

(上接 D03)

黄金周 Q8

楼市供应充足吗?

中地行的最新统计数据显示,今年十一黄金周,广州十区商品住宅总供应量近 1.5 万套,主要集中在白云、海珠、番禺、天河、荔湾等五个区域,占总供应量的近 80%。花都、南沙等相对偏远的区域,其供应量不到全市的 20%。不少业内人士表示,从目前市场承接力来看,黄金周期间 1.5 万套的供应量过于充足,甚至供应远远大于市场需求。

中心城区成供应主力

从供应板块来看,番禺区主要集中在亚运村板块,其中,新盘东湖洲花园十一黄金周期间推货量近 1000 套;天河珠江新城依然是供应亮点,位于金穗路的新盘领峰即将推售的 1 栋 48 层就有 300 多套单位;海珠的滨江东、江南大道、工业大道等都有相当大的货量,大部分属于新货推售;白云区,除供应量相当大的金沙洲板块以外,广州大道北也有 1000 多套新货。

中地行市场部总监张斌表示,从供应区域来看,今年十一黄金周与以往相比有着明显特点,主要供应区域由之前的郊区转移到中心城区。“前几年,大户型相对集中的郊区商品住宅,受新政的影响暂被搁置,又由于近两年土地供应主要集中在中心城区,从而造成今年十一供应相对集中在中心城区。”

供应大于求现象凸显

据了解,今年上半年

广州十区商品住宅批准预售面积为 339.45 万平方米,与去年同期相比增长了 21.8%,交易面积则大幅下跌了 43.5%,不及去年同期的六成(约 56.5%),月均成交面积仅约 40 万平方米,成为连续 5 年供不应求之后的首个供过于求的年份。

中地行董事长徐建平表示,今年上半年,广州楼市的成交量只占全年的 40%左右,开发商产品“存量”仍然很大。从广州整体楼市来看,今年国庆黄金周以后,新增“建设量”将不断减少,在现金流、资金回笼的压力下,开发商必将抓住这一时机,加大存量供应。

资深房产专家赵卓文认为,广州商品住宅于今年年初就已进入供过于求的阶段,市场承接力早已不能承受之重。今年还剩下不到 4 个月,房地产企业在争业绩、还债务等各种压力下,势必在今年十一黄金周采取降价优惠策略争先入市,这样给本已“过于饱和”的市场雪上加霜。

时报记者 徐凤



今年十一黄金周,广州楼市供应充足,市民选择余地大。时报记者 郭柯堂 摄

广州十区供货情况(单位:套)

	国庆期间供应量	下半年十区可售货总量
越秀	—	2250~2750
白云	2807	8870~9370
海珠	2798	6870~7370
番禺	1798	7700~8200
天河	1190	6650~7650
荔湾	1117	3200
花都	约 900	11400~12400
黄埔	约 500	190
南沙	约 400	2100
萝岗	—	1700

(数据来源:中地行、经纬行)

黄金周 Q10

哪里有笋盘?

十一黄金周,哪里找笋盘?不少业内人士表示,“低价盘”不能作为笋盘的依据,对于买家而言,淡季不代表就没有好的房子可以选,没有淘金机会,旺季也不代表就一定可以买到称心如意的称心单位,关键还要看产品和地段等。一般来说,淡季置业要选择一些具有保值增值潜力、变现能力强的物业。

珠江新城楼价见底

中地行董事长徐建平认为,受土地成本及建筑成本等因素控制,珠江新城目前的销售价格已基本见“底”了,黄金周期间,开发商可能还会有一定的降价优惠措施,不乏有笋盘,对于买家而言,黄金周是入市的时机。

近期,珠江新城楼价回落明显,已由去年的均价 25000 元/平方米以上,回落到 18000 元/平方米,个别新盘销售价格低于 1.5 万元/平方米,降价幅度近 45%。据了解,继月岛以 16888 元/平方米开盘之后,富力威尔斯公寓销售价格也是从 1.5 万元/平方米起。汇峰、珠江太阳城裕富公寓等新推出的一批特惠单位,最低价也在 1.5 万元/平方米左右。

资深房产专家赵卓文认为,优质的物业和不可替代的物业永远具有保值、增值的性质。珠江新城大多属于稀缺性物业,买少见少,当前楼价回落明显,再降的可能性不大,不管是自住者还是投资者,珠江新城都是不错的选择。

中心城区笋盘涌现

据了解,今年十一黄金周,广州十区主要供应量集中在荔湾、海珠、越秀等中心城区,除一些属于旧盘新推以外,还有相当一大部分属于新盘新推。有不少业内人士认为,在开发商大打“价格战”争抢买家的情况下,中心城区将会涌现批量笋盘,买家可以坐享渔人之利。

中地行市场部总监张斌认为,几个供货量比较大的板块,如宝岗大道、白云大道、中山大道沿线等板块,在价格战的拉动下,部分配套成熟、交通方便的大型品牌楼盘,也跟着追风降价,价格回落明显。据了解,位于宝岗大道的某品牌发展商开发建设的公寓,销售价格已由去年的 13000 元/平方米回落到 8400 元/平方米。

同时,中地行董事长徐建平表示,受经济适用房、限价房的影响,科学城板块和金沙洲板块的楼价回落明显,再加上下半年这些板块的供应量相对较大,黄金周期间,降价及优惠幅度会更大。如金沙洲的中海金沙湾及即将推出的别墅项目金沙熙岸、万科金域蓝湾等,性价比相对较高。

时报记者 徐凤

黄金周 Q9

新开楼盘命运如何?

预登记现场人气极旺

记者近日踩盘发现,一些还未开盘或是刚开不久的楼盘现场有十几台客的现象不在话下,而一些仍有货源的旧盘现场人气明显不足。像白云区的美景国际公寓预计国庆前夕开盘,其均价为 9800 元/平方米,带 1000 元/平方米的装修,以小户型为住,一梯两户,南北通透,处在服装、皮具、美容、化妆品、鞋业商圈周围,较多小生意人过来看楼,且具有一定的投资潜力。所以现场有好几台客向销售人员咨询该楼盘。

又如花都全新盘保利城预计价格为 3500~5300

元/平方米,带 1200 元/平方米装修,其价格相当具有吸引力,且小区环境优美。现场更是人气顶盛,不少人当场就已经交定,据销售人员称在预定中广州买家占了 40%。而位于江南西的可逸豪苑二期,在金九开盘,现场有不少诚意买家看楼,据销售人员称开盘当天就已经买了超过 70%。

新盘可选择余地更大

对此经纬项目发展研究部副经理朱欣苑说,“只要是同一区域内先将价格调整到位的盘,是能很好促进销售的,而对于一些将在黄金周前夕推出的新货或新盘,在销售方面其宣传力

度会更大些,价格也会定的比较合理,因为这个是根据目前市场情况所定的,且不用过于顾虑老业主的反应,推广会更为顺畅些。今年上半年很多消费者一直处在观望状态,而刚性需求效应一定会释放的。预计 7 天黄金周,人气和去年相比差别不会太大,但是少了很多投资者所以今年黄金周的人气与销售数量还是比去年弱一些。

合富辉煌市场研究部首席分析师黎文江表示,黄金周期间新楼盘销售将会不错的,毕竟有 2 万多套新的供货量,开发商在定价上比较灵活、合理,购买者选择的余地也大了。在人气与销售方面新盘会比老盘更胜一筹。

见习记者 张金娜