

# 房产

## 降价 90 万元成交,广州学位房更理性了?

3-4月一般是广州学位房成交活跃期,但今年受疫情及招生政策影响,家长对学位房理性很多,在经过去年的调整后,甚至有业主调价90万出售越秀一学位房。热门的东风东板块,业主也调低放盘价,单价从高位时的10万元到目前的8万—8.5万元。业主务实,理性放盘,那现在是入手学位房的好时机吗?

■新快报记者 丁灿



资料图片

### 相关链接

### 热门学校周边成交情况

#### 【华景小学】

合富置业天河华景里分行主管李斌表示,按照往年的情况,春节前后就是学位房交投的旺季,但今年受到疫情的影响,现在咨询学位房的买家明显比往年少,购房的意愿也不是太强。从目前华景新城的二手房行情来看,房源价格大多有所下降,降幅大概在10%左右。意向买家会比较关注配套、交通等因素,更会与邻近区域的房子作比较,两房和三房单位会较受欢迎。目前学位房的业主心态没有之前那么强硬,一般都会有议价空间,两房单位的议价空间10万元左右,而一些总价较高的大面积单位,议价空间可以到20万元左右。

#### 【华阳小学】

合富置业天河远晖分行主管冯满华表示,天河北一带的学位房行情受疫情影响比较明显,交投较淡,找学位房的买家比较少。天河北学位房的价格一向较为平稳,今年受到疫情影响价格没有进一步上涨,区内学位房的二手均价约6元—8万元/平方米,买家大多会购买带电梯的房源。不过,由于买家大多属于改善置业,需要卖一买一才能实现换房计划,而受到疫情影响令这些换房客未能顺利出售旧居凑足首期,因此也影响到这些置换买家购房的计划。现时天河北这边业主若是急售的话,则有5%—8%的议价空间,不过,若是业主没有急售的需求,心态则仍表现得较为强硬,基本没有议价空间。

#### 【朝天小学】

合富置业越秀朝天路分行主管李俊豪表示,现时朝天路、中山六一一带的二手房市场,仍有一些意向买家想购买学位房,但数量与之前相比,受疫情影响而明显减少。买家往往会提前一年就选购学位房,尽早做好准备,急找学位房的情况较少见。学位房的价格一向都比较平稳,楼梯楼因为面积及户型方面的优势,而比电梯楼更能吸引买家关注。买家的预算不会太高,往往是意向购买中小户型的学位房单位。不过,近期受到疫情影响,买家观望情绪也比较浓。持有学位房的业主,对学位房的保值性较为认可,心态还是比较强硬,大多不急于出售,议价空间比较小,往往只有5%左右。

### 学位房需求成交占比有所攀升

日前,广州市教育局出台的《关于进一步做好义务教育招生入学工作的通知(征求意见稿)》,明确从2020年开始,广州民办义务教育学校招生方式和招生工作日程发生变化,如公办民办学校同步招生、民办100%摇号。加

上疫情影响,不少中介人员向记者表示,相比往年今年的学位房成交目前并不活跃。

不过,一些热门学校周边二手成交保持了较高的活跃度,不少家长提前置业为孩子入学做准备。以越秀区为例,据

广州中原研究发展部监测发现,3月越秀区学位房需求激增,2020年1—2月,学位房需求成交占比基本维持在20%—22%之间,而截至2020年3月,越秀区学位房需求成交占比飙升36.8%,环比大增16.8%。

### 经过一年多调整期业主多理性放盘

东风东板块由于名校聚集,教育资源丰富,是不少客户购买学位房的首选之地,3月板块成交支撑区域大部分成交量。但据广州中原研究发展部调研了解到,由于板块市场需求旺,部分如东风东路、水荫路等入市门槛相对较低的优质楼梯楼业主议价空间并未像其他板块那样有所增大,叫价依然相对强硬。现时,东风东路、水荫路散盘报价基本集中在4.5

万—5.5万元/平方米,整体价格与年前相当。

中原地产水荫路分行店董钟志明向记者表示,经过去年以来的调整,不少学位房的价格已经回落。如东风东板块的东风广场,在最高峰时的2017年底、2018年时小户型单位售价达10万元/平方米,而现在已经回落到8万—8.5万元/平方米。

钟志明分析称,现在很多房源业主

放盘时间比较长,有些甚至是2018年底的放盘,价格已经不断在调整。如水荫路的一套三房,2018年底时放盘价450万元,价格一路下调,最终360万元成交,如果最初放盘时报价400万元的话,估计早已卖掉了,但比市场价低一点业主没法接受。东风广场一套房放盘七八个月,放盘价780万元,最终也是降了近50万元成交,现在业主心理预期没那么高了。

### 部分热门板块放盘量减少,议价空间有限

受疫情影响,天河北热门的华阳小学学位房交投较淡。中原地产新侨怡分行店董张海鹏表示,3月学位房成交一般,进入4月相对好一点,但往年放盘量比较多,今年放盘量也少了很多,同时议价空间很小。

以近期天河北板块成交的一60㎡的中怡城市花园单位为例,客户主要看中

华阳小学学位,需求迫切,但之前由于价格、户型等原因一直未能找到“心水”盘源。疫情期间,看中房源后直接与业主进行谈价,业主愿意小幅度让价,最终房源价格从480万元谈到470万元成交。

中原地产水荫路分行店董钟志明表示,热门板块学位房的议价空间小是因为,经过去年一年多的价格调整,目前价

格已经回落,业主放盘价也比较务实。如水荫路板块,以前业主放盘价在5万元/平方米左右,而现在比较现实,放盘价在4.5万元/平方米左右。他向记者介绍说,该门店2月、3月学位房的成交,九成是2018年或2019年放盘的,并不是新收房源,价格已经回落,在此基础上如果再议价5%—10%业主不太可能接受。

### 急于入手的通过线上看房成交

“2、3月我们门店学位房的成交量基本与去年持平”,在市场整体低迷的情况下,这多少有点让人意外,中原地产水荫路分行店董钟志明分析称,因为水荫路、东风东板块内学位较优质,有些客户在去年底或今年1月来不及看房,但他们此前一直关注该片区,对片

区内房源情况较熟悉,从2月下旬开始,一些比较急的客户通过线上看房,确定签约。

比较有意思的是,一些客户原本是想找三房,但急于成交,改成一房或者两房,且一次性付款。

在钟志明看来,有学位需求的家长,

今年应该比较好的入市机会。如东风东板块不少盘源已经是这两年最低点,而且二手放盘量不会很大,经过2019年的调整价格已经回落,再回落的可能性比较低。如果急于寻找学位房,一看房源比市场价降了5%—10%基本会入手了,不会再等了。