

“金九”广州楼市花式促销

有盘交楼前零月供 购房返50万元购物卡

从“金九”开局来看,开发商释放出热情的推货信号,多个楼盘已争抢亮相中秋。据中地行统计,广州9月预计26个项目有动作,其中18个全新项目有望开盘,包括江景住宅、TOD项目等。而在售的项目促销方式也五花八门,除了一口价单位、工抵房单位等常规优惠方式,有楼盘给出50万元的购物卡补贴,并号称“交楼前零月供”。

■新快报记者 何璐诗

■VCG 供图

1 金九促销现新招,“交楼前零月供”是噱头?

“交楼前零月供,最高补贴50万元”这个中秋,中旅天宸府的促销海报在朋友圈成为焦点。在“金九”的众多优惠方式中,“零月供”的优惠新招成功抢镜。根据宣传海报上所示,海报强调“交楼前不月供”,并有“一次性最高50万元购房补贴”。这个位于海珠昌岗中路的市区盘,到底是否真的能实现一定时间内的“零月供”?带着这些问题,记者以客户身份向该项目销售人员进行了解。

销售人员告诉记者,这个“50万元购房补贴”实际上是“50万元的购物卡”,购房者在进行网签后,楼盘会一次性返还业主100张5000元面值的购物卡。对于如何实现“零月供”,销售人员解释称,“我们是正常进行网签,购房者也是需要正常供楼的。目前离2025年6月的预计交楼时间,还有33个月,50万元折算下来每月大概1.5万元,将这些购物卡转卖出去,就相当于免月供了。”

“目前这个政策是面向公务员和事业单位的购房者,限量15套”,销售人员称该政策的条件有一定限制,但同时表示,“如果不是公务员和事业单位的,也可以申请,但不能保证一定能用这个政策。”

记者了解到,该政策只适用西北向的82平方米三房单位,且该户型对着马路以及高架桥。“目前此户型比较好的楼层总价在530

万-550万元”,该销售人员为记者算了笔账,“拿到50万元购物卡后以9.4折出售,优惠折算下来,6万元/平方米不到,比周边的北向二手房都便宜……”

那到底这个50万元购物卡返还,能否真正拿到手,此约定会否写进合同?“我们有一个申请的协议,会把此政策写进去”,该销售人员表示。但申请和承诺有本质区别,对于记者的担忧,销售人员继续说道,“你交完首付款网签,就可以立马申请去拿了,不少客户都拿了,我们已经是有先例的。”

“这种大额返购物卡的促销方式,十年前有过,近年都没出现过了。这种模式主要是考虑其他已购房业主的感受,在价格上依然保持稳定。通常楼盘现场还会有一条龙服务,例如现场9.5折收卡等”,广东中原地产项目部总经理黄韬告诉记者。

广东国鼎律师事务所合伙人、公益律师廖建勋向记者表示,对消费者而言,需要留意的是,这种“返购物卡”的政策能不能得到保证。如果没有写在合同上,那只是销售人员的一个承诺。廖建勋律师提醒,“为了稳妥起见,一定要对方出示书面的承诺,而且尽可能对购物卡所使用的期限、范围等都了解清楚。如果对这些都一无所知,还是会有一定风险。”

2 促销方式五花八门,“不再纯拼优惠力度”

“金九”开局就有房企推出返大额购物卡优惠活动,释放出市场浓烈的抢收信号。克而瑞广佛分析师肖文晓告诉记者,“进入‘金九’之后,近期广州一手楼盘明显加大了营销力度,促销手段也是五花八门。除了推出之前已经比较常见的一口价单位、工抵房单位,分期首付、月供(本金)2年内1元起、‘交楼前不月供’以及‘卖一买一旧房3个月未售可退新房’等花样营销纷纷出炉。从首付、月供到卖一买一,基本上购房人可能遇到的问题点都成为了楼盘的营销创新点,可以看出这个‘金九银十’开发商铆足了劲冲量的决心。”

“不同于往年的纯拼优惠力度,现在的促销方式会根据不同楼盘情况以及购房者购房者需求而定,10个开发商会有8种不同做法”,黄韬指出,目前市场上有一半左右楼盘积极促销,但整体来说未出现大规模优惠。

在房地产市场研究专家邓浩志看来,目前市场情况下,打开市场的办法不多,依然需要靠增加宣传和优惠促销来吸客。“今年剩下的时间,我认为共会有两波促销,一波是金九+国庆7天,第二波是12月中的年终冲刺,但不一定每轮优惠力度都比上一轮更大。”

3 “趁着推货高峰多去售楼部看看 说不定会有收获”

除了在促销方式方面,开发商态度积极,在推货方面,今年“金九”同样势头较猛。据中地行统计,广州9月预计26个项目有动作,其中18个全新项目有望开盘,包括江景住宅、TOD项目等。

从区域来看,中心区方面,黄埔、番禺均有新面孔。据克而瑞广佛监测,黄埔区亮相新盘多达6个,同为近郊的番禺区也有5个新盘迎战;外围区则以南沙新盘较多,合计4个项目上场,增城则有1个新盘。

其中,黄埔区颇为热闹,知识城3新盘上阵。知识城受关注度较高的项目是龙狮·璟珑府,项目拟于9月开放营销中心,项目容积率仅1.2,主推90-108平方米三至四房和140-160平方米大平层。而另一知识城焦点楼盘则是越秀联投·居山涧,该盘为高端住宅项目,将主推140-190平方米大平层和155-175平方米低密度住宅,吹风价高达6万元/平方米,或刷新知识城板块房价天花板。

众多即将亮相的新盘中,中心区的三个江景住宅新品同样引来不少关注。去年中海以12亿元拿下的海珠蚝壳洲地块——中海映澜台,预计将在9月正式开盘。该项目体量不大,全盘仅130套,项目一线临江,主推180-240平方米大平层产品,吹风价高达10万-12万元/平方米,即套总价或将突破2000万元。项目周边为原本由佳兆业操刀的石溪村旧改。

荔湾方面也有两个江河景项目,茶滘旧改的第二个融资项

目——力诚榕城湾近日已开放样板房,项目紧邻花地河,拥有一线观河景,但距离花地湾地铁站约2公里。此外,大坦沙岛也迎来全新江景项目——凯德·双桥新作,该楼盘70%单位可以望江,但目前岛内商业配套建设仍未正式起步。

有交通优势的轨道TOD项目,这个“金九”也有不少选择。地铁3号、7号线长隆地铁站上盖的TOD项目——耀胜新世界广场,目前已开放样板房,有机会长于9月开盘。项目主推88-140平方米的平层/复式三至五房户型,吹风价7万元/平方米起。外围区方面,花都广场站上盖TOD项目电建都汇府,主打改善人群,主推120-140平方米南向大户型,专梯专户,吹风价3.2万元/平方米起。

广州中原研究发展部指出,从8月成交来看,支撑大市成交的项目以天河壹品、万科城市之光、黄埔新城等中心区优质板块物业为主,改善购房者对于优质项目并没有作过多观望。肖文晓认为,“对于刚需购房者来说,目前购房不仅可以享受房贷低利率和楼盘的价格折扣,付款方式也较为灵活,趁着‘金九银十’这个推货高峰多去售楼部看看,说不定会有收获。”



扫码了解广州楼市最前沿动态