



一周热评

上周末，广州多个楼盘扎堆推广，商家称当天到访量过万的楼盘为数不少，甚至有楼盘称“意向登记量过万”。一时间，广州楼市貌似呈现烈火烹油、鲜花着锦之盛况，比之前的“金九银十”不知胜出多少。

广州楼市一向追求人气，有人气才有望带旺财气，如此鼎沸的人声，年底广州楼市必能奉上一煲料足味鲜、叫好叫座的靓汤？

未必！从部分楼盘现场如沙丁鱼罐头般的脸孔来看，过万的到访量或许不是虚数，然而，人气背后是数十来回奔跑接客的看房团大巴；很多到场“游客”更关心的是在哪玩游戏赢大奖，在哪有免费午餐，如何拿伴手礼，样板房远不如游戏摊受欢迎。

至于白云区某盘的“意向登记量过万”就更让人心中存疑。按中原地产统计的阳光家缘网签数据，去年广州全市共成交7.6万套一手住宅，扣除不限购的增城、从化之后，其余9区仅有约4万套。就算每个成交买家背后还有3个意向客户，全市限购区内，大概只有16万房票的一手住宅意向客户，这个距离市中心那么远、周边什么像样配

套都没有的楼盘，真能吸引全市1/16的意向客户到场登记？更何况，今年的市场还不如去年。当年风头甚劲，3个月卖3900套房的亚运城也仅报称“5000人抢2000套房”。

当然，若说“意向登记量过万”必然是吹水，那也不尽然，毕竟有些楼盘非要登记才能换取伴手礼，但这是楼市所需的“真”人气吗？抑或说，只能算是障眼法的“水汽”？

看起来很旺的楼市，就等开锅的那一刻，到真正开盘那天，说不定哗啦一下全部蒸发了——如果只是“水汽”。

年底广州楼市新货多，其中不乏靓盘，从“煲靓汤”的必要条件来看，汤料已足，接下来就看房企不舍得投入“柴火”，以有诚意的产品和价格，炮制出一煲香浓美味的靓汤了。

鼎沸人声背后，广州楼市还仅是一煲未滚的汤

□梁栋贤

八新盘齐抢客！
人旺=财旺？

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

现场直击：
楼盘人气旺盛

上周末，广州八个全新盘开放营销中心和样板房，不过，绝大部分都只是临时搭建的示范单位，而非实体样板房。

无一例外，新盘开放当天，现场人气都很旺。不少楼盘现场有三三百人，看样板房需要排队……

不过，羊城晚报记者观察到，这些客人中除了营销机构组织的看楼团外，还有不少只是“到此一游”的“游客”。在某楼盘售楼部内的水吧旁，一位大妈端着两盘小蛋糕对其他伙伴吐槽：“这里的糕点没××盘的好吃，还限量供应……”另一个主打刚需产品的楼盘售楼部内，排着一条长龙在等候领取小礼品……某营销平台的相关负责人告诉记者：“现在是非常时期，开发商对进场人数有规定，人数凑不齐的话，只得把亲朋好友全部拉上。”

照这样看来，开放当天的旺盛人气，最终有多少能转化为真正的买家，确实是未知数。

为了抢客，不少楼盘赶制出临时样板房
制图/伍岩龙抢客高峰，
赶工提前亮相

据羊城晚报记者了解，上周末开放临时样板房的楼盘，几乎都是工程进度较慢的项目，比如白云区两个刚需大盘，楼宇只建了几层，但为了提前圈客，只能赶紧在售楼部内或在周围的建筑中搭建临时样板房。

为何开发商如此急迫抢客？“今年前十个月，广州全市一手住宅新增供应面积为628.48万平方米，同比减少20.28%。同时，去年的宅地绝大部分在第四季度成交，按常规操作，要到今年第四季度才能入市，错过了‘金九银十’，这些新项目必然会加快速度亮相，为年末冲刺业绩蓄力。”广州克而瑞高级分析师肖文晓分析。

中原地产项目部总经理黄韬认为，每到年底，都是开发商资金紧张的时候，为加速资金回笼，已达到或即将达到销售条件的楼盘都会抓紧亮相或发售，“年底出现推货高峰，实属正常”。



白云区多个新盘开放，同区域竞争激烈

竞争激烈，刚需产品同质化

从羊城晚报记者目前掌握的情况来看，在年底这两个月内，全市的新盘约有15个，达到今年内的供应顶峰，前一周也有多个新盘亮相。从区域上看，最猛的是白云、南沙两区，起码各有5个新盘亮相，同一区域内各盘将面临激烈的竞争。

此外，多盘均定位为刚需或刚改产品，同质化竞争加剧。“在市场上刚需盘较多，买家以刚需自住客为主，但近一两年卖出的土地价格都比较高，开发商必须做一些能够控制总价的产品来迎合市场

需要，所以有较多紧凑实用型产品。”黄韬说。

肖文晓预计，这些新盘最终入市的价格不会低，可能与在售产品的价格持平甚至略高于市场价，“产品定位很关键，现在是买方市场，在相近的价格范围内，谁能做出更有竞争力的产品，谁就能占得市场先机”。

黄韬预测，今年年底广州楼市竞争将会很激烈，整体趋势是价跌量稳。对于自住买家来说，从现在到明年年初是广州楼价的阶段底部，是不错的入市时机。

区域	楼盘	主推产品(㎡)
白云	珠光云山壹号	206-392 平墅叠墅
	品实云湖花城	70-130 三房至五房
	中铁诺德阅泷	80-120 三房及四房
南沙	越秀明珠天悦江湾	80-153 平层及复式
	金科博翠明珠	83-143 三房及四房
黄埔	品秀星樾	83-124 三房及四房
增城	中国铁建国际公馆	103-150 复式四房
天河	珠江金融城壹号	138-251 平层及叠墅(商用)

(整理/陈玉霞 制表/伍岩龙)



00后应该如何科学择业？“新高考”背景下，高中生应该如何从职业规划入手，科学选科、选专业？日前，在华南农业大学2019年生涯认知博览会上，上万名大一新生和来自广州执信中学、广雅中学等学校的200多名高中生及家长一起，上了一堂生动的职业生涯教育课。

记者了解到，这是华农连续第三年开展生涯认知博览会。运动场上，华农的上万名“00后”新生走出课堂，与企业面对面，寻找自己的择业目标；讲堂上，华农招办的专家手把手指导200多名高中生和家长科学选择“新高考”科目和未来职业。

新高考怎么选科？
做自己喜欢并擅长的事情

选专业：6类同学适合专业、学科要求各不同

此类专业对逻辑思维能力要求比较高，有利于数学成绩好的学生就读。

第五类：艺术型

企业型学生具备几种特质：喜欢欲望、想象力丰富、感情丰富、创造力强，喜欢通过创作设计引起他人情感共鸣；理想主义，追求多样化的生活，善于转移注意力和工作环境；在新的和意外的活动或工作环境中感到愉快，喜欢经常变化职务的工作。

她推荐，这类同学更适合从事的专业包括：医学、文学、工学、农学、艺术学。

第六类：事务型

事务型学生具备几种特质：喜欢与数据或文字打交道；有计划，乐于执行上级任务，不愿自己独立作出决策，不愿冒险，自控能力强；注重细节，讲求精确，喜欢按一套规则和步骤将事情尽可能做完。

她推荐，这类同学更适合从事的专业包括：经济学、管理学、军事学。

第七类：社会型

社会型学生具备几种特质：

喜欢与人交往，乐于助人；在与人协同合作时感到愉快，想得到他人的喜欢；喜欢通过谈话或写文章，使别人同意自己的观点。

她推荐，这类同学更适合从事的专业包括：教育学、文学、管理学、历史学、哲学。

如何用职业规划指导“新高考”
选科？专家分析：这6类同学
适合这些专业

文/图 羊城晚报记者 张璐瑶 通讯员 蒙丽

“职业生涯教育实际上从中学就应该开始，高中就要考虑专业方向、感兴趣的职业，从而指导‘新高考’的科目选择。”华南农业大学招生就业处副处长谢珊说。

中学生专场兴趣分科讲座上，华农招办高考招生专家余明老师手把手为同学们分析不同职业需要的性格、兴趣特质，以及对应的专业和可选科目。

“做自己喜欢并擅长的事情！”她建议，“首先，要分析兴趣爱好了解大学专业；其次，要分析学科能力选择选考科目。”



华南农业大学2019生涯认知博览会上，学生与企业面对面深入交流

选科目：根据学科水平和学校要求定科目

讲座中，余明对目前公布的面向广东高考生的选科目录进行分析发现，首选科目中，物理（含仅物理、物理或历史均可）可能覆盖的专业超97%，历史（含仅历史、物理或历史均可）可能覆盖的专业达约50%（可选专业占比不等于招生计划占比）。

物理可选专业多，是不是选物理就好？余明建议，要根据自己的学科能力水平选择选考科目。如果孩子不喜欢物理，学得不好，可能得选其反。此外，再选科目也要慎重选择。

哪些专业应选考化学？她建议，工学的材料类、化工与制药类、环境科学与工程类、交通运输类、林业工程类、生物工程类、生物医学与工程类、食品科学与工程、理学的海洋科学类、生物科学类、农学的草学类、动物生产类、动物医学类、林学类、水产类、植物生产类、自然保护与环境生态、医学的法医学、公共卫生与预防医学、基础医学、口腔医学、临床医学、药学类、中西医结合、中药学、中医学等类专业，可以选考生物。

哪些专业应选考政治？她建议，法学的公安学类、马克思主义理论类、民族学类、政治学类可以选考政治。

哪些专业应选考地理？她建议，工学的测绘类、理学的地球科学类、科学类可以选考地理。

她特别提醒，同一专业在不同学校，对首选和再选科目的要求可能也有不同，需要特别留意。

比如中山大学历史学，首选科目要求为物理或历史，再选科目不提科目要求；暨南大学历史学则要求，首选科目仅历史，再选科目地理必选。

专业，可以选考化学。

哪些专业应选考生物？她建议，工学的化工与制药类、环境科学与工程类、林业工程类、生物医学与工程类、食品科学与工程、理学的海洋科学类、生物科学类、农学的草学类、动物生产类、动物医学类、林学类、水产类、植物生产类、自然保护与环境生态、医学的法医学、公共卫生与预防医学、基础医学、口腔医学、临床医学、药学类、中西医结合、中药学、中医学等类专业，可以选考生物。

哪些专业应选考政治？她建议，法学的公安学类、马克思主义理论类、民族学类、政治学类可以选考政治。

哪些专业应选考地理？她建议，工学的测绘类、理学的地球科学类可以选考地理。

她特别提醒，同一专业在不同学校，对首选和再选科目的要求可能也有不同，需要特别留意。

比如中山大学历史学，首选科目要求为物理或历史，再选科目不提科目要求；暨南大学历史学则要求，首选科目仅历史，再选科目地理必选。

00后的择业观是怎样的？

更爱“慢就业”，“事少钱多离家近”略片面

“00后们更爱‘慢就业’。”

华南农业大学招生就业处副处长谢珊告诉记者。随着人们生活水平的提高，00后一代从小不愁吃不愁穿，面临就业时，同样也不着急。

在大学里，谢珊发现，很多00后大学生“慢就业”的趋势慢慢凸显出来。“很多孩子大一进来就很迷茫，找工作也不着急。”谢珊说，“我们希望，通过这种职业生涯教育，发掘他们在大学里的目标，希望这一代年轻人活力更多一些。从我们推着他们走，变成他们自己领着自己走。”

为了帮助00后们挖掘自己的职业目标，华农在大一就开设职业生涯教育课，购买专业测评，在新生的第一节课上，请每位同学做一个45分钟的自助测评，评估自己的职业能力、职业技能、兴趣、价值观，并形成测评报告，给出建议。“我们发现，职业规划比较明晰的同学，专业对口率和职业稳定性都会高很多。”谢珊说。

哪些行业更吸引00后？谢珊观察发现，大多数00后的自主性很强，不喜欢约束力特别强的就

业环境。“为了帮助他们更深入认知各个职业，我们邀请了不同类型的企业进校园，期待学生能从基层做起。”谢珊介绍，有些同学在大一时就通过这种认知博览会了解到企业需要什么样的人才，并决定考专业资格证书或考研，求职的针对性、匹配度和成功率也随之提升。

00后就业更看重哪些元素？谢珊告诉记者，很多人将95后乃至00后的择业观归纳为“事少钱多离家近”，实际上也不尽然，有的孩子也希望走出去看看，也有自己的情怀。“我们有一个2018届的毕业生，就选择到西藏林芝任职。这次活动，我们号召学生为自己画‘职业自画像’，我看到有个学生就写着‘站着赚钱，不忘初心’。”

华南农业大学党委副书记钟仰进表示，这种模式打开教育边界、学习边界，引导大学生形成正确的世界观、人生观、价值观，自觉践行职业发展理念和职业行为准则，成为具有爱国情怀、创新精神和实践能力的引领未来的人。