多重置业大礼
广州楼市端午礼盒请查收

文|羊城晚报记者 范晗越

在结束了“五一”小长假这一上半年最重要的楼市营销节点后，近半个月以来，广州楼市显得稍有些沉寂，进入了需求集中释放后的冷静期，无论是新增供应，还是土地市场，从数量上看都并不多。不过，在政策面，持续促进楼市消费的金融等领域政策依然在持续释放。端午假期来临在即，对开发商而言，也是上半年业绩冲刺的最后一个营销节点，大多数开发商都将在这个假期拿出不亚于“五一”的折扣福利。结合来看，这个端午假期，仍将是楼市消费者满足自身居住需求的不错时机。

不少开发商结合龙船饭、龙舟赛开展营销 受访者提供

利率维持低水平 供求关系偏向买方

5月以来，国家层面多次在金融领域释放利好。“五一”假期结束后的首周，国新办便举行新闻发布会，介绍了“一揽子金融政策支持稳市场稳预期”的有关情况，其中，降准降息、降低公积金贷款利率直接与楼市消费相关。

5月8日，广州迅速响应央行要求，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。这是住房公积金贷款利率时隔一年后的又一次下调，此次下调后，广州市首套房5年期以上住房公积金贷款利率由2.85%下调至2.6%，处于历史低位。据计算，此次利率下调后，假设公积金贷款100万元，等额本息还款30年，按新利率2.6%计算，月供4003元，总利息44.12万元，月供较原利率每月将减少133元，总利息将减少4.76万元。商业贷款方面，尽管5月中旬有消息称，广州多家银行房贷利率计算方式上调10个基点，但由于LPR下调0.1%，记者了解到，工商银行等多家国有或股份制大行的浮动利率在计算方式和LPR的一增一减后，实际利率仍为3.0%，不难看出，维持当前的商贷利率水平仍将是一段时间内的趋势。

5月19日，国家统计局发布的4月70城房价数据显示，广州二手房均价环比止跌，新房价格则环比下降0.2个百分点。据研究机构克而瑞统计，4月广州商品住宅新增供应面积86.34万㎡，环比增长69%，同比增长31%，供应面积为近一年内的次高位，仅次于2024年9月。

新规项目基本面世 产品寻求新增长点

据广州中原研究发展部数据，5月上半月，广州新增取证项目为0，新开盘项目仅2个。截至目前，2023年容积率新规后的一众新产品大多已经入市，天河、海珠、荔湾、白云、黄埔、番禺等多个成交较为活跃的热门区域均已有多个新规项目供消费者挑选。以保利天奕、天曜、龙湖央璟颂、绿城馥香园等项目为代表的一批2024年下半年拿地开发的项目已基本开盘入市。对于消费者而言，各家开发商在新规地块上能够打造出怎样的产品，足以通过目前市面上已有的项目看出端倪。

有业内人士认为，在更宽松的政策环境到来之前，除南沙区的招商林屿境这样的试点项目外，广州楼市在过去一段时间内你方唱罢我登场的实用率“内卷”将不再如过去一般突出。对消费者而言，仅考虑新规产品的情况下，当前的市场供应已足以满足“货比三家”的心态。

龙舟文化成 营销活动热门元素

赛龙舟、吃龙船饭作为广州传统的端午活动在近期频频刷屏互联网，不少开发商也借此机会将项目营销活动与龙舟活动相结合。

以荔湾区花地湾附近的力诚诚汇新都项目为例，该项目紧邻花地河，端午节期间将组织龙舟体验、粽子DIY活动。同时，该项目还赞助举行2025年荔湾区端午游龙活动，将于6月14日组织各荔湾区联社组织及龙船会共约30条传统龙船进行展示。据了解，为配合端午节营销活动，项目还将推售一批一口价单位。

水系丰富的海珠区也是龙舟活动的大区之一，据了解，端午期间，位于海珠湿地附近的中海大境项目也将联合海珠国家湿地公园的龙船宴活动开展营销。据介绍，由于端午节前后恰逢中海地产司庆，该公司旗下广州多个项目均将提供包括购房折扣、物业管理费、车位折扣等在内的多重好礼。以大境项目为例，端午期间，购房折扣最高优惠可达30万元/套，重点企业团购还可享受97折优惠。

端午楼市之荔湾区

总价500万元以下新房选择多成交多

文/ 羊城晚报记者 陈玉霞

新品 荔湾供应大盘一边交付一边推售 范晗越 摄

今年以来，荔湾区楼市的风头也持续不减。除了因为白鹅潭万象城、聚龙湾太古里、滨江天地等商业综合体持续刷屏，还因为荔湾区楼市中总价500万元以下产品销量稳定，区域内城中村改造释放的购买需求支撑着该区一手新房持续受追捧。端午假期及整个6月，荔湾区几无新盘上市，但多个热门楼盘都将持续推售，市场供应仍比较充足。

全市去化周期最短的区域

从专业机构克而瑞统计数据看，广州全市11区中，荔湾区的库存量并不是最少的，甚至比海珠、越秀都要多，但荔湾区的去化周期却是最短的。数据显示，截至今年4月底，荔湾区库存量为74.99万平方米，去化周期为11.7个月。从库存结构来看，该区120平方米以下各面积段户型去化周期均低于9个月，而120平方米以上各面积段户型去化周期均在20个月左右，“反映当前荔湾的刚需、刚改需求更为活跃，特别是一些高使用率、低总价的新规产品尤其受市场欢迎。”克而瑞广佛公司首席市场分析师肖文晓介绍。

库存量不低而去化周期较短，和月均成交量可观有关系。事实上，在上半年最重要的“五一”营销节点，荔湾区一手住宅市场出现销售和成交小高峰。合富研究院监测数据显示，“总价500万元以内、地段成熟且优惠力度大”的刚需首改项目成为市场热点；克而瑞广佛公司监测同样显示，在“五一”假期，新盘入市重塑楼市价格，总价200万-400万元、400万-600万元的产品比例扩大至65%，刚改产品占据主导地位。

总价300万-500万元幅度产品最受追捧

供应集中的区域，各盘在“卷”产品的同时也会“卷”价格。从整体情况看，在配套完善的荔湾区，三四百万元能购置素质相当不错的新房。新世界·天馥一盘，推售79-139平方米的新品，“五一”假期成交超40套，该盘置业门槛约300万元；颇具竞争力的保利珠江印象，总价400万元左右可以买下88平方米单位，该盘附近的广钢花城一盘，更是以不到300万元总价的高性价比促使已推出的产品直接“售罄”；一样具有地铁、名校等优势的理想花地，均价5万元/平方米左右，四五百万元能购置三房和四房产品。旁边的力诚诚汇新都，部分房源推出“3万字头”高性价比价格，同样吸引了一些购房者入市。一位营销人士告诉羊城晚报记者，荔湾区聚龙湾、石围塘等片区的城市更新行动，促使不少拆迁居民前往楼盘咨询并选购，总价三四百万元的房子最受他们关注，成交率也很高。

现阶段，荔湾区可售产品往往集中在成熟地段内，楼盘外具有较为齐全的配套，例如花地湾地铁站一带的理想花地·傲璟和朗庭、力诚诚汇新都等，地铁滘口总站一带的新世界·天馥、新世界凯粤湾等，广钢-广船一带的广钢花城、保利珠江印象、保利珠江天悦、广州滨江天地等项目。现阶段荔湾区主流新房价格在3万-5.5万元/平方米之间。

端午楼市之白云区

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

端午优惠加码，全新改善型项目开盘在即

近期，白云区楼市较受关注的，一是三宗住宅用地被越秀地产经过多轮出价竞得，溢价率15%至21.5%，证明白云区市场仍被广州实力房企看好。

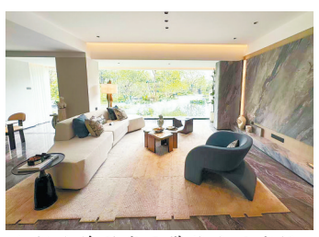
二是央企中建三局打造的中建·白云之星项目即将开盘，该项目主打配套先行，中建三局参与了广州设计之都一期建设，项目还升级了约2.6万平方米黄边艺术公园，引入华中师范大学白云学校（最终以教育局当年入学政策为准）。

目前中建·白云之星已取得两栋楼的预售证，作为新规设计的改善型项目，该项目将首推128-226平方米的大户型产品，“吹风价”超过5万元/平方米。由于首次开盘将会叠加多种形式的折扣优惠，项目人士表示开盘价将会有“惊喜”，端午期间将举行龙虾音乐节、三大非遗课堂、小金钟儿童音乐比赛等活动。

白云区多个楼盘加码优惠活动，例如，国贸地产宣布推出年中放“价”优惠，目前该房企在白云区嘉禾望岗板块的国贸云上已进入“清盘”阶段，在售85至123平方米三至四房，单价4.4万-5.2万元/平方米不等。

一些大型项目也积极补充新货，如白云湖板块的品实云湖花城项目已加推全新四期“学府里”组团，该项目距8号线亭岗站约400米，已开学白云广附云湖实验学校和公办18班幼儿园，“学铁商”配套齐全，在售72至119平方米的三至五房，总价286万元起。

倘若只有预算100万元出头，购房者可将目光放至北部钟落潭镇，目前该板块也有保利珑玥公馆、越秀白云星汇城等单价“一万字头”的项目可选。在该镇中心的新城翡丽项目在端午假期推出多套优惠房源，其中建筑面积约78平方米的三房最低总价不到110万元、103平方米的四房最低总价不到160万元。距离钟落潭地铁站约1公里的旭辉光屿南方项目在售75至114平方米的三至四房，单价1.4万-1.6万元/平方米。



全新改善型产品带热白云市场

端午楼市之海珠区

文/图 羊城晚报记者 范晗越

在售项目20余个，门槛降至400万元

海珠区部分新开项目受到热捧

作为近两年来广州楼市的绝对热点，海珠区在经过2023年和2024年两年的大量土地供应后，目前形成了相当白热化的竞争场面，仅2025年春节前后，便有保利天奕、绿城馥香园、越秀珠实皓悦滨江、中交天翠、越秀江湾潮起、越秀熙悦江湾、越秀桂悦东晓、中建天钰等8个全新项目开盘，总价门槛从400万至千万元级不等。

经过春节前后海珠西的一波新盘扎堆入市后，仅就5月上半月而言，海珠区新项目的供应其实并不多，但却依靠个别高端热点项目吸引了不少的购买力。例如以均价约5.8万元/平方米价格开盘的绿城馥香园，和首开需要排队入场的保利天奕。二者一为主打成熟配套和品质交付的改善产品，另一个则是主打高端改善，起步面积120平方米，总价千万元级的低密大盘，均取得了不错的开盘成绩。克而瑞数据显示，截至5月27日，绿城馥香园项目累计网签超8亿元，网签套数达128套。

总体来看，目前海珠区新房产品的差异相较总价段接近的天河区而言，区域内的产品差异并不算大，主要可以分为总体量较小，总价千万元以内的改善型产品和少数主打大面积，价格千万元以上的高端产品两类。前者主要包括一众海珠区西新规项目如燕语堂悦、越秀熙悦江湾、桂悦东晓等，后者则主要分布在琶洲和新中轴附近，包括琶洲南TOD、中海大境、保利天奕等。

目前，两类项目各自形成了相对较为独立的市场，但内部竞争颇为激烈。以馥香园为代表的改善型产品为例，这一市场中，既出现了桂悦东晓、燕语堂悦等去化较快的热销项目，也有个别开盘数月网签仅个位数的产品。以热门的燕语堂悦项目为例，该项目开盘一年，去化率已达七成，作为总户数破千的项目，在海珠区已经属于大体量，目前该项目已进入尾盘阶段，优惠后90平方米产品总价最低可达510万元。而同为海珠西的改善新房，燕语堂悦周边1公里左右的另一项目便相对遇冷，总价门槛自开盘后一路下调，目前400万元即可上车。

从近两年来的宅地市场成交情况看，海珠区目前待入市的项目已经不多了。根据广州市规划和自然资源局3月公布的《2025年建设用地供应计划》，年内海珠区拟供应涉宅地仅4宗，在新一批宅地供应前海珠区楼市格局将不会有巨大变化。

端午楼市之天河区

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

低至300多万高至约2000万，新货都很畅销

天河区一手住宅置业门槛为300多万元

在中心区楼市中，天河区今年以来热度不减。一方面，是由于该区现阶段的一手新房供应量充足，买家的选择性很强；另一方面，从“五一”档期至今，该区多个项目开售均实现不错的成交业绩，在一定程度上增强了市场信心。

端午假期，对于想认真看房的买家而言，天河区是非常值得推荐的置业区域——不必再担心天河楼价高不可及，实际上，现阶段的天河楼市因为货量充足，致使楼价已变得更加亲民，300多万元已经能在天河购置高品质的新规设计三房。

一手楼市“供应大年”，购房者可以耐心对比挑选

随着土地出让的增多并陆续转化，天河区一手住宅也出现了“供应大年”行情。从羊城晚报记者统计情况可见，现阶段，天河区有新货可售的楼盘数量近30个，早已不再是新盘屈指可数的紧缺状态。专业机构克而瑞数据显示，截至4月底，天河区一手住宅库存量近107万平方米，按前4月成交量估算，该区去化周期为27个月。

供应充足，供应结构也很丰富，从满足首次置业的刚需产品，至满足改善型需求的高端产品一应俱全。两大阵营内的竞争都很激烈，前者阵营里，如珠江·天河都荟、珠江花城、天河润府、能建·天河麓誉府等项目都有各自优势；高端阵营里，保利天曜、越秀·观樾、缦云广州、西派天河序、越秀·天河·和樾府等项目，不论是产品设计还是社区环境打造，均十分出色。产品供应如此丰富，意味着在天河区购房也不再是“闭眼入”的阶段，购房者需要耐心对比挑选，以购得合适心仪好房。

价格也“卷”起来，300多万元可安家天河

供应量一大，就意味着楼盘间的竞争会加剧。竞争加剧的结果就是，楼盘定价更加谨慎，更加贴近购房者所想。

4月底，天河新项目珠江·天河都荟首次开盘，当天卖出超200套，成为广州楼市“五一”档期畅销先锋。开盘现场，一些买家兴奋地表示，开盘价符合心理预期，甚至有些买家表示“价格笋”。该盘当天的开盘价从310万元起，410万元以下能有七八十平方米的两种户型可选。高端市场同样如此，“五一”当天对外开放的员村绢麻厂项目保利天曜，吸引了旺盛的人气，5月17日开盘也同样受到热捧，现场介绍项目首开成交210套。阳光家缘官网显示，截至5月28日，该盘已网签了111套。从价格上看，该盘开盘价最低价位为8万字头，均价10万元/平方米左右，和吹风价相近。和同个板块类似产品的售价相比显得优势更大。

端午小长假期间，天河区多个楼盘也将持续推出促销活动，多个楼盘的置业门槛维持在总价300多万元段位，体现出较高的性价比。

端午楼市之黄埔区

文/羊城晚报记者 徐炜伦

创新户型再现，产品多元选择丰富

黄埔区楼市向来不缺乏热度，尤其是近两年来“老黄埔”不断有全新楼盘推出，与科创产业集中的科学城、生态资源禀赋的知识城，都有着明显的产品定位。再者，体量庞大的旧改为市场不断带来全新楼盘，在容积率新规以及“好房子”新规的引领下，该区住宅产品持续创新，购房选择丰富。

多个新盘展示区开放，带热端午楼市

南岗片区的中交科城·黄埔未来城项目宣布将于5月31日开放“四代空中院”样板间，这是广州又一个第四代住宅项目，在当前严控“超新规”地块供应的背景下，该项目以“最高30%阳台占比+10%不计容公共平台”的设计配置拉高了市场期待。据悉，该项目设计最大60平方米的立体院落，挑高6-6.3米，可实现南北双庭院，预计推出建筑面积125平方米至188平方米的小高层板式住宅和高层塔式住宅，据悉户型最实使用率约143%。

黄陂地铁站旁的新世界·四季山水项目也有望于近期入市，该项目开发商并非香港新世界，而是来自深圳的新世界集团，预计将推出92-141平方米三至五房，项目距离黄陂地铁站仅约30米，计划自建约9600平方米社区商业。

此外，文冲东旧改项目中建玖合·未来方洲于5月30日开放实景展示区，并举行无人机表演、烟火秀、音乐会等活动，持续带热项目销售，作为体量约220平方米的大型旧改项目，未来方洲还携“未来社群”亮相，致力于在城市配套不断兑现的同时做好社区运营。

在“五一”期间吸睛不少的广州地铁地产·珑岚上城，计划于端午期间推出建筑面积110平方米至125平方米的低密洋房样板间，该项目规划地铁直接入户，包含小高层板式住宅和高层塔式住宅，据悉最高实用率超130%。

另外，还有多个楼盘举办端午主题活动。例如，长岭居板块的长岭雅居项目举办端午手作雅集，以艾草花束、香囊、竹编等传统手工艺吸引购房者到访。该项目既有洋房组团也有叠墅组团，在部分大平层产品中同样以第四代住宅标准设计“空中院子”，面积为20平方米至80平方米。

200多万元即可“上车”地铁上盖盘

竞争激烈叠加假期优惠，各楼盘在价格上也有一定让利。例如，广州地铁5号线双沙站上盖的广州地铁地产·珑岚上城项目开盘价最低2.7万元/平方米起，以楼盘最小的72平方米户型计算，最低总价约200万元，这样的价格配上一站直达天河CBD的交通优势，成为不少上班一族的选择。

与之相近的中建·海丝城均价3.2万-3.4万元/平方米，以最小的78平方米户型计算，总价约250万元，该项目近日宣布推出总价值1100万元的端午购房优惠补贴，并推出20套优惠房源，将通过不同形式的让利降低购房成本。

珠江村旧改项目中交四航·珠江春也推出了“端午提前购”活动，房源优惠后单价降至“4万字头”，最低单价约4.7万元/平方米。

在黄埔区的北部知识城区域，单价“1万字头”也有多个楼盘可选，例如，科城·新世代项目端午推出香囊DIY、创意3D拼图等活动，项目在售67-119平方米二至四房，参考单价为1.5万-1.6万元/平方米。

黄埔未来城项目效果图 项目提供