



一周热评

上周末,广州多个楼盘扎堆推广,商家报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

## 鼎沸人声背后,广州楼市还仅是一煲未滚的汤

□梁栋贤

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,人气背后是数十趟来回奔走接客的看房团大巴;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,其余九区仅有约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16万有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,那亦不尽然,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,只能算是降眼

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,接下来就看房企舍不舍得投入“柴火”,以有诚意的产品价格,炮制出一煲香浓美味的靓汤了。

微信点兵

APP



仿如烈火烹油、鲜花着锦……上周末广州楼市人声鼎沸的背后,有着什么真相?

汤料已足、尚欠“柴火”,年底楼市能否炮制出一煲香浓美味的靓汤?

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!

关注周刊订阅号者数多! 这里有:最权威的楼市家居业界发布、最权威的大佬访谈、最笋的一二手盘、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!(冯茵)



风头趸

# 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 and 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。不少楼盘现场有两三百人,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房团外,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。

### 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,只能赶紧在售售楼部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。“现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。

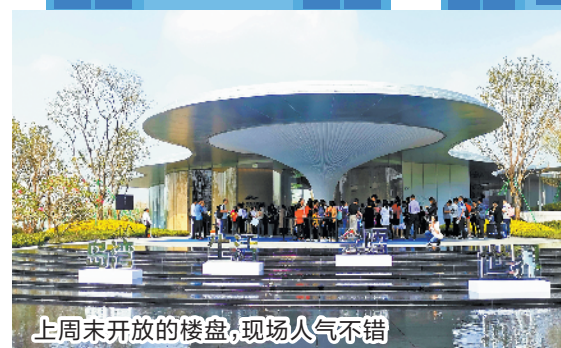
肖文晓预计,这些新盘最终入市的价格不会低,可能与在售产品的价格持平甚至略高于市场价,“产品定位很关键,现在是买方市场,在相近的价格范围内,谁能做出更有竞争力的产品,谁就能占得市场先机”。

黄韬预判,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。

### 上周末开放的全新楼盘概况

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
	中铁诺德阅流	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	珠光金融城壹号	138-251 平层及叠墅(商用)

(整理/陈玉霞 制表/伍岩龙)



上周末开放的楼盘,现场人气不错



为了抢客,不少楼盘赶制出临时样板房

制图/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规划教育课。

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。

## 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

### 新高考怎么选科?做自己喜欢并擅长的事情

“职业生涯规划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。”

### 选专业:6类同学适合专业、学科要求各不同

讲座中,余明结合霍兰德的兴趣类型理论,将学生的兴趣类型分为6类,分析了不同类型学生的性格特质、适合专业、对应的学科要求。

#### 第一类:技术型

技术型学生具备几种特质:动手能力较强,喜欢与机器、工具打交道;喜欢与大自然接触;做事喜欢遵循一定的规则;现实主义、追求安定、舒适的生活。

她推荐,这类同学更适合从事的专业包括:医学、工学、理学、农学。

此类专业对学科的要求偏理工,对数学、物理、化学、生物要求较高。

#### 第二类:研究型

研究型学生具备几种特质:对自然现象和规律感兴趣,对科学研究和探索有热情;思维逻辑性强,喜欢面对疑问和挑战,渴望创新;分析、内省、独立好奇、含蓄;为人慎重敏感,追求内在自我价值。

她推荐,这类同学更适合从事的专业包括:经济学、医学、工学、理学、农学、哲学。

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。

#### 第三类:艺术型

艺术型学生具备几种特质:表现欲强、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。

此类专业对想象力、创作力要求比较高,有利于语文、历史、英语比较好的学生就读。

#### 第四类:社会型

社会型学生具备几种特质:喜欢与人交往,乐于助人;在与他人合作时感到愉快,想得到他人的喜欢;喜欢通过谈话或写作,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。

此类专业对学科要求不限,要求喜欢与人打交道。

#### 第五类:企业型

企业型学生具备几种特质:喜欢竞争、冒险,追求权力、财富、地位;好成为领导者,支配他人,善言辞,好与人争辩,总试图让别人接受自己的观点;喜欢对将要发生的事情作决定。

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、法学。

此类专业对综合能力要求比较高。

#### 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美。

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。

此类专业对数学、语文、英语要求比较高。

### 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,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,可能适得其反。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、理学的地球科学类、地质学类、海洋科学类、化学类、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类,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、药理学、药理学、医学技术类、中西医结合、中药学、中医学等类

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类,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、药理学、药理学、医学技术类、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。



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

## 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,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,不忘正义’。”

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,不忘正义’。”

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,自觉践行职业发展观念和职业行为准则,成为具有爱国情怀、创新精神和实践能力的引领未来的人。

“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,不忘正义’。”

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,自觉践行职业发展观念和职业行为准则,成为具有爱国情怀、创新精神和实践能力的引领未来的人。