



一周热评

□詹青

“横盘期”就好像一面照妖镜，照见的是真实需求，照见的是真正实力。对于普通购房者来说，“横盘思维”也很重要。

2019年，“横盘”教会了我们什么？

每当下载进度条走到99%的时候，总是要卡一卡的。但时间是卡不住的，2019年，还有4天就要结束了。

不卡”呢？这给2020年的楼市留下了一个悬念。不过，整体来看，2019年的楼市是“抑扬顿挫”，特征却很明显，那就是不再忽上忽下、大起大落。这也意味着楼市进入新常态——“横盘震荡”将是很长一段时间楼市的主要特征，2020年的楼市也会如此。

虽然，“横盘”对很多人来说是很难以接受的。此前有大数据统计了接近700家房企的经营情况，其中，超过300家在2019年没拿过地，也未新增项目。也就是说，2019年，有接近一半的开发商对楼市的投资行为归零。

产项目要靠信托、外债等融资渠道获得资金，再大的企业也不堪一击。房企如此，个人未必不是如此。如果接下来的一年、两年……楼价还不涨的话，估计那些拿着杆杠去炒房的人会很惨。

第一：现金流压倒一切。杠杆月供建议不要超过月入的一半，以确保“横盘期”的生活品质。第二：买有变现能力、适合自住的房子。需要时间博“暴富”的新城区要谨慎，高租售比、容易变现的板块和房子是首选。第三：平常心。

2019年，楼市的“冰与火之歌”

文/图 羊城晚报记者 詹青 插图/采采

2019年就要过去了。相对于整体趋淡的一、二手买卖行情，今年房地产的宏观市场表现趋于多元，各种矛盾融为一体，堪称“冰与火之歌”。

比如土地拍卖市场，今年的收成相当不错，成交面积创下新高，然而却不能说土拍市场火爆，因为今年的流拍量也是历年最多的。

又比如旧改，今年堪称“旧改元年”，真是一派如火如荼的景象，不过，整体来说，旧改的推进速度仍然缓慢，目前所表现出的只是各大开发商对旧改这一大蛋糕的争夺。

再比如楼市政策，今年其实是一个不折不扣的政策年，新政策出台频次创下新高。不过，到了年底，政策又有趋松的迹象，尤其是“抢人政策”十分劲爆。



关键词：勉强平稳

一手住宅：2019年卖出约8万套

虽然，2019年的楼市被业内视为“史上最难”。不过，在多方共同努力下，2019年广州一手住宅的成交量也不算太差，起码近8万套；在区域成交上，中心区依然是荔湾区的天下，外围区域则仍是增城和南沙位列前两名。

总成交量超800万平方米，同比微升

2019年是被开发商视为最困难的一年，在广州楼市中，以往的各种“限”字令并没放松，加上受整体经济形势放缓影响，成交量放缓。所幸，这一年广州楼市也有一个极大利好——粤港澳大湾区规划纲要公布。随之而来，是一些配套措施陆续落地，市场预期有所回温。

2019年1-11月，广州各区商品住宅网签量774万平方米，成交金额2194亿元，成交均价2367元/平方米，与2018年同期相比分别小幅上升2%、5%及3%。

荔湾和增城是中心区和外围区的销售冠军

从区域成交情况上看，外围区域仍是当仁不让的成交主力。合富研究院的统计数据表明，增城、南沙、黄埔、番禺、花都和从化这六个外围区域的网签量，占全市总网签量的78.4%，而荔湾、天河、海珠、白云和越秀这五个中心区的网签占比则为21.6%。

1%，这主要是因为供应量同比减少近两成。今年，增城楼市较明显的特点是价跌量稳，整体网签均价约2万元/平方米。

地市：全年卖地收入超1400亿元，创下新“高冷”

关键词：前热后冷

如果单单从卖地收入看，今年广州的土拍收成相当不错。来自合富研究院的统计：截至12月20日，广州经营性用地总成交1427亿元，成交规模1245万平方米，其中，居住类建筑面积824万平方米，上述各项均已超过去年全年水平，也创下了五年新高。

的：今年前11个月，流拍地块高达16宗，有不少土地还要一而再、再而三地推出——或降价、或重新调整，最后才勉强以底价卖出。可见，土地市场的热度不具持续性。

场收获最丰的企业，其中，他们有一半地块是在年底最后一个月拿的，毕竟，这个时候拿地最便宜、竞争也最少。“手中有粮、心中不慌”，房企在地市上的主动权，和购房者是一样的。

土地拍卖是一场政府与房企的“博弈”，一方面，政府积极推地；另一方面，受大市低迷、融资收紧等宏观影响，“回笼资金、拼业绩”成为房企的工作重心——拿地态度更趋谨慎、高溢价拿地现象明显减少。



开发商在2019年动用各种资源刺激成交

二手住宅：网签5万多套，近五年最差

关键词：大逆转

如果说2019年的广州一手住宅成交量还算过得去，那么，二手住宅的成交行情就有点惨不忍睹：同期下降超三成，成为最近五年成交最差的一年。



2019年广州的二手楼成交惨淡，中介公司业务大厅冷清的场面并不少见

量跌价涨，成交仅有5万多套

过往几年，广州的一、二手市场可以平分秋色，甚至有多年份二手住宅的成交量还比一手楼高，成为市场交易主流。但在2019年，这种行情出现大逆转：广州一手住宅网签量比二手高出近3万套。

假设12月份也有平稳交易势头，2019年全年广州二手住宅的网签量将约有5.3万套。即便是有5万多套的网签量，今年广州二手楼的成交行情将会十分惨淡。数据显示，这样的网签量是近五年最差；比一手楼的约8万套网签量少了37.5%。

月月开始大幅走低，2019年上半年成交回落，月度网签量维持在5000套左右，但从下半年开始就逐月走低，四季度低位盘整，月度成交量仅4000套左右。

网签均价2.5万元/平方米，近五年最高

合富研究院的统计数据表明，2019年1-11月，广州二手住宅的网签均价为2.5万元/平方米，同比上涨5%，虽然，涨幅有所放缓，但已是近五年最高。

的成交量却同比增加。“低价房源数量持续减少，市场份额也持续缩减。”因此导致二手楼价整体走高。实际上，2019年广州大部分区域的二手房价都有不同程度的涨幅，其中，花都、增城两区跌幅最大，为10%-15%；中心区及番禺的跌幅基本在5%-10%之间。

市场，导致花都、增城等区域的二手楼成交均价齐跌。2019年，广州的二手楼市观望气氛较浓，买家还价幅度大，而业主的降价幅度也难以达到买家预期，导致成交周期明显拉长。

旧改：超26条旧村“名花有主”

关键词：旧改元年

相比广州土地拍卖市场的“冷”，广州旧改却一片红红火火，2019年堪称“旧改元年”，旧改新闻频出，让人目不暇接。

公共资源交易中心在今年已完成旧村改造项目交易26宗，成交金额1441.28亿元，涉及改造土地总面积3255.69万㎡，相当于5个珠江新城！其中，番禺、南沙、增城三区的旧村改造项目共有16宗，占比超过50%。



巨大的沙盘

“钱袋子”不松，“抢人政策”对楼市刺激有限

关键词：“稳”字为上

2019年，针对房地产的政策不少。今年其实是一个“政策年”，有房地产专业机构的统计资料显示，今年和楼市相关的政策非常多，平均每个工作日就有两次以上的调控措施出台，密集程度刷新了历史纪录。

紧，重点涉及信托、外债、开发贷等多个领域。央行调整房贷利率定价机制，定价方式调整为“LPR加点”——尽管LPR利率中枢下移，但房贷利率依旧易涨难跌。

“稳”为主基调，避免了楼市的大起大落，因城施策的特征更加明显。



城市更新将释放出大量用地