



广州楼市博弈阶段，得买家者得天下

疫情后的复工复产比想象中要快，尤其是楼市。

近日，羊城晚报记者走访广州多个楼盘热门区域调查发现，在加强防疫工作的同时，各大楼盘售楼处的人气正逐渐复苏。越来越多人走出家门到楼盘看房，尤其是部分高品质、高性价比的售楼处看楼客越来越多。

不过，与市场真正的“旺”仍有距离，楼市正出现微妙的博弈，而博弈的临界点仍是——价格。有购房者认为，楼价仍有下降空间；有开发商认为，已降无可降。

25楼	24楼	23楼	22楼	21楼	20楼	19楼	18楼	17楼	16楼
100套以上	100套以上	100套以上	100套以上	100套以上	100套以上	100套以上	100套以上	100套以上	100套以上

某楼盘销控表，疫情后开市，成交不错

广州楼价博弈进入微妙时刻——

有购房者认为
仍有降价空间
有开发商认为
已降无可降

成交曲线 一手连涨八周 + 二手连涨九周

从成交曲线来看，广州楼市确实在恢复中。

上周（统计时间为3月23日-3月29日），广州一手住宅网签量突破1500套大关，达到1779套，环比再增约27%。这已是广州楼市成交自春节假期后连续八周环比录得上涨。

二手房成交数据同样如此。上周全市二手住宅共成交767宗，环比增加10.7%，周成交量连续九周爬坡向上，成交明显回温。

虽然突如其来的疫情打断

“随着疫情形势好转，越来越多走出家门到现场看房，最近两周的人气直线上升。”实地常春藤销售人员告诉记者，3月初刚开售楼部的时候，现场冷清，近两周人气明显上升。

亚运城的销售经理告诉记者，这两周周末看楼客数量基本已经恢复到正常水平。新世界云逸的负责人称，同一时间段预约看楼的客人有七八台，一天时间基本约满，会安排客人保持“安全距离”看楼。

事实上，2020年广州楼市开局不俗。春节前，广州楼市的成交量比近三年同期的水平都要高，购买力明显优于去年同期，当时市场预期积极，大多数专家预计“开年将迎来小阳春”。

虽然突如其来的疫情打断

了回暖行情，但是，由于市场拥有良好的回暖基础，原有的购房需求仅是被压抑，终归还会释放。据来自发展商的统计，目前到现场看楼、下定、购买的客户，有七成以上都是前期积累的老客户，或者是疫情期间网上售楼、从线上转化而来的客户。

在疫情期间，开发商可谓用尽洪荒之力，推出各种网上售楼优惠：直播、秒杀、无理由退房、无门槛下定，等等，促使不少意向买家入市。近期售楼部重新开放后，不少在线上拿到折扣的买家纷纷到售楼部看房、买房。

买家构成

七成来自线上转化 + 前期积累

事实上，2020年广州楼市开局不俗。春节前，广州楼市的成交量比近三年同期的水平都要高，购买力明显优于去年同期，当时市场预期积极，大多数专家预计“开年将迎来小阳春”。

是不是真的“降无可降”？

当下市场的确出现了一些卖“成本价”的楼盘，比如增城新塘的招商臻园，地价为20195元/平方米，目前售价是23.25万元/平方米；同位于增城的碧桂园·云顶，地价是23963元/平方米，目前售价是28万-3万元/平方米……这类“面包价”和“面粉价”相近的楼盘，

近期吸引了不少买家“抄底”。可见，在价格的博弈中，是不是真的“笋”，市场会用成交来投票。

总体来说，当下市场仍是买方市场，市场恢复需要时间来完成。中原地产首席分析师张大伟表示，3月全国主要城市的楼市成交量相比2月明显复苏，网签量平均上涨了40%，但同比依然下调了20%以上。

世联顾问市场研究部总监崔登科也认为，目前成交上行很正常，但广州楼市的成交量

同比去年下降了五六成。此外，目前的网签数据也并非市场真实情况的反映，而是春节前的实际签约逐渐进入网签程序。

目前，楼市与“旺”还有一段距离，不同板块不同楼盘仍处于分化中，走势仍是未知数。

那么，现阶段哪些人在买房？他们为什么买房？疫情过后，购房者的需求数量会否发生改变？

需求端的变化或将带来供应端的变化，我们不妨先了解购房者的变化，以此窥探市场未来可能发生的变化。

市场现状 购房者等待更大折扣 VS 开发商对赌刚需释放

为，目前是窗口期，价格已经是最低点，对比一下2003年“非典”时期就很清楚了。”某房地产公司负责人称，楼价已经降到低点，“降无可降”。

是不是真的“降无可降”？

当下市场的确出现了一些卖“成本价”的楼盘，比如增城新塘的招商臻园，地价为20195元/平方米，目前售价是23.25万元/平方米；同位于增城的碧桂园·云顶，地价是23963元/平方米，目前售价是28万-3万元/平方米……这类“面包价”和“面粉价”相近的楼盘，

同比去年下降了五六成。此外，目前的网签数据也并非市场真实情况的反映，而是春节前的实际签约逐渐进入网签程序。

目前，楼市与“旺”还有一段距离，不同板块不同楼盘仍处于分化中，走势仍是未知数。

那么，现阶段哪些人在买房？他们为什么买房？疫情过后，购房者的需求数量会否发生改变？

需求端的变化或将带来供应端的变化，我们不妨先了解购房者的变化，以此窥探市场未来可能发生的变化。

购房者

陈丽 购入房产 番禺某大盘

购入总价 250万元

陈丽买的是套89平方米的小三房，户型设计实用，总价250万元，2月15日下定，22日签订购房合同。

陈丽说，其实之前已经看过好一阵子房，春节后，开发商推出线上购房一口价，大概降了15万元，想来想去还是买了。

A 开发商降了15万元，我就买了

“这个价格是不是‘笋’，后面还会不会降价，我也不知道。就是想着待疫情过去，心底的大事也终于完成了，好开心。”陈丽说，尘埃落地，总算松了一口气。

因为买房子这件事，陈丽已经连续看了三四个房，感觉心累。要么是看中的买不起，要么是买得起的看不中，只能怪自己的钱包还不够鼓。“这段

时间，让人想要一个家的愿望更加强烈，觉得一家人平平安安的，比什么都重要。”

最后买的这套房子，也不是十全十美，但学校、生活方方面面的配套都有，缺点就是离地铁站有点远，有两三公里，要公交接驳，到单位要一个小时，会奔波一些。但是想着终于买了房子，在这个城市扎了根，陈丽笑着说：“生活总是充满了希望。”

B 疫情后第一件事，就是要换房

样住着，一点幸福感都没有。”

朋友替她算了一笔账，如果把这套公寓租出去，月租金至少有3500元，算上车位月租费1800元，一个月可以收入5300元，再加一点钱，已经足够供一套空间更大、生活舒适度更高的房子。

阿诗觉得朋友说的很有道理，阿诗的职业不必朝九晚五坐班，和几个合伙人一起开了间工作室，工作弹性比较大，找房子的半径也可以比较大，

她陆续看了不少房子，最后把目标定在增城，这里有不少大社区的房子，品牌开发商的楼盘各具亮点，让阿诗挑花了眼。

近日，阿诗在忙完工作室之后，就跑到楼盘下定。阿诗说，这段时间宅在公寓那40多平方米的局促空间里想了很多，想要给自己好好做顿饭，想要躺在阳台上好好晒太阳，更想通了很多东西，工作固然重要，生活也要好好过——“生命不可以重来，要活在当下，善待自己。”

C 买房，实现“一碗汤距离”

然而，这段时间宅在家里，一家五口明显感觉到了空间的局促及其带来的家庭关系的冲突。

比如孩子上网课，两个大人需要在家办公，没有书桌只能在客厅的饭桌上进行，互相干扰不可避免。让林太太更难受的是，和公婆之间相处的矛盾越来越多，“比如我喜欢开灯，觉得空间亮堂，在家办公心情舒畅，我家婆却一直唠叨我浪费，我在前面开，她在后面关。”林太太很无奈

迫。”林太太笑着说，有时候吵架吵得厉害的时候，巴不得连夜租房子搬出去，“再这样挤在一起，家庭关系说不定要破裂了”。

3月初，林太太终于找到了一套合适的房子，隔壁小区一套两房，户型合理，可以拎包入住，林太太毫不犹豫就签了约。

实现“一碗汤距离”，用空间实现亲密关系的界限，林太太说：“现在才发现，房子，原来才是生活质量的核心。”

购房者

林太太

购入房产 越秀区一套两房二手房

购入总价 400万元

为了孩子读书，几年前，林太太从白云区搬到了越秀区，换了一套三房两二手房。由于孩子即将上幼儿园，家公家婆从老家来广州帮忙接送孩子，虽然房子比原来的小，但是为了孩子读书，大家觉得还是在可以忍受的范围之内。



购房者

林太太

购入房产 越秀区一套两房二手房

购入总价 400万元

为了孩子读书，几年前，林太太从白云区搬到了越秀区，换了一套三房两二手房。由于孩子即将上幼儿园，家公家婆从老家来广州帮忙接送孩子，虽然房子比原来的小，但是为了孩子读书，大家觉得还是在可以忍受的范围之内。



漫画/何晓晨

疫情后，购房者更愿意
为哪些条件埋单？



购房逻辑

宅在家里，房子的缺点藏无可藏

过去买房，我们更多考虑的是地段、学区、价格、升值潜力等因素，为了这些可以牺牲掉面积大小、功能区间、布局设计、通风采光等，甚至抱着“只要地段好，是个窝就行”的想法。

当疫情袭来，宅家的日子，让不少人把房子的每个角落都看得明白白，也才体会到小户型功能设计不合理带来的不良体验，不少平时没发现的户型缺点逐渐显露。

“这次疫情告诉我，今后买房一定不买朝北的，不然太阳都晒不到。宅家没有明媚阳光，只能在家‘霉着’。”住在珠江新城的朱小姐

后悔地说，当时买房资金不足，买了一套低楼层、西北向的小户型，根本晒不到太阳。

“以前觉得主人房带套房挺浪费的，不就一套三房嘛，一个卫生间就够了，现在觉得，有一个套房真的很重要，平常不用抢厕所，非常时期还能自我隔离。”家住越秀区的林小姐说，以后再买房，宁愿房间小点，也一定要买带套房的设计。

来自研究机构的调查数据显示，疫情后，人们对房子的室内空间布局、采光通风等方面的要求更高了。

买房，你会侧重考虑怎样的房子？

3327//

通风更好的房子，南北通透最理想

2460//

采光更好的房子，让更多的卧室都朝阳

2107//

明厨明卫，所有房间都与外界相连通的房子

1674//

带新风除霾系统的房子

962//

玄关大的房子

925//

收纳功能齐全的房子

328//

带中央空调的房子

单位：人

调查总人数：5226人

数据来源：赛拉维·助家战“疫”大调查 整理：詹青 制图：何晓晨

购房者更愿意为这些条件埋单

买房，你会更愿意为哪些条件埋单？

63.3% 更高品质的物业服务

46.0% 更加成熟的医疗配套

42.3% 更加便利的交通条件

40.7% 更优雅舒适的自然环境

40.1% 更低密度的小区

21.9% 更多大型商超覆盖

数据来源：贝壳研究院 整理：詹青 制图：何晓晨

除了房子本身，很多