



广州楼市前景如何？看电商成绩单就知！

春节来得早，工期却变长！想赶在节前入住，必须赶快出手！

●家装工期去年讲提速，今年倒过来

●多样化装修、缺工人是工期延长的主因

●与消费者的个性化需求变化密切相关

●定制产品越多，工期越难保证

肥妹答疑栏目等你来问！

家粉们有任何关于楼市、家居的问题，都可以留言给后台，专业楼记+楼市家居专家+法律顾问+设计师，都是你的军师！

关注周刊订阅号数多！这里有：最权威的楼市家居资讯发布，最威水的大佬访谈，最深的一二手盘，最没底线的业界八卦，最实用的购房攻略，最有气质的家居装修，不定时的礼包大派送……

“肥妹”、“润哥”约定你，现在就扫左上角！（邓伟东）

一周热评 □梁栋贤

广东人不但能买，也很善卖……如果单靠花样营销吸睛、单靠货不对板的样板房骗人入局，也是很容被老练、精明的广州人识破的。

今年的“双十一”电商榜单已出，无论是天猫还是京东，广东都登上购买力第一的位置。

在天猫榜单上，广东已是第六年登上冠军宝座，虽然基数已经很大，但今年的销售额同比又增长26%，增速挤进全国前十。其中，广州位居全省之首。广东人不但能买，也很善卖，在天猫“双十一”成

交的货品中，有两成是来自广东。

上述数据可以为各行各业提供运营参考，当然也包括房地产开发商。

首先，广东人的善买和善卖，说明广东经济实力强劲，而购买总量排名头位的广州更是如此。正所谓，经济基础决定上层建筑，不仅在电商领域通行，同样也决定了广

州楼市长远发展的基本面。

其次，“双十一”期间，各电商平台使出浑身解数，撇开花样营销，最重要的是“平靓正”，让网民果断“剁手”。广州人选择在“双十一”购物，充分说明他们购物的精明之道——能省就省、有钱不乱花、该出手时就出手，是广州人多年来一直奉行的消费哲学，即使

如今90后甚至00后已成为消费主力，也依旧是颠扑不破的真理。

买房何尝又不是一样？

在广州，能登上楼市畅销榜的楼盘，不外乎以下几个特征：户型设计实用、整体规划好、房屋质量信得过、价格定位合理、交楼装修标准较好……为买家提供妥帖合适的产品，而不是光想着花

钱营销手段，这才是在广州卖楼能赢的正确打开方式。

最后，顺带提醒一句，“双十一”是销售高峰，而“双十一”首个周末也是退货高峰。在网上卖东西，如果单靠“照骗”，是很容易引发大规模退货的；卖楼同样如此，如果靠忽悠骗人入局，也是很容被老练、精明的广州人识破，最终得不偿失。

C 多样化装修、缺工人是工期延长的主因

为什么会有这么多家装修公司缩短工期这个问题上“开倒车”？实际上，延长工期这件事，之前已有先例。以“爱空间”为例，其刚开业时是承诺20天，后来延长至33天。“20天只是一种理想状态，在实际操作过程中基本是不可能实现的。”家装资深从业人员欧先生评论，要合理缩短工期，前提条件很多——

其一，施工队手里没什么单，工人无需在多个工地之间轮转，基本围着这宗业务走。但实际情况却并非如此。“总体来说，愿意从事装修行业的熟手工人现在并不多，年纪稍大的反而有不少，不少人过年回老家之后就再也不回来了，因此，业内一直处于‘抢人’状态。”靓家居的消费者服务经理潘先生说，年底想装修的人相对较多，人手一下子是很难安排得十分紧凑的。

第二，装修公司必须提前备好各种材料，并有充足库存。朱石友介绍，橙家之前能保证28天基本完工，而现在不行，主要是因为公司的供应链组织方式与过去发生了变化。“我们原来的运作模式是，不管消费者要不要这个货，都提前买好备在仓库里；现在，我们是等消费者确定要这个货才开始进货，工期自然就会相对延长。”

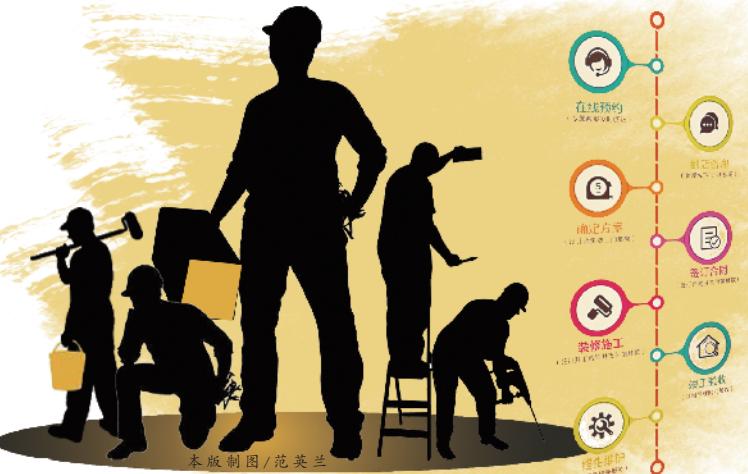
橙家的上述变化，其实是与消费者的需求变化密切相关。据了解，过去，橙家的家装套餐，每一类主材的选择可能只有三四种。“因为产品种类少，我们提前备料，工期就相对有保障。”朱石友表示，在实际营运过程中，我们发现，消费者希望有个性化选择，所以，现在我们每个品类的

主材选择可能有几十种，比如说木门、橱柜、木地板都是如此，此外，我们还增加了升级版个性化项目，消费者的选择大大增多了，我们自然就不可能像过去那样，做标准化产品、提前把货备好。

而第三个制约因素，是业主不能有任何定制项目，因为一旦涉及定制项目如橱柜等，很多企业的标准交货期都已超过20天——这还没算安装，因此，肯定不可能在20多天整体完工。

若是消费者在订立合同时就开始下单购买定制产品，那么是否就能缩短工期？靓家居的潘先生说，实际是很难做到的。“很多人之所以选择定制产品，就是希望产品尺寸更加贴合自家的实际情况，要做到这一点，定制企业的上门量尺时间往往定在泥水工作完成之后。”

最后一个问题是天气，如果



春节来得早，工期却变长

想赶在节前入住，必须赶快出手！

A 去年讲提速，今年倒过来

家庭装修的标准工期要多长？据悉，行内的平均水平是45天左右，以诗尼曼AI整装为例，工期大约是45天；“爱空间”的客服说，他们的工期约33天，但前提是设计方案已经敲定，业主不能再有任何调整和修改。

去年，围绕缩短工期这个话题，不少家装公司都打响内部挖潜阵地战。最终，橙家整合供应链之后，把工期从30天压缩至28天，但前提是业主不能中途改方案，而个性化选择也有限制；靓家居则是在最耗工时的厨房、厕所引入装配化部件，这样就可以大大减少现场施工的时间，理论上把工期压缩至20天左右。

与去年多家装修公司宣告施工提速不同的是，今年不少企业

接单承诺的工期都延长了。在橙家门店，羊城晚报记者了解到，该公司已不再提“28天完工”这个说法。“现在橙家做家装的工期大概是两个月左右，如果现在下单，正常施工还可以保证在春节前完工，再过一段时间就不一定了。”橙家总经理朱石友表示。

而在靓家居门店，记者了解到，现在签装潢订单的合同工期同样要两个月左右。

值得注意的是，部分家装公司的施工时间如“爱空间”的33天指的是工作日，因为很多住宅小区在节假日都禁止施工，平时傍晚五六点之后就禁止施工，如果把工作日进行折算，实际工期将是7周左右。

B 还有不少延长工期的因素要考虑

此外，还有不少延长完工时间的因素需要考虑。比如，上述工期都是从方案订立、工人进场开始计算，实际上，各家装修公司从方案设计和等待工人进场都有一段不短的时间。以“爱空间”为例，其设计师上门看房约需一天，方案设计要3-5天，合同订立后，还需要7-12天排单组织工人进场。如果把这些时间都算进去，要在农历年前完

D 居家市场

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

“双十一”已过，装修的冲刺期又将到来。与去年不同的是，今年春节来得早，现在还有大约两个月时间，羊城晚报记者从多家家装公司了解到的情况表明，如果你想要在2020庚子鼠年春节前完工，11月中就已是最后的开工时间了。



如果选择较大量的定制产品，工期可能更长

工，时间真的不是一般的紧。

此外，橙家、靓家居、“爱空间”等家装公司均表示，上述工期都是毛坯状态，若是二手房的改造装修工程，因涉及打拆等工序，工期会延长5-15天不等。也就是说，如果你是旧楼装修，即便现在就能马上签约，春节前是很难完成施工的，部分工序要在春节期间才能继续完成。

广清一体 共赢未来

广清一体化城市蜕变论坛暨项目招商签约活动圆满落幕



为顺应“广清一体化”发展方向及“入珠融湾”的发展思路，【广清一体，共赢未来】广清一体化城市蜕变论坛暨项目招商签约活动，于11月14日在绿地·广清国际中心盛大举办。清远市、广清产业园、绿地集团相关领导及企业商协会代表等，共同出席了本次盛会。政企联动，畅谈广清一体化城市发展，共鉴广清城市未来。

绿地·广清国际中心，占据广清产业园发展核心，以80万m²产城融合综合体之姿，加速广清一体化发展，成为助推清远经济发展的新引擎。

项目规划建设“一大地标、三大中心、六大配套”，涵盖甲级写字楼、四星级酒店、邻里中心、展示中心、一站式公立名校、交通中心、高端住宅、人才公寓等缤纷业态，依靠东北侧老虎冲水库湖景资源，将环湖打造约30万m²原生态湖滨公园，匠心打造集商务、政务、产业、居住、酒店、商业中心为一体的大型产城综合体，献给新广州人的特区。