

## 黄金周

### Q4

#### 能否成“热土” 关键看供应

在过去的每一个黄金周,广州楼市几乎都会随之崛起一个板块,如之前的金沙洲、花都、白云新城等。虽然踏入2008年后,广州楼市陷入了低迷状态,但在五一这个传统的营销节点,集中了7个新开楼盘的“宝岗大道—江南西”板块由于新货多、供应足、产品结构丰富,吸引了大批的消费者到来,成为当时楼市最热的区域。那么,在即将到来的十一黄金周,又会有那个板块成为城中热点呢?

经过多年的发展,广州楼市几乎已到遍地开花的局面,各区域、各板块的楼市都相当成熟。同时,从近一年来的土地供应情况我们也不难看出,目前除新成立不久的萝岗区之外,其他各区的房地产市场已经达到相当的饱和状态。因此,注定了在这个黄金周广州楼市不太可能会崛起一个新的楼市板块。

同时,不少业内人士均表示,由于上半年广州楼市一直处于低迷的状态,加上五一被憋在家里的消费者有可能会选择十一长假出游。因此,广州楼市到时候还能否出现以往的火爆场面,他们心里还没底。至于那个板块能说炙手可热,关键还要看这个区域的产品集中度,以及产品类型、价格和促销手段等因素。

### 哪个板块将炙手可热?

#### 首次置业 可关注郊区产品

今年的低迷,虽然在一定程度上拖慢了楼市的发展速度,但在另外一方面也对楼市起到了“净化”作用:投资客、炒房客的大量撤离,让有刚性置业需求的消费者在入市的时候更加从容。特别是对于首次置业者来说,更可以多关注价格已经调至“3字头”的郊区楼盘。

其中,东部楼市无疑是有可能成为今年十一的楼市热点。由于这一区域目前的房价调整已经基本到位,大量的洋房产品价格均在3000~4000多元/平方米,有望会吸引大批的首次置业者关注。据了解,该区域有碧桂园凤凰城在黄金周推出新货,预计价格在4000元/平方米左右。同时,将在十一开盘的恒大山水城,

也将推出300套左右的单位,包括有洋房及别墅产品。其中,洋房均价为3320元/平方米,而别墅均价也仅为5600多元/平方米。而夹于凤凰城和恒大山水城之间的金地荔湖城,近期也推出了价格从3300元/平方米起的“荔湖城一号”洋房组团。因此,这一区域在该三大项目“3字头”产品的带动下,有望成为十一期间的一个热点区域。

而“从化—花都”等北部板块,在近期也将推出保利城及富力·金港城两大项目,加上逸泉山庄、雅居乐·御宾府、天湖峰景、上城湾畔等在售楼目,市场供应充足,价格也多为3000~4000元/平方米左右。

#### 换房一族 中心城区选择多

中心城区方面,“宝岗大道—江南西”板块最有希

望在国庆黄金周延续今年五一期间的人气,近期的供应量也不容忽视。其中除可逸豪苑还将计划在十一前后推出三期单位之外,翠城花园、兰亭熙苑、翠屏·翰宇贵都等项目同样在十一期间有不少的产品可选择。

在价格进一步得到调整之际,十一的珠江新城有望重新成为广州楼市的一个热点,一改今年多个小长假表现逊色的颓势。

另外,值得关注的区域还有白鹅潭板块。这一区域目前的价格尚处于中心城区的洼地,性价比优势大。同时,在产品供应方面,除逸彩新世界、力迅原筑等楼盘会推出新货之外,由于进行形象升级而封盘多时的恒荔湾畔,也将在本月19日重新开售,推出最后的200多套单位,其中多为两房,价格也会有所调整。

时报记者 李东元

## 黄金周

### Q7

### 谁最可能出手买楼?

常言道,即便楼市“牛市”的时候,也有人买房或者买不起房。同样道理,在目前楼市“熊市”的状况下,尽管少人买房,但买房的人群仍然存在。据记者了解到,目前购房者多为以下几类:

#### 一类 为结婚而买房的年轻一族

陶想在广州某报社工作,尽管只有25岁,但由于是家里的独子,父母“催婚”已经很久了。加上认识现在的女朋友也有2年多,双方父母都希望他们能早点结婚,因此目前正四处看房。

前几个月,凤凰城4000元/平方米的价格打动了她,但由于两人都在天河上班,尽管有辆小代步,但他们仍然认为买在那里,每天来回上下班路上要花费不少时间,因此打消了购买念头。此外,岭南新世界、逸景翠园、尚东峰景等都留下了他看盘的身影。陶想告诉记者,现在初步打定主意要买尚东峰景一套80多平方米的单位,约8700元/平方米。

点评:目前一些小户型单位主要吸引的目标客户就是结婚一族,由于楼价过高,一些80多平方米的单位打造成小三房单位颇受结婚一族的喜欢,楼市的刚性需求很大一部分来自这类人群。

#### 二类 有父母支助的单身人士

露露去年刚毕业,但她却丝毫不感觉不到高房价的压力。一毕业,父母就在珠江新城某楼盘给她买下了一套50多平方米的单身公寓,总价80多万元。

由于父母在上海做生意,家里已经开了好几家公司了。大学毕业后,露露执意来广州工作,父母怕她租房的环境不好,因此计划给她买套单身公寓。露露上班的公司在珠江新城,没有经济压力的她自然首选该地段的楼盘。露露告诉记者:“这套房我先暂时住着,等结婚以后再把它租出去,小户型在广州还是挺好租的吧。”

点评:一些“80后、90后”独生子女家庭经济条件好,他们往往在家里的支持下买房,尽管户型要求不大,但他们要求周边交通、生活配套等条件有较高要求,无论吃、穿、住、行都得方便。

#### 三类 有换房需求的多次置业者

张先生今年40岁,和太太在珠江新城居住了近5年,随着几个孩子都生育女,平时一到周末,90多平方米的房子就挤满了人,让“不够住”让张先生有了买房的打算。最后,夫妻俩决定购买中海晖华庭的新一期单位,以便在周末享受家庭乐。

点评:换房一族也在目前的买楼者中占了相当比例。他们和首次置业的人相比,对价格敏感度相对较低,但对于户型结构、产品素质等要求比较高。

时报记者 罗莎琳  
(下转 D04)

## 黄金周

### Q5

### 可以入市了吗?

根据搜房网对阳光家缘成交数据的统计,在9月1~6日期间,全市共成交了672套住房,日平均成交量仅为112套,比8月下降34%。成交萎缩让许多持币观望者仍在犹豫不决,不少人甚至期待出现更大幅度的降价。然而,业内专家却表示,价格下调空间已经不大,在10月会基本趋于稳定,对于有刚性需求的买家来说,这个十一黄金周是入市的好时机。

#### 开发商调价基本到位

根据房管局公布的数据显示,6月和7月销售面积分别为66万平方米和67万平方米,但这两个月是反应5、6月的销售情况。而去年的月均销售面积约为67万平方米,五一小黄金周的成交面积已达到去年的平均数。而且今年还受5月四川地震、6月连续大雨的自然天气以及通货膨胀、股市低迷等影响。所以保留7天黄金周的十月其销售是可观的,是可以入市的,合富辉煌市场研究部首席分析师黎文江如是分析。

这几个月保持60多万平方米销售面积,说明开发商目前的这个价位已经算是达到购房者的心理价位了,开发商已经调到差不多的位置了。黄金周前后除了自住买家可以入市以外,二次置业或是投资者也可以考虑了,因为目前的房价已趋稳定,而且目前美国已开始救市了,股市的情况也将有所改善的。

#### 明年供货未必如今年充足

今年下半年有5~5.5万套的供货量,有2万多套的新货,包括全新盘或是旧盘推新。黎文江说,供应多,

选择的余地也多,而且是新货开发商定的价格也会比较合理,这个是入市的一个很好机会,而且90平方米以下的比较多,总价较低,对中低的购买者来说是可以承受的。

中地行董事长徐建平说“虽然今年下半年有个较大的供应量,但是明年的货就不一定够了,因为目前正在开工的楼盘减少了,开工量少了”。所以,目前的开发商在这个阶段面对着资金压力,纷纷作出让利,等周转过去了,10月份后楼市还是健康的,黄金周是入市的好时机。

见习记者 张金娜

## 黄金周

### Q6

### 什么户型最吸引?

“今年十一黄金周,中小户型仍是成交主力。”据中地行提供的数据显示,广州十区商品住宅新货中,100平方米左右的两房到三房的中小户型,位占相当大的比例,大部分集中在荔湾、海珠等中心城区。

据中地行数据显示,今年十一黄金周,广州十区商品住宅中,中小户型单位占相当大的比例。

资深房产专家李霖认为,100平方米左右的两到三房单位将是黄金周的成交主力,超过三房的四房及四房以上单位,将会面临较大的销售压力。他认为,目前,买方和卖方已经有了“仇视”情绪,买方认为楼价可以再降,而卖方则觉得楼价已到底,在这种情况下,

促使成交的重要砝码,就是总价不太高的中小户型单位。

而中地行董事长徐建平则表示,今年比较受欢迎的户型有两种:一种是100平方米左右的两房到三房单位,总价偏低,主要是一些想解决目前居住问题的买家,包括首次置业者;第二种是160平方米左右的中高档户型,主要是一些为改善居住环境的买家。

中地行市场部总监张

斌表示,成交量少并不代表低需求。他分析,目前,市场住房需求仍很旺盛,只是在整体市场不乐观的影响下,这种需求暂时被放缓或者被抑制,从现实来看,释放需求的重要砝码依然是“总价”,总价相对低的中小户型单位将是今年十一黄金周的成交亮点。从成交区域来看,成交比较火爆的可能集中在荔湾、海珠、天河等中心城区。

时报记者 徐凤

