

(上接 D01)

黄金周

Q2

可否延续“银十”神话?

“销售创历史新高”、“卷金×亿”，以往这些黄金周楼盘销售总结仍然让人记忆犹新。国庆的假期向来是发展商集中推货的高峰期，而多数楼盘亦能趁此机会赚个盆满钵满，故让十月楼市赢得了“银十”的美名。然而，在销售黯淡的当前，今年的黄金周是否还能续写“银十”的神话？对此地产人士普遍不看好。

担忧

观望气氛 恐让“银十”打折扣

继今年6月份房价猛跌近千元之后，广州房价再下探，出现较大幅度下跌。记者昨日从广州市国土房管局获悉，今年7月份广州十区一手住宅均价为9122元/平方米，比6月份下降447元/平方米，成为今年以来广州房价最低点，比去年10月最高位时下跌了21%。

“楼价还在跌，买房再等等”成为不少买家的主要心理。尽管国庆黄金周发展商都采取了更大程度的优惠折扣，有的楼盘甚至打出了7折的诱人价格。同时，一些折扣楼盘日前为了黄金周探市也吸引了不少人气，但成交却依然呈现平淡，长期观望形成的惯性及楼市的不明朗性，使许多买家更加谨慎入市。但业内人士预测，买家购房热情在黄金周依然不会太高，估计看楼的多，买房的少。出台系列宏观调控政策降低楼价依然是不少买家所期望的。

今年8月份由于奥运因素，之前不少业内人士对该月的成交情况不看好，甚至认为可能是今年成交量的低估，但从阳光家缘上看到，今年8月楼市成交5000多套。有地产人士惊呼“比想象中要好得多”。

进入9月份，新开楼盘并不是很多，到目前为止总体楼市成交也反映平平。粤沛地产副总经理黄春分析，现在市场的情况就是新开楼盘价格低的就能吸引人气，但9月新开楼盘不多，市场肯定平淡。波

及到7天的黄金周，能有8月的成交情况就不错了。

策略

市区盘价格略降 加速出货

尽管业内普遍不看好今年黄金周会出现火爆销售场面，但一些位于市中心楼盘，倘若价格降到合适位置，逆市热销的情况也将产生。

据了解，今年以来，不少市中心楼盘略微调整价格立刻引来买家的关注，甚至楼市“牛市”中的日光盘也频频出现。宝岗大道大型楼盘可逸豪苑成为时下为数不多的销售走俏的楼盘之一，13000元/平方米的价格得到了老城区买家的认可。对此，粤沛地产副总经理黄春认为，广州买家的消费力仍然大量存在，只不过目前暂时搁浅，但只要有刚性需求的买家，他首选肯定是市区楼盘。

同时，中海寰晖华庭日前以17000元/平方米左右的价格开盘，不到数天部分户型已接近清货状态。宏展投资顾问有限公司董事副总经理程立志认为，随着市中心土地的稀缺，尤其是珠江新城地块，尽管该板块销售遭遇了瓶颈，但CBD独一无二的特性决定了其高价值。“所以说，在那里卖2万元/平方米未必行，但降到18000元/平方米左右，销售就顺畅了，之前保利心语就是一个很好的证明”。

时报记者 罗莎琳



业内专家表示楼价会在10月趋稳，对有刚性需求的买家来说，国庆黄金周是入市好时机。时报记者 徐凤 摄

黄金周

Q3

楼价向左向右?

一年一度的国庆黄金周即将来临，与往年的黄金周不同的是，日前广州楼市成交量和价格日益下跌，黄金周是否能一改往日楼市观望的阴霾，价格是否能止住下滑的脚步。地产人士认为，由于今年黄金周发展商将会做最后一搏，因此在价格上的下调计划是必不可少的。因此黄金周整体楼价将是下调的趋势，但市中心楼盘将保持平稳状态。

市中心

楼价抗跌性较好

随着广州城市的发展，可开发的土地越来越少，市中心大盘的资源，也显得特别珍贵。尤其是大型园林和大社区配套，这些将为楼盘提供更多附加值，促使楼盘升值。在日前这场楼市风暴中，市中心楼盘的抗跌性在黄金周将有所体现。

日前，广州市房管局公布的今年7月楼价报告显示，白云区也随市场大流，楼价环比下跌1.1%，成交均价为7638元/平方米。但日前记者在踩盘时发现，该区最贵楼盘仍然维持在15000元/平方米，远高于整体区域均价，比周边也高出5000元/平方米左右，堪比珠江新城楼价。这一白云区“最贵”楼盘为“山水庭苑”，位于白云区南湖板块。该盘目前所剩货量45余套，在日前的G区奠基仪式上，其负责人“自信”地表示，G区计划明年10月推出，价格上将创区域新高。

业内人士分析，从以上的例子可以看出近年来，广州市中心住宅供应显下行趋势。根据广州市公布的土地出让计划，住宅地块大部

分集中在花都、从化、南沙及萝岗，市区可供土地相当稀少，且基本为1万平方米以下的小型地块，随着市区土地的进一步开发，市区大型楼盘买少见少，其稀缺性也确保其保值、升值。同时业主住在市区也能享受到郊区楼盘的大环境、大配套，加上这种楼盘买少见少，所以其保值、升值能力也非常强。香港金融风暴以及其他世界主要城市的经验表明：城市稀缺大盘的抗跌保值性能很高。据分析，一般在房价上涨时，这类型的物业会具备多涨10%的能力，而在房价下降时，跌幅又会减少10%。

粤沛地产副总经理黄春预测，黄金周期间，市区楼盘的价格将比较平稳，可能出现的情况是发展商拿出部分朝向以及楼层一般的单位做促销，但市中心楼价总体不会大跌，抗跌性比较强。

郊区

不再什么盘都好卖

市区楼盘在黄金周内将保持价格稳定的趋势，但郊区楼盘却不然，由于大量的供应量以及交通等配套的不完善问题，郊区楼盘在

今年黄金周将成为销售“老大难”，大幅度降价的可能性比较大。

近几个月来，花都、增城、从化等郊区楼盘的整体供应量大幅增加，其中，花都、南沙等远郊楼盘在4~5月的供货量较之前有明显增加趋势；而进入9月，萝岗和增城组成的广园东板块供应量也大幅增加。业内人士分析，目前，广州郊区楼盘的供应量已远远高于市场的需求量，尤其是在整体楼市比较“淡静”的状况下，更显得供大于求，从而造成郊区楼盘滞销的现象。

日前记者在阳光家缘上看到，从化、花都等不少楼盘都处于“零成交”状态，尤其是花都某别墅项目已基本处于“封盘”状态。该楼盘负责人坦言，销售情况确实不理想，所以干脆不推货了，免得到时候更难收场。同时，花都另一豪华装修新盘面对市场压力不得不将开盘价格调整到5000元/平方米，比周边6000元/平方米的毛坯房足足便宜一大截。一位不愿透露姓名的花都楼盘销售总监表示，对于以往黄金周什么楼盘都好卖的历史已一去不复返了。时报记者 罗莎琳

市场观察

黄金周一博为年底

自去年9月底出台了新房贷政策以来，广州不仅房价进入下跌周期，从去年最高的11000多元/平方米跌到今年7月的9200多元/平方米，而且成交量方面也一直不甚理想，造成开发商的资金链一直处于高压状态。同时银监会禁止发展商贷款还地价以及穗卖地首次要银行担保等，让楼市的宏观调控气氛更加紧张，此外，众所周知的是，一到年底，发展商将面临更大的资金压力：工程款、银行利息、员工工资、来年拿地计划等等，因此今年黄金周对于一整年都难过的发展商来说显得尤其重要。

宏展投资顾问有限公司董事副总经理程立志表示，从最近的地产广告中可以发现与之前不同的地方，现在的广告直接把价格或者降了多少价打出来，而不像之前的楼盘广告只在环境和配套上做文章，这证明发展商已经很明确地了解到，现在最能触动买家神经的就是价格，“黄金周发展商会把价格调低，只有这样才能解决资金的压力，毕竟黄金周出货比平时更容易些”。