

“五一”广州约二十个楼盘推新 套均价百万至千万元应有尽有

折扣+免佣！
广州花都
“五一”推出
住房“以旧换新”
2.0活动

羊城晚报记者 徐炜伦

根据广州市花都区房地产行业协会、广州市房地产中介协会、花都会员服务委员会、广州市花都区建筑装饰协会、广州市花都区物业管理行业协会联合发布的《关于联合开展花都区商品房以旧换新“焕新购”2.0活动方案的通知》，自2025年5月1日起至2026年4月30日，广州市花都区面向全国范围内所有计划出售二手商品房(旧房)并在花都区范围内购买新建商品房(新房)的购房人群(换房人)，开展商品房“以旧换新”2.0活动。

据悉，活动首批已有超21家房地产开发企业、26家中介机构、13家家装家居企业以及花都物协16家会长及副会长单位共同参与，活动鼓励房企对换房人在原有房价基础上推出“折上折”优惠，提供特别补贴、购房大礼包、物业费减免等特惠方案。此外，每签订一份以旧换新合同，由房地产协会牵头各参与房企发放价值3万至10万元不等的代金券或折扣券，可直接用于抵扣新房购房款。

另外，参与活动的房企将依照“卖旧”快慢提供中介梯度佣金和购房人梯度折扣方案，鼓励房企推出“焕新无忧购”，即签订认购协议后约定交付订金后的一定期限内，若旧房成功售出则按协议约定进行新房交易，若旧房未售出则按约定解除协议、无条件退还订金，换房人无须承担违约责任。

部分房地产中介机构与房企、换房人签订三方协议，将提供“卖旧”免中介佣金服务，在换房人新旧房过渡期，活动鼓励中介机构提供佣金优惠服务。

此次活动还鼓励参与的家装家居企业为换房人提供家装折扣方案、家具家电抵用券、消费券等优惠。换房人“卖旧”交易达成后，购买旧房的二手购房人可享受由物业协会提供的代金券(使用范围包括物业费、家电维修、家政服务，无最低消费要求)。

在贷款流程方面，活动鼓励按揭机构依法依规支持换房人的抵押贷款业务，建立“焕新购”金融支持绿色通道，推广房屋带押过户全程网办，提高换房效率。

文
羊城晚报
报记者
徐炜伦

据记者不完全统计，今年“五一”小长假，广州有约二十个楼盘首次开盘或加推新品，上千套全新房源既有满足低门槛“上车”的刚需产品，也有位置优越、配套完善的改善型高端产品，假期期间，房企推出不间断的促销优惠活动持续激活住房消费动能。



已开放的城市展厅增加了楼盘吸引力 受访者供图

刚需、改善等全线产品多点开花

在“五一”小长假前的一两周，广州楼市就已热闹起来。珠江·天河都荟首推一期房源，吸引超千人抢房，开盘两个小时，项目报称成交200套。位于琶洲南的保利天奕开放内部选房，买家冒雨排队选购，据介绍120平方米千万元的单位，几乎卖光。中建·白云之星在此前的周末两天，到访约2000组。另外，番禺区的广州地铁地产·珑耀上城、黄埔区的广州地铁地产·珑耀上城、海珠区的绿城·翡翠园在同一个周末首次开盘，各项目公布去化结果都较为可观。

小长假期间，中心城区持续上新。保利发展以约70亿元拿下的天河区冼村地块，将打造成新一代“天”字系高端住宅项目——保利天曜，推出面积120平方米、140平方米、170平方米、210平方米四种户型，目前对外“吹风价”为10万元/平方米—

13万元/平方米。海珠区的中交天翠项目预计加推79平方米三房产品，预计售价约5万元/平方米。荔湾区的保利珠江天悦有望推出450平方米大平层，预计售价7万元/平方米—8万元/平方米。以花都区、增城区、黄埔区为代表区域的多个楼盘也以实惠的定价吸引刚需、刚改购房者。其中，黄埔区的知城·翰林湖畔计划加推68平方米—88平方米三房，预计均价1.8万元/平方米，花都区的智都绿城·凤凰于飞项目计划加推108平方米—144平方米四房，预计售价1.9万元/平方米—2.3万元/平方米。

广州中原研究发展部统计，若将时间拉长至五月中下旬，多个区域又将迎来新一波入市首开入市密集期，番禺区、越秀区、黄埔区预计有绿城·绿海棠、越秀东山云起、万科麓城、黄埔未来城等多个项目首次开盘。



黄埔区不少项目首开畅销 徐炜伦摄

中心的展厅已开放 陈玉霞摄



文/图 羊城晚报记者 范晗越

教育、商业等多元配套凸显优势

进入“好房子”时代，项目配套的全面性将有利于房企在市场上占据优势。在“五一”小长假到来之际，广州十一区先后发布义务教育阶段招生细则，多个楼盘被划入名校招生范围，为楼市的火热打下一定的基础，南沙区教育局更是宣布2025年1月10日(含2025年1月10日)起在南沙购买新建商品住房的家庭可为家中适龄孩子申请入读公办学位，即非户籍人士落地买房也能入读公办学校。

还有楼盘宣布配建学校引入知名教育集团，例如保利天曜在正式开放首日就宣布配建的24班小学将纳入体育东教育集团；黄埔区宣布华南师范大学

附属高新区实验学校正式落址中建政合·未来方洲项目；广州地铁地产·珑耀上城项目宣布签约引进36班九年制学校——广外附属广州新城学校(暂定名，具体招生范围均以政府部门公告为准)。

另外，也有楼盘通过周边及自身商业体的兑现为购房者带来信心。其中，商业综合体金铂天地(白云湖店)于5月1日正式开业，距离白云湖板块的公交珠实·花城云著项目仅一街之隔。荔湾区的万科·理想花地项目朗庭组团的约1.4万平方米的商业实景展示区对外亮相，展示出该项目依托1平方公里“未来城市理想单元”综合住区模型打造多元配套的强兑现实力。

折扣、好礼等多重优惠持续让利

为抓住“五一”小长假这一上半年最重要的营销节点，各房企纷纷推出让利优惠。万科方面，万科·理想花地项目傲璟组团推出置业六重好礼，涵盖精选单位、成交好礼等、限价行动等，并推出约129平方米、143平方米的新规板房。万科·麓城项目到访限量赠送定制伴手礼，并可抽取大牌家电和长隆主题乐园双人票。万科·黄埔新城项目推出成交可任选一项5万元—10万元的家装、教育、月供或家电补贴。

广州地铁地产发起“全城寻同名 万份好礼等你拿”的广州TOD好房节活动，“五一”假期，珑明上城、珑耀上城、珑耀台、云城上品、云平上品、云筑上品、江语上品等项目的到访市民，只要姓名跟所到访项目名任意一个字同音，都可获得精美礼品一份。此外，各项目还

推出专属折扣、直播特惠房源、全民推荐奖励等福利。

此外，“以旧换新”活动热度持续，珠实地产推出更“惠”一点焕新购房节活动，参与以旧换新的买家可享受房价直减至高10万元优惠；花都区多个行业协会联合发起“以旧换新”2.0活动，鼓励房企、中介机构对换房人推出“折上折”优惠和免中介佣金服务。

黄埔区楼盘也组团发力，该区住建局组织悦宸壹号、振业天成、星河臻华府、开控云锦等16家区内楼盘及其开发企业，在罗岗万达广场1号门位设置开展点促销活动，长岭片区部分楼盘推出“百万英才汇南粤，百万补贴住长岭”的人才购房补贴活动，区内还有珑明上城、科城新世代、凯德·新里、中建海丝城、康大龙祥汇等项目推出特惠房源和折扣优惠。

“五一”小长假的开始，也同时意味着上半年广州楼市最重要的营销节点同步到来，不少开发商将借此机会冲刺上半年销售任务。今年上半年，海珠区成为广州楼市竞争最为激烈的分区市场之一。据克而瑞数据，1月至4月中，海珠区商品住宅成交套均价达760万元，仅次于天河区位列全市第二，但另一方面，高达2.29的新增供求比也远高于全市其余十区，是第二名黄埔区的两倍有余。据不完全统计，目前海珠区在售一二手房项目多达25个，其中约三分之一的入市时间为2024年下半年至今，克而瑞数据监测显示，截至2025年3月末海珠区商品住宅库存4542套，去化周期14.7个月，为近半年来最高。与此同时，据《2025年度广州经营性用地供地蓝皮书》，海珠区年内仍将超十宗涉宅地块拟供应，在可预期的未来，海珠区新房市场的竞争将愈发激烈。

供应井喷

海珠西新盘迎来入市后首个关键营销节点

新房扎堆入市，海珠楼市竞争白热化

对海珠区以绿城·馥香园、越秀江湾潮起等众多2025年上半年入市的新盘而言，发挥新规项目优势，把握时机尽快出货将是避免卷入后续更加白热化市场的策略。五一小长假便是上述项目入市后的首个关键营销节点，不少项目正蓄势抢跑。

据广州市住房和城乡建设局阳光家缘网数据，五一长假前两周，海珠区新取预售证住宅套数超500套。除加推的中海大境、中旅天宸府外，绿城·馥香园、越秀江湾潮起、保利天奕均为新开项目，加上此前较早取证的中交天翠等，这个“五一”假期已然成为众多项目的“节庆首秀”，其间销售成绩也

将在一定程度上决定项目未来一段时间内的市场地位。

在此背景下，套均总价高居全市第二的海珠区，新房上车门槛也出现了松动。近日，地处工业大道南的中建天钰项目推出一批一口价房源“抢跑”五一，其中一套建筑面积约89平方米的南向三房低层单位总价最低达约399万元，其余黄金楼层均价也均在5万元/平方米以内。

据克而瑞数据，2025年1月至4月中，黄埔区、番禺区商品住宅套均价分别为366万元和430万元，即目前黄埔、番禺两区购房的主力段购房者已经有望在海珠区购入新规后的刚改型三房产品。



海珠西有楼盘首开去化率颇为可观



不少楼盘“五一”期间加大折扣力度

加快去化，“五一”抢跑成常态

实际上，节前“抢跑”的做法在新入市项目中并不罕见，尤其是在4月新开盘项目，不少都在开盘期间便释放了大力度优惠。例如2号线南洲地铁站旁的绿城·馥香园，该项目于4月14日首次取证，均价为5.2万—5.8万元/平方米，较开盘前吹风价有较大幅度降低。网签数据显示，项目首批取证的123套房源截至4月底已有74套网签，去化率超60%，考虑到网签数据的滞后性，实际数据或更为乐观。而就在4月29日，该项目又有一栋住宅取证，已宣布加推信息。

有人欢喜有人愁的现象在市场中再正常不过，对于上半年首次入市去化状况相对并不那么理想的部分新房项目而言，把握“五一”节点加快出货便显得更为重要。为此，部分项目采取了最为直接的手段——以价换量。

4月26日，与绿城·馥香园仅

一涌之隔的中交天翠便发布了“五一提前购”的消息，最为吸引人的便是将建筑面积约91平方米的南向江景三户型的总价门槛降低到了438万元起，折合单价约4.8万元/平方米起，而4月开盘前，该项目销售经理向记者给出的同面积户型报价为约5.4万元/平方米起。同时，认购指定房源还将赠送价值约35万元的产权车位。总体来看，折扣力度相当之大。除此之外，尽管项目目前在售主力为建面约91平方米和113平方米户型，但日前还提前对部分客户推介了暂未取证的建面约79平方米的小户型产品。

重仓海珠区的越秀地产针对“五一”也不乏动作，推出“五一提前安心购”，内容包括“五一”保价、个性化付款、百套特价补贴房源等。2024年末至今，越秀在海珠推出了两大全新产品系列共计4个全新项目，除去去化进度喜人

的桂悦东晓外，熙悦江湾、皓悦滨江、江湾潮起分属海珠西不同板块，产品定位也各自有所区别，其中，江湾潮起已于“五一”假期前开盘，皓悦滨江也正处于收筹阶段，入市在即。

5月1日，全新的《住宅项目规范》已经正式实施，符合新规范的产品将得到更为普遍的认可。据广州市房地产中介协会数据，2025年1月—4月(统计周期：2024年12月26日至2025年4月25日)，广州市二手住宅共网签37494套，同比增长约18%，将进一步释放置换潜力。据克而瑞数据监测，对全市重点监测50盘来访认购显示，截至4月第三周，重点监测50盘来访认购呈现逐周攀高趋势，且转化率周均增长0.4个百分点。结合“五一”期间开发商大力度促销，海珠区楼市有望迎接上半年成交量高点。