

广州多区楼市重启现场售楼 有楼盘成功线上促客线下成交

随着广州优化防控,多区宣布解除疫情防控临时管控区,12月1日,海珠、天河、荔湾、白云等区域项目相继复工,重启现场接待,各大售楼部的到访开始慢慢恢复。更有购房者在售楼部重开首日,就到项目现场进行认购网签。

■新快报记者 何璐诗 文/图



■海珠中海江泰里



■天河壹品



■珠江广钢花城

A 多区售楼部重新开门迎客

12月1日,广州多区楼盘线下接待全面重启。原位于海珠管控区域内的中海江泰里,昨日售楼部现场已有多组购房家庭在置业顾问的引领下进行一对一带看。“我们海珠多个项目从11月5日开始,就暂停对外接待,但目前都已经重启接待”,项目相关负责人表示,“部分项目会有现场活动吸引客户来

访,如江泰里来访送咖啡、现场进行定点抽奖等。”据记者了解,目前海珠区南洲板块的中海观云府、广纸-石溪板块的中海观澜府、中海映澜台以及中海江泰里,来访需要48小时核酸证明。

同样忙碌起来的,还有位于海珠沥滘片区的珠光海珠新城售楼部,“鉴于区域管控刚放开,还是以预约制带看”,

项目相关负责人透露道。

而一些原处于天河、番禺、白云封控区的楼盘,也都纷纷重启营销中心。天河广氮板块的天河壹品、珠江花城,已于昨日重启营销中心;番禺广地花园目前出示48小时核酸可参观项目;白云区的品实·云湖花城、公交珠实·花城云著、珠实·云悦花语、新世界云耀等项目目前也已正常开放。

B 线上促成交,有楼盘重开首日迎来网签客户

虽然这两天迎来降温,但无碍部分购房者签约买房的热情。在荔湾区珠江·广钢花城售楼部重开首日,便有客户前来现场网签。

疫情以来,钟先生居家办公期间不断出现的想法就是“买房”。8月,钟先生得知珠江·广钢花城开放,便前往看房,对67㎡的三房户型尤为喜欢。但因首付等问题,钟先生一直犹豫不决。疫情期间,珠江·广钢花城销售人员通过线上看房方式为钟先生答疑,就其关心

的产品户型、首付分期、价格变动等耐心解释。11月中旬,钟先生再次表示资金周转困难,销售人员随即为其申请了超长分期,但钟先生仍有所犹豫,于是销售人员又帮钟先生申请诚意金保留意向单位,钟先生即接受了该方案。

在经历多日的居家,越来越多的购房者开始思考买房的真实需求以及应具备哪些功能性。钟先生对自我需求也有了更清晰的认知,“我不想再租房了,想拥有一套属于自己的房子,最好能有三

房以及大阳台,给家里人足够的活动空间。”所以在重启线下售楼部的第一天,钟先生立马到销售中心现场进行认购。

事实上,11月广州多个区域先后推出管控措施,部分线下销售活动停摆,全市约六成售楼部停止线下接待。部分处于管控区域的项目,采取了“异地营销中心”或线上沟通交易等方式促成成交,如海珠龙潭板块的保利湖光悦色,月内加推并将营销中心迁移至天河保利天汇案场,方便买家了解项目。

C 并未停下推新脚步,中心六区多个新盘入市

临近年底,即使此前有客观原因影响,但广州不少楼盘还是没有停下推新、开盘脚步。来到12月,开发商更是争分夺秒地抢收业绩。据了解,12月广州将有15个新盘有动作,其中,中心六区将迎来13个新盘入市。

鲜少供货的天河区会有2个全新项目,且准入门槛预计均超10万元/㎡。时隔拿地仅3个月就火速开盘的越秀·天河·和樾府,燕塘地块三拍地时便吸引7家房企竞拍,项目已于11月在天河ICC环贸天地开放展厅,将首推建面105-140平方米的改善户型,吹风总价1000万元/套起。此外,天河的选择还有金融城板块的珠江天邨,项目将推出建面129-180㎡的四房产品。据克而

瑞监测,板块货量较少,今年以来新房供应货量仅22套。克而瑞广佛分析指,珠江天邨是珠江投资当年建骏景花园时囤起来的小部分地块,距今已有20年之久,地块已有较久的历史,产权有所缩水,但预计起步门槛同样需10万+。

作为近日备受关注的区域,年底的海珠仍有新盘亮相。由方圆+美林操刀的客村新市头村旧改——赤岗板块的方圆·滨江壹号,位于“小蛮腰”脚下,北面距离珠江约800米。而明星盘琶洲南TOD年底也会迎来最后一批127-143㎡的小户型,预计9万-11万元/㎡。

而在中心四区,会迎来刚需关注的全新小户型产品。距离荔湾芳村西塱

站约800米的保利和悦滨江,未来可换乘地铁1号线、广佛线、10号线、22号线。项目产品为73㎡、83㎡、105㎡三至四房户型,预计吹风价在4万元/㎡。

此外,白云的全新盘同样如箭在弦。位于白云大道旁的越秀·天悦云山府,为公交TOD设计,可以快速接驳地铁,项目预计在12月3日开放销售中心。

近两年市场热度甚高的黄埔,多个新盘上场。科学城板块的保利·锦上,推出建面75-135㎡三至四房,项目的小户型产品是目前科学城新盘面积至小的三房产品;以改善人群为主的星河湾萝峰,则首推130-265㎡三至五房单位,目前已开放样板间。

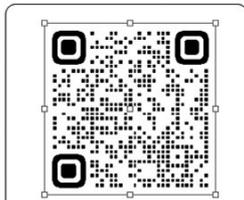
D

11月新房成交不足3000套 但个别区域热盘表现积极

积极线上、线下激发购房需求的背后,是开发商前所未有的压力。由于市场面受客观原因影响,11月新房成交整体表现平淡。根据网易监测阳光家缘数据显示,今年11月广州网签量为2649套,而去年同期的网签量为9268套。而在库存方面,来自广州中原研究发展部数据,截至11月末,全市库存量1244.5万㎡,去化周期19.4个月,库存量及消化周期均创近一年以来新高。

虽然大部分区域成交环比均下跌,但部分受影响程度较低的区域,区内个别热盘表现“可圈可点”。广州中原研究发展部指出,花都本月成交507宗,成为唯一成交环比高于10月的区域。而黄埔、增城两区11月初以来的促销让利动作,带动了购置热情,例如万科城市之光、黄埔中央城、绿湖国际城均在近期推出特价单位,适逢年底购房需求回升,成功在本月市场淡静中突围。

而从全国市场来看,中指院数据显示,2022年1-11月,千亿以上阵营19家,较去年同期减少16家,销售额均值2030.4亿元。销售目标完成率方面,典型企业目标完成率均值为65.4%,未来目标完成压力较大。中指研究院事业部研究主管陶淑茹表示,随着行业由规模化向更加有质量的发展,越来越多企业不再增加销售目标,追求规模化发展,转而通过主动管控销售规模,追求更加平稳的发展。



扫码了解广州楼市最前沿动态