

“五一”广州新盘人气旺 行情走向还看节后

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

五天的“五一”假期已过，假期广州楼市众多新盘首次开放都获得了较旺的人气。这是否可以说明，广州楼市就此回暖了？

中心区楼盘 不缺人气，缺新品定价

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

“五一”档期，包括海珠、荔湾和天河等在内的中心区有多个新楼盘对外亮相并接受咨询登记。这些定位相对较高、人气都比较旺，但一些看楼者表示最终也得衡量价格后决定是否入市。

几大新盘搅动中心区楼市

“五一”期间中心区楼市的热闹，和海珠区的中海观澜府、中海江泰里、中旅天宸府、品越华府、荔湾区的广州幸福湾、中海保利朗润等新盘有关。

4月30日，位于宝岗大道地铁站旁边的中旅天宸府首次对外开放，吸引了众多街坊进场了解。在80多平方米紧凑三房的样板间内，看楼者络绎不绝。至于海珠区东部的楼盘，一位打算入市的买家告诉记者，自己正在千方百计找关系希望能买到一套。

者都很多，但目前仅处于咨询登记阶段。要检验广州楼市的真实行情，更重要的还得看“五一”后的具体成交。阳光家缘显示，至4月30日，该月新获预售资格的新品就达近1万套，即将亮相而尚未获证的楼盘还

陆续有来。在“五一”期间登记备案的楼盘，多数会在5月份内正式推售。它们将如何定价、是否能将这个阶段的意向意向购买力转化为实际购买力拉动成交，这些指标对看清广州楼市走向都非常关键。



“五一”后中心区新增供应偏向中大户型 陈玉霞 摄

湾区广钢新城市民体验中心内，咨询中海保利朗润的看楼者也源源不断。参观182平方米单位的客人需要验资300万元，但样板间内的看楼者也是接连不断。

尽管人气较旺，尽管现阶段已是政策暖风频吹，但开发商对新品的定价依然比较谨慎。多个楼盘在“五一”期间开放，其最大的一个功能在于蓄客摸底，通过对到场看楼者的诚意意向及登记人数，为最终新品定价作参考。目前海珠区和荔湾区已开放项目绝大多数都未定价，足见开发商对市场的谨慎。

“五一”后中心区仍是主战场之一

“五一”小长假过后，海珠荔湾两区预计会迎来推盘高峰期。热度很高的品越华府已在4月29日获得预售证；中海保利朗润据介绍有望在5月中旬推售；广州幸福湾则已正式发售。

从整体上看，这两区的后续新货偏向于高端的中大户型，只有少量楼盘会带有紧凑中小面积单位，例如新盘中海江泰里，会主推76-105平方米的南向三房和四房；中旅天宸府也会有80多平方米带百变空间的三房供应。



“五一”期间的看楼者能否成为真正的买家，主要看楼盘定价

南部区域 “五一”部分楼盘调价，人气回升

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

部分楼盘推出小幅度优惠

从4月底开始，南沙不少楼盘就已经传出了优惠，以黄阁板块的优惠最大。

以时代天韵推出的特价单位为例，优惠幅度大约在6%-8%，正价产品的优惠幅度就更小一些。

同一板块的保利南沙天汇则推出优惠组合拳多管齐下抢市场：正价产品有额外9.8折的优惠，另每天5套的特价单位，三成首期还能半年分期付款。记者算了一下，某套单位现在的报价大约是2.6万元/平方米，而此前的报价约为2.8万元/平方米，实际优惠幅度8%-9%，买一套房也可以省二三十万元。

新盘与大盘人气较佳

记者发现，除了优惠力度较大



“五一”后，横沥周边或将掀起新的销售热潮

科学城、知识城看点多

这个小长假，黄埔区有推新货或者是开放销售中心的楼盘不少，据不完全统计，约共有12个楼盘之多，光是全新楼盘就有5个。其中科学城板块有四个楼盘推新货，另有两个楼盘开放样板房或营销中心，是最热闹的板块；今年前四个月较为安静的知识城板块亦有四个楼盘有动作，其中三个楼盘为全新盘，看点也不少。

在番禺，背靠大盘祈福新邨的祈福名望天下也收获了不少的人气。5月2日在楼盘的现场沙盘区、洽谈区内大概有二十多客户。一对年轻夫妇表示，他们目前租住在洗村附近，因为朋友住在祈福新邨，不时会约在祈福缤纷世界聚会吃饭，但以前都是开车，这次专门试试新开通不久的22号线。“18号线转22号线，我们坐的快线，两个站到就到了这里，比想象中要快。”他们感兴趣的是两房特惠单位，“面积约78万元，总价在310万元左右，首付不到100万元，而且8月份就能交楼，带装修，性价比挺高。”

“五一”后还看横沥板块

“五一”期间，黄阁板块的一众楼盘因为优惠抢走了不少风头，不过“五一”后，热点估计又将回到横沥。位于横沥岛的绿城桂语汀澜和离横沥岛约2公里距离的星河·畔月湾都有望在5月份推出，星河·畔月湾还在定价上瞄准了横沥岛众盘，相信新的竞争将引来新一轮关注。



黄埔楼盘 “五一”后新货井喷

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

黄埔区的热度这几年一直比较高，这个“五一”不少楼盘的人气总体而言都不错，特别是刚需型产品丰富的楼盘。

科学城、知识城看点多

这个小长假，黄埔区有推新货或者是开放销售中心的楼盘不少，据不完全统计，约共有12个楼盘之多，光是全新楼盘就有5个。其中科学城板块有四个楼盘推新货，另有两个楼盘开放样板房或营销中心，是最热闹的板块；今年前四个月较为安静的知识城板块亦有四个楼盘有动作，其中三个楼盘为全新盘，看点也不少。

值得留意的是，随着政策的回暖，部分楼盘的价格有回升。以位于雪涌地铁站附近的秀星越TOD为例，前期不少“3万”的特价单位，如今这批新货的单价已经是4万元起。

有楼盘人气太高，需临时限流

黄埔新货不少，人气也较好，假期的头一天和天气开始转晴的5月2日人气都不错，但“五一”当天因天气原因较为冷清。

现场活动丰富的楼盘人气较佳。中铁建信达·花语天宸4月30日开放营销中心和样板房，当天还联合小鹏汽车举行了最新车型的展示，楼盘现场人气不错。星越TOD节日期间准备了亲子DIY活动，5月2日人气不错，上午11点左右沙区围满了人。

万科黄埔新城则可能是“五一”假期人气最好的黄埔区楼盘之一。节日期间，该楼盘准备了丰富的嘉年华活动，卡丁车竞速，现场还有700多平方米的冰雪世界等，吸引了不少人到场参与。有时客流量实在太大，出于疫情防控方面的考虑，还不得不临时关闭现场某些娱乐设施以便控制客流。

新货真正井喷要看“五一”后

值得注意的是，5个关注度较大的全新楼盘都在“五一”后才正式开盘。越秀联投知识城·居山河、德信知识城嘉达·山与墅和知识城·悦辰壹号都在知识城板块。其中越秀联投知识城·居山河和德信知识城嘉达·山与墅可以说是姐妹地块，两者都是去年广州第一次集中供地时拍至2.7万元/平方米以上的最高价与最大自持面积后的摇号地。两个项目的容积率均只有1.2，因此都是以高端的低密度住宅为主。

中铁建·信达·花语天宸位于黄埔区与天河区接壤的黄埔地铁站附近，楼盘主力户型以改善型为主，同时兼顾部分刚需买家的需求。其拿地的时候就定下了不到4.68万元/平方米的最高限价，喜欢这个区域的买家可关注。

若是喜欢老黄埔，超级大盘万科黄埔新城值得一看

这里有从幼儿园到高中，从商业中心到办公楼的配套，喜欢大城居住氛围的买家可以关注。

中国农业银行股份有限公司肇庆分行债权催收公告

Table with multiple columns containing borrower names, IDs, and amounts. The table lists various borrowers and their associated financial details for debt collection purposes.