一周热评

□詹 青

你要等，等楼市按下“重启键”也许窗口期正在前方

此时，大家都在等待，等待按下“重启键”的那一刻，等待市场的机会来临——这极有可能会成为未来楼市难得的执笔“窗口期”。

楼市正在焦虑地等待可以按下“重启键”的那一刻。

今年年初，广州楼市表现非常优秀，创下了近五年“春节月”新高，正当一众操盘手雄心勃勃准备冲刺“小阳春”时，“新冠肺炎”来了。

据说，不少房企现在已开始布置一件以前都没有做过的事情——容压测试。他们从总部开始测试：如果一分钱都没有进账，可以撑多久。

为了好好撑下去，以前被视为“鸡肋”的网上营销开始铺开，一开始，还有人吐槽说这是做给老板看的“形象工程”，慢慢地，大家发现，这起码是现如今看上去最有意义且最重要的事情。

线上售楼部的目的非常明确，那就是为按下“重启键”的那一刻做好提前准备。

如果说，开发商现在所做的一切都是在等待，那么，购房者也要等待：等待按下“重启键”的那一刻，等待市场的机会来临——这极有可能会成为未来楼市难得的执笔“窗口期”。

当楼市重启时，各大开发商为了抢下第一批客户，肯定会降价走量，降价潮预期会集中在疫情转好的前两个月。尤其是高周转的房企，在还债压力下，本着“走得快好世界”的想法，降价幅度还可能不会太小。

但是，这样的“窗口期”能持续多久却不好说。因为还有一点，由于建筑工期推后，今年的供应量肯定会下降。再加上趋宽的政策预期，也会带动楼市进行自我修复。一旦修复开始，前期因为疫情而被压制的需求，就会集中释放。

毕竟疫情只是延迟了需求释放的时间，而不是彻底摧毁需求。

2020年，仍然是值得期待的一年。

毕竟，春天只会迟到，而不会缺席！

微信点兵 APP

你**要等**，等楼市按下“重启键”，也许**窗口期正在前方**

疫情告诉我们：这几类房子**慎入**

回望“非典2003”，**2020年**的广州楼市会**很刺激？**

“新冠肺炎”虽无证据与你家主子有关，但**防护措施不可少！**

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，最威水的大佬访谈，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，现在就扫左上角的二维码！（冯茵）

风头趋

回望“非典2003” 2020年的广州楼市会很刺激？

述评 / 图 羊城晚报记者 詹青

制图/丘淑斐

是不是又有一个买楼的机会放在我眼前而我并没有珍惜？最近，有不少购房者都在问这个问题。

为什么突然这么问，因为宅在家里太无聊，想太多？

并不是！

回忆，有时候会让人清醒，有时候会让人更纠结。17年前那个春天的记忆，并没有随着时间流逝而模糊。因为那一年，正是楼市底部的底部。

香港楼价腰斩、广州楼市探底

1999年，香港私人A类住宅在港岛的价格大概是4.2万元/平方米，到2003年7月见底，跌到2.3万元/平方米，成为过去20年楼价的最底部。

那一年，非典疫情重创香港楼市，楼价近乎腰斩。广州楼市也同样出现楼价明显下跌。

2003年，广州十区商品住宅均价为3888元/平方米，同比下降5.1%。当年“五一”黄金周也因为“非典”基本无人看楼，楼市遭遇重挫。

相比于香港的大跌来说，广州在“非典”那一年的楼价调整其实不太大：跌幅最大的楼盘基本在15%以内。那时，广州最热门的荔湾板块才卖5000元/平方米，至于珠江新城，也不过卖3000元–4000元/平方米。

不过，“非典”过后出现了惊人的反弹。现在回头看看，2003年仍然是广州楼市的底部。

炒楼出现，楼市如脱缰野马

“非典”对于楼市的重创，很快就随着疫情的过去而消失。楼市否极泰来，开始进入真正的“黄金时代”。

张羽冲，从一个炒房“散户”跻身为“大户”的经典一战，就是发生在2003年“非典”这一年。

当时，楼市陷入低迷状态，北京富力城一期以6000多元/平方米开盘，张羽冲一下子拿下50多套单位，几乎把几栋楼朝南的最好户型都订下，完成了一次漂亮的“抄底”。

2003年之后，在房地产中渔利、以炒楼为业的“张羽冲们”越来越多。

“温州炒房团”也出现了，嗅觉敏锐的投机者开始四处纵横的日子。据当时的媒体报道，2003年11月23日，温州购房团包三架飞机看房，开售当天包揽深圳新龙岗商业中心二期的上百套商铺。

虽然广州楼价较为理性，并非温州炒房团的主要目标城市，不过，当年在售楼部，也常常可以看到“欢迎温州购房团”等字样的横幅。

总之，从2003年开始，房子的投资属性开始被发现、被发掘，“土豪买下一条街”“买房如买大白菜”等消息不绝于耳，全民购房投资的时代慢慢开启。

首次突破万亿元大关，楼市开始23倍飞跃

事实证明，这是楼市开始飞跃的一个转折点。

根据国家统计局数据显示，2003年中国住宅投资达到10792.3亿元，历史上首次突破万亿元大关。

商品住宅房屋竣工面积33774.61万平方米，商品房屋销售额7955.7亿元，相比2002年的6032.3亿元，涨幅高达31.88%。商品房屋销售面积33717.6万平方米，较2002年26808.3万平方米增长25.77%。

17年过去，我们已经不缺房

与此同时，房企呈现井喷态势，由1998年19960家，激增至2003年的37123家，增幅近两倍。

如果说，楼市是一名竞技场上的选手，那么，从2003年以后，就进入完全不一样的重量级较量了。

17年过去了，在刚刚过去的2019年，商品房销售面积达到了17.1亿平方米，比2003年增长了近14亿平方米，约6倍，销售额近16万亿，比2003年增长了接近23倍！

请回答2020：楼市会像17年前那样刺激？

回过头来看，2003年，确实是楼市底部中的底部。而后，楼价不再回头，尽管中间也有震荡起伏，向上的势头是坚决、明确的。

2019年，广州楼价为31692元/平方米，相比于2003年的3888元/平方米的均价，是接近10倍的涨幅。

那么，当下受“新冠肺炎”影响下趋于淡静的楼市，会否回到17年前，成为又一轮筑底反弹的起点呢？

我们的答案是：不会！

尽管时下楼市的低迷与2003年楼市有一定的相似，但仅仅是表面的相似而已。

当下的低迷，说到底是楼市的高位盘整，未来不会有大起大落。

究其原因，是楼市缺乏大幅反弹的土壤，现在的楼市与2003年楼市，在基本面完全不同。

一、从需求上看，广州现在的人均居住面积近40平方米，而2003年的人均居住面积不超过15平方米。不缺房子，基本解决了居住问题，是这17年来最大的变化。

二、政策基调完全不同。尤其是从M2（广义货币供应量）看，增幅不及2003年的一半。2019年12月末，M2同比增长8.7%。

回首2003年，8月31日《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》出台，这也就是后来广为人知的18号文件。其第一条申明：“房地产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业。”让楼市驶入了一个新的快车道。

从根本上看，2003年，中国楼市处于市场化快速推进的初期，干劲十足。

而从当前楼市表现来看，商品房成交量开始下滑，全国楼市处于盘整降温期，而政策的基调是“房住不炒”。

虽然，广州楼市在2019年年末开始筑底回暖，但是，这一轮回暖更多是开发商降价、促销促成的。当前的供应大于需求，三至五线城市更是如此。说到底，楼价最终由供求决定，供求关系的变化才是最硬核的指标。

相信，春暖花开过后，该过去的会过去，该继续的还会继续——楼市理性回归，还会往前走。

观察

疫情告诉我们：这几类房子慎入

新冠肺炎引发的疫情仍在持续，对于如何更好地防控，专家纷纷提醒我们需尽量避免到人群密集和封闭场所、勤洗手、均衡饮食等，同时，还有一个重要的动作，就是让家里多通风！

实际上，在2003年“非典”时，浙江大学有众多专家学者就认为，房子的楼层太低、开窗数量不够，过于依赖中央空调等机械设施进行通风，会成为疫情“帮凶”。

因此，想要健康居住，科学设计的房子就必不可少。超高密度且物管较差、无法通风对流等类型的房子，买家其实需要“打醒十二分精神”谨慎购买。

好的户型视野开阔，不会跟隔壁楼“握手”

危险房屋类型1 户型设计不合理，通风采光难

不要以为一线城市中位于设计前沿的广州就不存在这种房子，羊城晚报记者可以肯定地告诉你，广州楼市就有这种“欠缺健康设计”的房子。

有些楼盘由于地块面积小，开发商又想将地“用尽”，就把每个角落都设计到极点。一层十几户，那么，就会有几套单位的设计会比较欠缺，无法实现自然通风和采光；又或者即便有自然通风，但采光也很差；有些户型哪怕配较大面积的阳台，但因为被其他户型包围，阳台采光也会大打折扣，以致饭厅、客厅的采光较差。

危险房屋类型2 重新盘活一层N户

广州楼市还有一些房子是近年来盘活的闲置项目，它们虽然是一手楼，但有些设计也难以合理兼顾。

如一些小单位即便带窗，但面积很小，而且正好在公共走廊上方，也会影响其通风采光；有些小户型的厨房、卫生间甚至是“黑厨、黑厕”，得靠灯光照明和抽风机解决问题。

更值得一提的是，中心区一些单体楼内，一层二十几户，不仅多数单位难以科学地通风采光，就连公共空间也如密闭迷宫一般，更不用说自然通风采光了。

危险房屋类型3 邻里距离太“亲密”

高密度的房子，楼与楼之间会比较紧密，哪怕是一栋楼内，因户数太多，相邻两个单位也会非常“亲密”。2003年“非典”时，香港有一个高密度小区，一个单元里的卫生间抽风机开动，受污染的空气就直接吹向对面单元的窗户，增加了受感染人群的数量。

不过，也有一些密度中等、两梯四户设计的楼宇，住户之间也比较“亲密”：A单位的厨房、工作阳台和B单位的厨房、工作阳台相邻不过一米，一阵风起，异味都能“共享”；中心区有些新建一手楼，和周边旧楼较近，旧楼的厨房、卫生间会直对着新楼的客厅等空间。一旦旧楼业主开抽风机，其室内的气味就会直冲对面新楼。

危险房屋类型4 物管服务缺位

不少企业都陆续复工了，家住越秀区的小莉却不敢回广州，“我们小区的人太多，正常情况下电梯都是塞满人，小区管理又差，谁知道现在这种情况会发生什么？”

的确，此次疫情凶猛，2月2日，广州首次在确诊患者家的门把手上检测出了新型冠状病毒。

此时，也正是考验社区物业管理及服务水平的重要关口。一个建筑密度大、人口多的小区可能还不太危险，更危险的有时是社区的物管服务缺席。好的物业管理会细到电梯间的按钮，大到整个公共空间、园林等都做到无微不至的清洁消毒管理，而物管缺位的社区，就连流动人口登记都难以做到百分百。

综上所述，记者给市民一些看楼建议：

1.看楼书时，要将单个户型图和整层户型图结合起来看，看看所选单位在同居建筑中的具体位置：单个户型设计是否合理、与隔壁户型的距离如何等。

2.一定要亲自到实体楼中体验（包括晴天、阴天、雨天），将样板房里所有灯都关掉，感受室内的自然采光效果。

3.千万要警惕销售人员口中“两梯八户其实就是一梯四户”，这是两个概念，一层八户的房子，其居住体验和一层四户的房子是完全不同的。

4.一个楼盘的物业管理素质如何，也要纳入买家的考虑范围。这一点，在业主入住之后会变得更加重要，它将关系到以后日常生活的舒心程度。

（文/图 羊城晚报记者 陈玉霞）

一家之言

宅在家的我们终于学会了和自己相处

文/图 羊城晚报记者 詹青

宅在家的这段时间，发现朋友圈只有两个话题，一是关注疫情进展，另一个是各种宅在家的姿势。这种全民“坐月子”的体会，对于所有人来说都是第一次，希望也是最后一次。

鲁迅说，“人的悲喜并不相通。”这一次，人们的悲喜相通了。

我们为赶赴一线的医护战士感动，也为不幸被病毒击倒的人们落泪。甚至会想起往日面目可憎、今天愁得秃头的老板来，突然感到老板也着实不易。

如果当下的你身体健康、财务稳定，亲人安好，那么，真的要感恩。原来“岁月静好、现世安稳”这八个字如此沉甸甸。

而这一次宅在家，给我们一个难得、深入的机会来审视自身，也审视我们的家。

有人在家无聊到发毛，也有人在家里自得其乐。网上出了各种攻略，教你在家里怎么找乐子，怎么锻炼身体……在网络无界限的年代，一个小家可以突破物理空间，可以足不出户也知天下事。

然而到最后，安抚人心的还是家的情感空间，它是否让你拥有安全感，让你拥有幸福感，让你宅在家的这段日子里，仍然过得活色生香？

有些朋友说，家的每一个角落都用消毒水擦了好几遍，从没有这么干净过。

有朋友把闲置多年的面包机、面条机各种“鸡肋”小电器拿出来，研究起厨艺来。

有些朋友把家的布置倒腾了几个来回，给熊孩子腾出了一块可以翻筋斗的活动空间。

还有朋友用旧棉衣给狗主子、猫主子做了一个可爱的窝；有朋友用了很奢侈的一整天，和孩子待在一起读绘本。

更多的人，突然发现自己从未如此热爱过生活。

这段日子，连猫主子都睡到不想睡了

平凡充斥着生活的角角落落，家就是最平凡的场景，我们常常忽略它。而在此刻，我们在这里，和孤独相对，和焦虑相处。

静好的家，似乎在告诉我们，你要试着多爱一些人，你要试着多等一些岁月，你要学会和你的孤独、你的拧巴、你的固执，以及你的懦弱和不完美好好相处。一个人只有和自己相处好了，才能更好地拥抱这个世界。

家有萌宠

“新冠肺炎”虽无证据与你家“主子”有关 但防护措施不可少！

新冠肺炎疫情牵动着国人的心，不少萌宠主人也一度担心家里的毛孩子会否传播病毒。幸好，世卫微博对此有回应：目前，没有证据显示猫狗等宠物会感染新型冠状病毒COVID-19。

不过，该组织也提醒，与宠物接触后，用肥皂和水洗手可显著减少其他常见细菌在宠物和人类之间的传播，如大肠杆菌和沙门氏菌。家有萌宠的朋友，该如何更好地防护自己的毛孩子及家人的健康呢？

别说是主人，我们现在也有些担心

2-5月流感季节特别要注意

虽然家里的猫咪和狗狗与此次疫情关系不大，但2月份乃至5月份是流感病毒横行的时节，绝对不是一个能让人放松警惕的季节。

瑞鹏宠物医院华南总院的廖庆红医生表示，流感是呼吸道疾病，不同品种、不同阶段的犬只都可能患病，特别是2-5月期间。

患了犬流感的狗狗，大多数的症状是咳嗽和打喷嚏，中后期可能表现为呼吸困难；它们也会有并发症，如腹泻、精神不振及食欲不佳等。

注意五点，帮助萌宠预防犬流感

廖庆红医生介绍，要预防犬流感，可以给家里的狗狗接种疫苗。此外，还需注意以下几点：

1．近期少带幼小的狗狗出门，若遇到患病或携带相关病原体的犬只，抵抗力低下的幼狗就容易感染；当然，此时也应尽量减少出门遛狗的时间和次数，千万不要聚众遛狗。

2．此阶段天气多变，可以适当为它们增添衣物保暖；同时，为它们洗澡时，一定要注意水温，那是它们最容易着凉的时候；洗完澡后，要及时为它们吹干毛发；尽量不要让它们直接睡在地板上。

3．注意毛孩子的饮食问题。尽量不要给狗狗喂食生鸡肉，尤其是鸡脖子。弯曲杆菌可能存在于未煮熟的生鸡肉中，它很可能是导致狗免疫系统紊乱和瘫痪的原因；其次，要防止毛孩子暴饮暴食。

4．主人要定期给家里消毒，特别是给狗窝、猫窝消毒；注意室内保持通风，让猫狗能呼吸到新鲜空气。如果毛孩子真的出现不舒服症状，可以先带它们进行网上问诊。

5．对于主人而言，和毛孩子亲近后，一定要用肥皂或洗手液认真洗手，注意自身卫生清洁。（文/图 羊城晚报记者 陈玉霞）

好好宅家里做条好猫好狗，铲屎的，上些玩具