

刚过去的国庆黄金周(10月1-8日),旅游、商业等领域业绩齐齐飘红,广州的房地产市场也不例外。羊城晚报记者走访市场、综合多家专业机构统计数据了解到,在黄金周档期新货货量超3000套的支撑下,广州一手楼市网签量为905套,创下近四年来的新高。不过,这样的成绩单并未令商家及业内专家觉得轻松。多位楼市专家表示,第四季度广州楼市供应量仍十分充足,板块间产品同质化的竞争仍将比较激烈,加上“三道红线”(剔除预售款后的资产负债率、净负债率、现金短债三个指标)压顶,开发商去货回笼资金的压力一样会很大,以价换量将会是第四季度广州楼市主旋律。

## 1 有楼盘去化率达90% 有的却只有个位数

楼市黄金周创新高的网签量,基于充足的新增供应量。广州中原研究发展部数据显示,国庆黄金周广州一手住宅楼盘推售新货约为3464套,同比增长约56%。据了解,近三年来广州宅地供应大幅增加,城市更新也在加速推进,这些都为市场提供了不少新增供应量。例如晓风印月、富颐华庭、御溪世家、花屿花城、光大ONE、时代名著、越秀和樾府等盘,均为国庆档期新盘。记者在国庆期间走访看到,新盘现场人气都不错。网易房产数据中心监控阳光家缘数据显示,广州楼市国庆黄金周网签量达到905套,同比增加约10%,也是自2017年至今近四年国庆档期的最高量。不过,在中原地产项目部总经理黄韬看来,国庆档期的网签量更多反映的是9月份活跃的市场行情,“9月份广州楼市已经很活跃,该月网签量已经达到9725套,是近四年同期的新高。这和今年楼市供应大增、疫情期间被压抑的购房需求得到释放有关。”他认为,网签量创新高,实际的楼盘成交量也应该会创新高。“我们走访的多个楼盘,国庆期间的认购成交量都超过一两百套,新盘的人气都很旺”。但这样的行情,真的算好吗?黄韬认为,这只能算“中规中矩”,因为楼市板块间的分化还是比较明显。从广州中原研究部追踪的国庆广州热门楼市板块的去化情况看,去化率最高的为增城的中新板块,去化率达86%,而花都的新华镇板块、荔湾的广钢新城板块等,去化率就都在40%以下。广州克而瑞首席市场分析师肖文晓也并不得有惊喜,“符合近期广州楼市升温的大势,但这并非普遍性的旺销、回暖,区域和个盘的成交分化还是比较明显。”据介绍,在该行跟踪统计的国庆黄金周10个开盘或加推新货的楼盘中,项目平均去化率仅为35%,“成交好的楼盘,去化率可达近90%,例如番禺万博板块的越秀和樾府。但成交一般的楼盘,去化率就只是个位数了”。

今年以来,关于央行数字人民币的消息频出,数字人民币已在苏州、雄安、成都等地试点测试。此次深圳开展数字人民币红包试点,进一步扩大数字人民币测试的应用场景。这也预示着,数字人民币离面向社会公众推出又靠近了重要一步。本次试点由深圳市罗湖区出资,活动通过“摇号抽签”形式发放,抽签报名通道自2020年10月9日0时开启。在深个人(非深圳户籍人员亦可)可通过“i深圳”活动预约平台登记申请抽签,中签后根据中签短信指引下下载“数字人民币APP”,开通“个人数字钱包”后,即可领取“礼享罗湖

# 数字货币来了! 深圳将派发千万元数字红包

每个红包金额200元,可在超3300家商户无门槛消费

羊城晚报记者 戴曼曼 林园

为推进粤港澳大湾区建设,结合本地促消费政策,深圳市人民政府近期联合人民银行开展了数字人民币红包试点。记者了解到,试点面向在深个人发放1000万元数字人民币红包,每个红包金额为200元,红包数量共计5万个。到底什么是数字人民币?与普通纸币有何区别?使用的场景有哪些?未来会不会取代支付宝和微信支付呢?

## 1 两部手机“碰一碰”即可支付

今年以来,关于央行数字人民币的消息频出,数字人民币已在苏州、雄安、成都等地试点测试。此次深圳开展数字人民币红包试点,进一步扩大数字人民币测试的应用场景。这也预示着,数字人民币离面向社会公众推出又靠近了重要一步。本次试点由深圳市罗湖区出资,活动通过“摇号抽签”形式发放,抽签报名通道自2020年10月9日0时开启。在深个人(非深圳户籍人员亦可)可通过“i深圳”活动预约平台登记申请抽签,中签后根据中签短信指引下下载“数字人民币APP”,开通“个人数字钱包”后,即可领取“礼享罗湖

数字人民币红包”。该红包可于10月12日18时至10月18日24时在罗湖区辖内已完成数字人民币系统改造的3389家商户无门槛消费。这是个人数字人民币钱包首次在大众面前亮相。此前,人民银行数字货币研究所所长穆长春介绍,只要消费者手机上有数字人民币钱包,不需要网络,只要手机有电,两部手机“碰一碰”,就能把一个人数字钱包里的数字货币转给另一个人。记者了解到,通过数字人民币钱包消费,不需要绑定任何银行账户,能够做到可控匿名。此次预约活动明确提到,即便没有工、农、中、建四

## 2 适用商家需经过系统改造

业内人士分析,数字货币尤其适用小额零售场景。从目前公开信息来看,其适用场景与现金比较接近。对于消费者而言,使用数字人民币很像现在“挥一挥”等非接触支付方式,但又有所不同。记者了解到,数字人民币具有法偿性,但不是无限法偿性。这意味着,只有经过系统改造、具备能力的商家才能接受数字人

民币。记者查询发现,此次深圳数字人民币红包适用商户包括万象城、华润万家等商超百货,也包括面点王、太兴餐厅、食为先等餐饮店。同时,包括君悦酒店、深圳书城、加油站、地铁充值机等生活服务场所也适用。具体商户名单市民可至“i深圳”预约平台查询。

家大行的银行卡,也可以参与预约,数字人民币红包的领取和使用无需绑定银行卡。不过,200元的红包对于一些人来说,还是不够花。对此,此次活动安排,支付超过红包金额的交易,需要使用四家大行中任意一家的银行卡,对钱包进行充值或绑定钱包。

广州一手楼市国庆档推售新货超3400套,同比增长56% 加量!网签量创四年新高 稳价!四季度仍走量为主

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

## 2 刚需产品竞争激烈 预计四季度楼价平稳

在“房住不炒”主基调下,首次置业及首次换房群体的需求被开发商重点圈定瞄准。为了更快回笼资金,今年开发商们研发及推售了更多面向刚需群体的中小户型。值得一提的是,和往年的中小户型相比,今年的中小户型产品虽然面积不大,但商家设计出了更多的空间,以更好满足购房者控制总价的需求。但这对开发商而言就意味着竞争激烈。以增城的朱村板块为例,该板块里润悦、大国璟、叠溪花园、时代名著、大城城东郡等盘可谓扎堆布局,所推单位均以70平方米-110平方米的刚需产品为主,均价为1.8万元/平方米-2.2万元/平方米,若想赢得市场,除了产品设计、装修、配套等因素外,商家的国庆促销措施也很关键。有些楼盘如叠溪花园等盘,为了抢占市场,甚至推出了毛坯房,楼盘报价低至1.6万元/平方米左右;中心区情况同样如此,如天河智谷板块就聚集了珠江花城、富颐华庭、保利天汇等盘,为了尽可能地把意向客户都圈定,其中一个楼盘突然把认筹选房日期提前一周,杀了对手措手不及,成功把该盘要推售的货量消化完毕。产品同质化竞争激烈,楼价维稳可能性就很大。广州中原研究发展部针对性调研全市15个认筹代售及旧盘推新项目发现,国庆期间推售价格与最近3个月持平(或变化幅度±3%)的项目有13个,占调研总量的86.7%。肖文晓认为,仅9月份广州市新获批的一手商品住宅预售量就高达18835套,是近三年来最高的一个月,四季度还将有不少新盘上市,广

州楼市供应量将十分充足,商家走量是更加务实的营销主题。同时,受疫情等大环境的影响,今年前三季度,克尔瑞监测的规模房企之中有近三成目标完成率不足65%,占比达到近三年同期最高。由此可见,四季度房企冲量的任务仍然很重,“双11”也必然会成为品牌房企联合线上平台发力营销的重要渠道。黄韬认为,目前广州的整体楼价已在高位,四季度广州楼市仍可能出现结构性上涨,这会和四季度多个高价新盘上市有关。但整体上广州楼价仍会在高位保持稳定,开发商促销,力度会不很大,“买家不宜期望广州楼价会跌”。广州市房协专家委员邓浩志则预判,四季度广州楼市将继续稳步上行。“在国际货币政策宽松的大背景下,在国内各地方人才政策刺激楼市的叠加影响下,这轮活跃行情仍将维持。”至于国庆档期出现的个别大房企推出7折这样大力度的促销情况,他认为,其他房企难跟进,广州楼市不可能出现大面积、大幅打折促销的情况。



9月份至今,不少楼盘新货“售罄”

### 链接

国庆期间二手楼成交情况如何?多个中介表示:

多数时间 都在带人看新楼

国庆期间,广州二手楼市成交情况如何?记者联系了城中多家房地产中介公司,对方均表示,目前仍在数据搜集当中,具体情况还不能准确预计。但多位中介表示,二手楼成交量或不理想。

在知名中介公司任职店长的李先生表示:“国庆期间,新盘开发商的活动和优惠都比较多,假期八天,我和多数同事都忙着带客户去看一手楼了,在门店值班的就只有一两个人。国庆前期和国庆期间,我们打电话向客户推介的也都是二手楼。”他告诉记者,“听留守的同事说,国庆期间来店看二手楼的客户比平时周末还少一些”。

经营小型中介公司的张先生也有类似的感受:“国庆期间,有些新楼开发商给的优惠不少,我们带客户看楼的成交率比平日要高一些,所以,我们公司的人基本都出门带人去看一手楼了。”

在某知名房地产中介公司任职市场调研的邹先生也表示,国庆期间二手楼市市场总体不是很乐观,一方面,不少人都出游或者是回乡探亲,看楼的人不算多;另一方面,不少一手楼加推且促销力度相对较大,导致很多购房者转移到一手楼市。但广州中原地产企业资讯部经理潘慧敏则表示,现在还不能说二手楼成交情况就很“惨淡”,“今年的行情很特殊,二手楼9月份成交量达到了高位,说不定这种成交态势能够延续到10月,现在还很难给二手楼成交情况做准确的预判。”

(梁晓贤)

### 解惑

会否引发通胀?与微信、支付宝支付有何区别?

## 拒收数字人民币系违法

### 数字货币是什么? 定位于流通中的现金

到底是什么是数字货币?对于普通人来研究究竟意味着什么?就在今年9月中旬,中国人民银行副行长范一飞撰文发出权威声音,明确给出了数字货币的定义,即由指定运营机构参与运营并向公众兑换,以广义账户体系为基础,支持银行账户松耦合功能,与纸钞和硬币等价,具有价值特征和法偿性,支持可控匿名。换句话说,数字人民币是法定货币,与现金人民币有同等效力,具有法偿性,这一特质是它与包括比特币等虚拟货币的根本区别。

范一飞强调,数字人民币主要定位于流通中现金(M0),是央行向公众提供的公共产品,不计付利息,央行也不对兑换流通等服务收费。

同时,范一飞表示,从M0的管理规则来看,数字人民币的发行和流通要按照现金进行规范管理。

### 会替代纸币吗? 两种支付方式并存

为何要推出数字人民币?它有哪些优势?范一飞表示,央行数字货币注重替代M0,且保持了现钞的属性及主要特征,满足了便携和匿名的需求,将是替代现钞的最好工具。业内人士也认为,纸质货币的

发行、印制、运输、储存都需要较高的成本且存在防伪问题。发行数字货币,可以理解为介质变化、技术改造使发行成本、防伪成本和损耗降低。同时,数字货币有利于反洗钱、反恐融资,相对于现钞更易于监管。

不过,这并不意味着纸币将被替代。国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼此前在接受羊城晚报记者采访时表示,央行数字货币的用户体验会更好,但纸币仍将长期存在,未来现金支付和数字货币等非现金支付方式将长期共存。

既然等同于现金来用,公众则格外关心数字货币的安全性问题,此前已经包括央行专家在内的多位业内人士回应称,数字货币采用数字加密技术,安全可以保障。

### 何时能正式面世? 尚未明确时间表

究竟数字货币何时能与公众见面?此前,央行行长易纲公开披露数字货币最新进度。他表示,目前,数字人民币研发工作遵循稳步、安全、可控、创新、实用原则,先行在深圳、苏州、雄安、成都及未来的冬奥会场景进行内部封闭试点测试,以检验理论可靠性、系统稳定性、功能可用性、流程便捷性、场景适用性和风险可控性。

从官方最新透露的信息来看,数字人民币目前仍在试点。未来如果试点进一步拓展,到底普通人会从何种渠道来获得数字人民

币?范一飞称,从M0的发行模式看,应由商业银行承担向公众兑换数字货币的职能。央行建立免费的数字人民币价值转移体系和金融基础设施,不向发行层收取兑换流通服务费用,商业银行也不向个人客户收取数字人民币的兑出、兑回服务费。

### 会否引发通胀? 货币总量不增加

深圳罗湖率先用起来数字货币红包后,有市民提出疑问,比如发行数字货币会否引起通胀?业内人士解释称,从试点情况来看,数字货币属于等价替换,即必须以现有货币来兑换数字货币,货币总量并不会增加,且数字货币本身不产生利息,流通速度也并无变化,因而不会产生大家担心的货币超发造成通胀等情况。

而对于数字货币与现有的支付宝、微信等区别,董希淼则对羊城晚报记者回应:“央行数字货币是法定货币,而微信支付和支付宝都只是支付工具,它们的效力不同。”他表示,如果有机构或个人不接受支付宝或微信支付,在法律上没有问题,但拒绝用户使用现金或数字人民币付款就是违法的。

此前,北京大学数字金融研究中心高级研究员徐远在接受采访时表示,无论是数字货币还是支付宝、微信支付,从老百姓使用体验的角度看,变化可能并不大,就是在支付时多了一个选项。