间如果要安装智能马桶，可配一个五孔插座，吹风机

插座应离地1.3米以上，还有电动牙刷、电动美容仪、排气扇、浴霸……的插座。

阳台除了预留洗衣机的插座，因常与水打交道，记得接地线以保安全，当然，还要预留电风扇、电动驱蚊器等插座。

值得注意的是，无论是什么空间，要安装智能窗帘，可以在窗帘头附近预留插座；要安装空调也务必结合空调位置布置专用插座。

这些细节别忘记

还有一些关于插座、开关安装的细节问题，如不注意，也有可能影响你的日常使用。比如，在卧室门与床头可考虑安装双控开关，这样，进门和睡觉时都能方便控制室内照明；面积较大的客厅也应如此。对于复式或别墅单位，为避免上楼后才想起要关楼下的灯，也可考虑安装双控开关或声控开关。

需频繁使用的电器可考虑使用带开关插座。现在几乎所有的家电都有待机耗电，出于节能考虑，可使用一些带开关插座，这样使用时无需拔插头即可切断电源。开关、插座一般不要装在离水源较近的地方，在开放式阳台、水槽旁、卫生间等“湿区”的开关、插座最好带防溅盖。如果你家有较多移动终端产品，可以根据家人的使用习惯，预留USB接口。



一家之言



## 家的仪式感，就在一盏一碗里

现在很流行“仪式感”这个词，吃饭穿衣都要有仪式感。

其实，仪式感并不是什么新奇特别的事情，只是一种表达一种态度，告诉大家，不要潦草去应对任何事情。

《论语》里有一段很有名的对话，孔子和弟子们对谈理想。

其中，曾皙的理想最与众不同——“莫春者，春服既成，冠者五六人，童子六七人，浴乎沂，风乎舞雩，咏而归”。

这段让夫子喟然叹的话，便充满了仪式感。

暮春时节到来，穿着为春

天特意做的衣服，带着大小朋友去春游，到沂水里游泳，在舞雩台上吹风，唱着歌回家……

从容中有一种郑重。

过日子如此，安置一个小家也是如此。

如果用心去生活，厨房里的蒸汽灶火，每一天的汤汤水水，都充满了仪式感，而一盏一碗都有情感。

握在掌心的碗，握在手上的筷，不只是器物，加上一份熟悉与依赖，便有了温度，而这种温度，我们更愿意把它称作家的温暖。

抚摸骨瓷的细腻质感，握碗的双手会变得温润恭敬；手握木筷的质朴自然，手指指向的便是对大自然的敬畏与珍重；

如切如磋，以石为锅，燃幸福为薪火，喜悦油然而生。

这也是“物道”，物能给人启迪。我们惜物，却不要滞于物，被物累迷物。

有人说，家其实就是一个容器。是的，家也是物，“物道”也是“家道”。

家，装着我们的情感，包容着我们的喜怒哀乐。对待家，需郑重，也要洒脱不强求，努力生活，云淡风轻。

本版制图 / 伍若龙