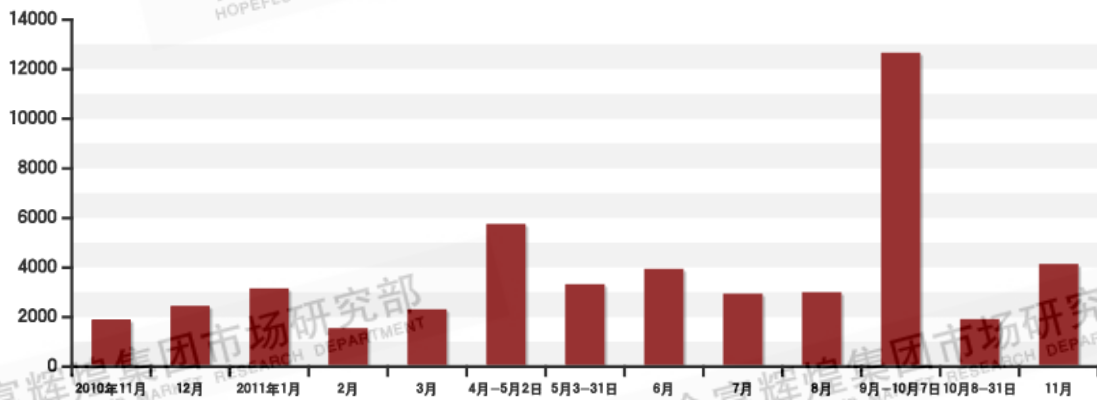


成交继续走低，价格调整将深化

年底将至，开发商推货力度明显加强，但11月在较多新货推出的情况下，市场成交依旧没有得到很好的刺激，成交量更是达到全年低位 34.5 万 m²，仅高于春节月。由于成交的持续萎靡，部分楼盘价格也出现了升幅调整，部分下降幅度超过了 20%，相信随着政策的持续从紧，后续会有更多楼盘加入到这个行列中来。

1. 11月新货明显增加，缺货已久的中心区亦有新货补给

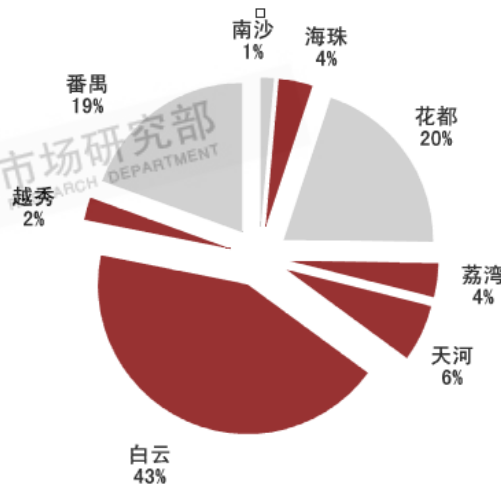
广州市2010年以来商品住宅实际新推货（单位：套）



2011年11月广州市十区新推货 4072 套，新推货量增加明显，主要是十一后新推货减少，所积压的货量于 11 月份推出市场。

从新货分布来看，超四成新货集中在白云区，主要集中在金沙洲板块以及白云大道板块，这两个板块新货量均达 700 套左右。其次，外围的花都区及番禺区，新货仍然保持在高位水平，均有 800 套左右的货量。

广州市2011年11月各区新推货量占比（按套数）



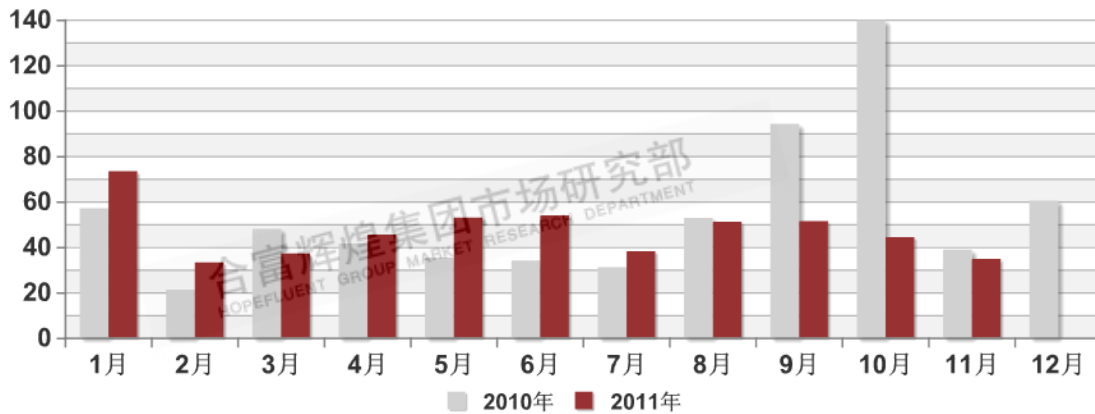
而中心区域缺货已久的越秀、荔湾、天河亦有少量新货补给，货量集中 100-200 套左右，其中天河区推出高端商业项目天玺，平层价格达 5-6 万/m²，主席行宫

套左右，其中天河区推出高端商业项目天玺，平层价格达 5-6 万/m²，主席行宫

更是高达 9-10 万/㎡，主力产品为 211-247 ㎡四房、488 ㎡主席行宫。

2. 供应增加，但亦难以带动成交。价格下调现深化态势

近年广州市十区商品住宅成交月度走势（单位：万平方米）



2011 年 10 月广州市十区商品住宅成交近 34.5 万㎡，在本月新推货量大幅增加的背景下，成交量依旧萎靡，达到全年的第二低位。

自十一开始广州已有部分楼盘价格出现下调，但幅度不大，而且下调的楼盘量也有限。后续的 10 月份比较少楼盘跟进下调价格，广州十区楼市均价一直相对坚挺。直到近期，部分新一城广场、纵横国际公寓等推出部分特价单位，价格下调基本都在 20%左右，一经推出即受到市场追捧，特价单位基本售罄。纵横国际公寓更是在热销后，在前一轮特价基础上提升价格再次推出特价单位，继续获得良好销售。因此几轮特价促销的实际成交价格远高于 13800。这种一开始推出高吸引力的特价单位，在此基础上逐步提升价格销售的方法取得了良好的效果。

11 月份楼市整体成交可谓低迷，少数特价或低价单位带动整体楼市。价格下调预计接下来将会继续深化。

| 项目 | 星悦 | 新一城广场 | 纵横国际公寓 | 保利西海岸汇海 |
|----|-----------|---------|---------|------------------|
| 售价 | 6000-6500 | 18880 起 | 13800 起 | 13000 起，均价 14600 |

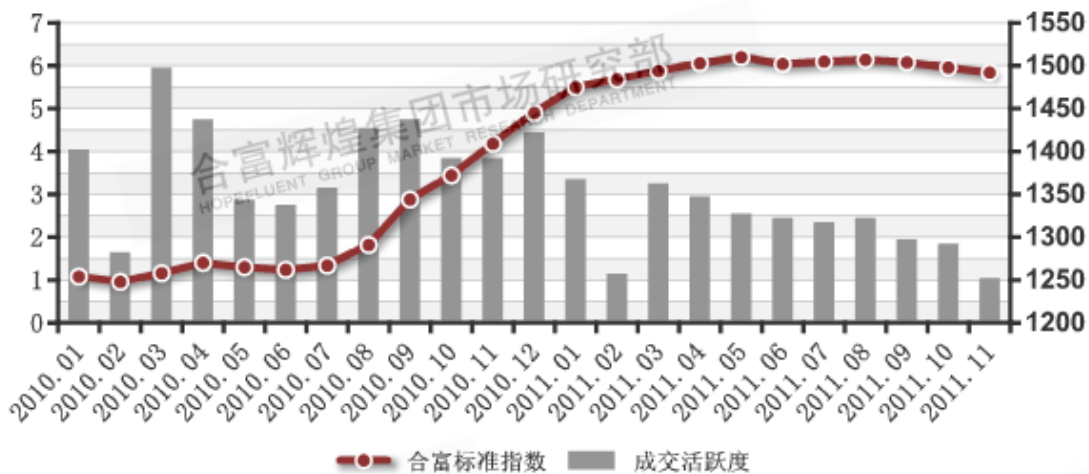
| | | | | |
|------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 价格表现 | 推特价单位 下调幅度 10% | 推特价单位 其他单位市场价 23000 便宜 18% | 推特价单位 比市价单位便宜 8000-10000 | 在国庆降价 1000 的基础上再降 1000, 累计下调 12% |
| | 销售表现 | 售出 10 套 | 特价单位基本售罄 | 当天销售过亿 低价单位成交 |

3. 11 月高总价物业议价空间加大，二手楼价小幅下探

11 月广州二手楼市交投依旧低迷，观望情绪未见明显减退，买家对楼价预跌心态重，入市意愿较低。由成交结构看，需求迫切的首置刚需婚房仍是目前二手楼市的主流。业主心态继续走弱，让价幅度有所加大，急售业主让价幅度集中 10—20%。年底有部分总价高的高端物业让价空间较大，如让价 15—20%，有效拉动实力买家入市，高端物业的成交比重上升。本月二手楼价继续小幅走低。

本月受政策、房贷收紧、税费高昂、一手盘低开等多种因素的持续叠加影响，广州二手楼市人气淡静、交投低迷的态势没有实质性改善。临近年底买家的观望情绪有所加重，看跌明年楼价的态势越演越烈，除政策效应完全释放以及部分一手盘低开造成的心理影响外，限购、限外、房贷门槛高企、税费高昂等因素也是买家入市的实质性障碍。据调查，目前买家的还价幅度普遍在两到三成之间，个别急售业主大幅让价后，买家入市反而更显谨慎，迟迟不作入市决定，二手买家的购房意愿跌至冰点。

2010年1月—2011年11月广州二手楼市活跃度以及合富标准指数走势



据合富置业数据显示，11 月广州二手楼市首次置业者的比例较上月有所回落，

较上月下降了4个百分点，但仍占总体市场六成以上份额，而改善型买家则入市增多，约占三成左右，较上月的两成明显上升。除受整体楼市环境转淡的影响外，购房门槛高企，实力稍弱的买家入市难度高，而积累的实力型首次置业者逐渐被消化，新收客源明显不足等因素，也是首置人群交投减少的重要原因。但总的来说，首置买家的比例依然保持在六成以上的高位，显示广州二手楼市以迫切性首置刚需为主的特点。

2011年6—11月广州二手楼市买家部分（单位：%）

