

# 家周刊

2008.10.17 星期五

## 有资料显示,年内广州楼市总货量超5万套,业界预期——

# 后黄金周楼价将会继续探底

□本版文、图  
信息时报记者 罗莎琳

据合富辉煌集团市场研究部监测,2008年第四季度广州市将有新增住宅约1.1万套,加上三季度已取得预售证但未推出的新货共有约2万套,再加上十一后的3.4万套余货,总货量超过5万套,供应非常充裕。可见目前供大于求的局面仍将延续。业内人士分析,后黄金周将会有更多资金紧缺的房企探明底部,价格有进一步下降的空间。而买家方面购房意愿在节后仍然不明显。

## 发展商: 继续以促销 来度过寒冬

早在今年8月份就有发展商制定了十一黄金周销售步骤,为的是在7天假期内尽可能多地消化货量,以解决年底资金问题。但从结果来看,广州除了少部分市区楼盘因性价比赢得了市场外,多数楼盘都出现了看楼客多,成交少的窘况。2008年还有2个多月时间就要翻过去了,无疑将使发展商面临着巨大的经济压力。信息时报记者从多家大集团了解到,后黄金周发展商多会继续以促销来过冬。

某大集团副总经理表示,今年的销售任务肯定完成不了,目前距离一半的任务还有1000多套货压在中。 “国庆期间我们是打出了9折的优惠,但效果不理想,看来接下来这个促销力度还要加大才行。”此外,天河某大型楼盘策划总监也表示,明年会出现什么情况,谁心里都没数。现在最要紧的是眼前,年底到了,要向银行还贷,要给施工单位结算,还有公司员工的年终奖……所以,后黄金周仍然是我们的推货和促销高峰,能多卖一套是一套。

满堂红研究部高级研究主任肖文晓认为,开发商的促销动作不会因为国庆节过后而停止,因为黄金周中心城区只有少数楼盘销售不错,那些没有取得预期效果的开发商肯定会有新的动作。因此,他认为中心城区的楼价还有一定的下探空间。

有业内人士表示,现在开发商最头疼的应该还是楼市的观望气氛,市民买房的态度不紧不慢,“敢不动我不动”,根本搞不清楚什么时候才会出手。越到年底,留给开发商冲业绩的时间就越少,无论是上市公司还是没有上市的公司压力其实是一样的。为此,广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司总经理赵卓文认为,今年最后两个多月是考验各发展商决策能力的时候。“是战是降,是进是退,早决策比晚决策好。”因此他表示,在这个冬天,存活下来的公司是少数,企业应该缩小规模、压缩开支才有出路。



有业内人士表示,当前开发商最头疼的还是楼市的观望气氛,根本搞不清楚市民什么时候才会出手。

### 网络调查

## 后黄金周 你会买楼吗?

### ●十一后黄金周楼价 你认为如何?

选项	比例	票数
继续下跌	83.0%	575
平稳	9.10%	63
难说	7.80%	54

### ●后黄金周 你会买楼吗?

选项	比例	票数
会	8.81%	61
不会	65.3%	452
看看再说	25.8%	179

### ●目前影响你买楼的最主要因素是什么?

选项	比例	票数
整体经济环境	8.09%	56
楼价	78.1%	541
自身需求	13.7%	95

(数据来自信息时报联合新浪乐居网络调查)

## 专家:正处调整楼价还未到底

十一黄金周期间,广州多个楼盘出现大幅降价现象,个别楼盘甚至推出7折优惠。而买楼送物管费、送车位的例子也屡见不鲜。但专家认为,尽管如此,目前楼市调整还在进行中,后黄金周的广州楼价还未到底。

肖文晓在接受信息时报记者采访时表示,现在

谈楼价是否到底还有些早,按照当前的发展态势,到明年年中应该可以结束震荡,价格回归平稳。他进一步表示,“不过这里有个前提,就是经济形势不会持续恶化。现在楼市的问题已不仅仅是价格问题了,而是对经济的信心问题。单纯靠楼市本身的手段现在已很难彻底解决问

题,经济大环境好转楼市才有可能早点回暖。”

仲量联行国际董事刘振江也分析认为,目前全世界都对金融体系的信心很薄弱,买房等于买了一个几十年的投资,所以目前买家的需求也很薄弱。毕竟整个大势都不好。他认为,最近央行出台的“双降”政策都表明,楼价还未到底部,但政策

有利于进一步恢复市场信心。

广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司总经理赵卓文认为,现在的楼市进入衰退期已是不争的事实,绝不会在1~2年内就复苏。他甚至建议发展商要有打持久战的心理准备,因为“没有3~4年是翻不了身的”。

## 买家:信心不足观望气氛仍浓

日前,《信息时报》联合新浪乐居进行网络调查“后黄金周你会买楼吗?”此次调查共有692人参加。调查结果显示,十一黄金周期间广州楼市并未完全回暖,而后黄金周这种观望气氛愈加浓厚。而原因方面,不仅与当前的楼价有关,整体经济大势也影响着消费者买楼的信心。

在这项“后黄金周你会买楼吗?”的问卷中,有452人选择“不会”,占调

查人数的65.3%;有61人占8.81%的网民选择“会”;而看看再说也占到相当比例,有179人约占25.8%。有业内人士认为,买楼在后黄金周依然以观望为主,但需求还是很大的,只是一直在观望,购买热情没有被激发出来。肖文晓表示,买家其实一直都在等待合适的出手时机,但是就像开发商很少会把价格一次调到到位一样,潜在需求的释放也会是分批次的。不同

置业群体的心理价位是不一样的,所以出手的时机也是不同的。“关键是要让买家觉得买得值,这就不是单单便宜那么简单了。”

调查显示,影响买家出手主要有三方面因素,而楼价本身成为决定性因素;此外,整体经济环境和买家的自身需求也起到重要作用。在“目前影响你买楼的最主要因素是什么?”的问卷中,有541人占78.1%的

网民认为是“楼价”,尽管市房管局公布的8月广州楼价数据显示已接近破“9”界线,但多数买家认为价格仍然处于昂贵状态。同时,有8.09%的网民认为“整体经济环境”影响了是否买楼的决定。目前物价指数不断上升,股市环境不容乐观都让整体消费信心不足。此外,自身需求也成为买楼与否的参考标准,有95人占13.7%比例的网民买楼由自身需求决定。

## 广州楼盘 销售情况

(数据由焦点网根据阳光家缘统计)

日期	套数	楼盘	套数
10月8日	990	恒大山水城	193
10月9日	330	广园东碧桂园凤凰城	143
10月10日	356	广州雅居乐	128
10月11~12日	558	南沙碧桂园	113
10月13日	263	保利城	78
10月14日	189	海伦堡	76
		中海环晖华庭	67
		东方新世界	65
		翠城花园	56
<b>总量</b>	<b>2686</b>		