

多楼盘备战“五一” 黄金周优惠提前到位

广州中心区的海珠西、天河东等板块成为推货主力

2024年“五一”黄金周即将到来，新快报记者了解到，开发商明显加码推货，从4月第二周供应500多套，升至第三周的1400套，广州中心区的海珠西、天河东等板块成为推货主力。不少开发商的优惠已提前到位，多个大盘园林公区也赶在“五一”前开放，“兑现”和“性价比”将成为“五一”楼市的关键词。

海珠西全新盘针对刚改 主打千万元以下总价段

“五一”黄金周是今年房地产行业第二个节点，开发商抓紧机会积极推新。

中心区方面，海珠区、天河区均有关注度较高的项目首发或加推，而这两个区域也是均价较为稳定的区域。克而瑞广佛数据显示，海珠、天河3月的新房均价同比去年3月波动较少，海珠只有1%的降幅，天河的降幅为2%。

而海珠西板块在今年“五一”尤其受关注。面对刚改人群的新中式项目首次在海珠面世，去年9月出让的东方红印刷厂地块已摇身变为保利燕语堂悦项目。该项目主打90m²至125m²户型，比周边的越秀江湾和樾门槛更低，以千万元以下的总价段吸引刚需改善人群。事实上，该项目外有不少大型老盘，比如数百米外就是同为保利开发的保利花园，有5000多户；此外还有以楼梯房为主的保利红棉，共有3000余户；约1公里外有20多年楼龄的保利百合，也有1800多户；保利海棠花园较新，超过10年楼龄，有500多户。

有中介告诉新快报记者，该项目实用率超100%，尤其90平方米的横厅户型，客厅开间近6米，餐厅飘窗可以用来定制餐边柜。不过该中介坦言，大部分楼栋为超高层设计，容积率为4.5，但开盘价预计有惊喜，总价门槛为520多万元起。

而海珠区另一个面向刚需的全新盘预计吹风起步价在500万元以下。去年珠江金瑶台已于海珠区的宝岗亮相，并于今年4月取得预售证，将以准现房发售。珠江金瑶台体量较小，只规划了两栋楼总共200多户，当中包含回迁户，户型为79m²至103m²二至三房。需要注意

的是，珠江金瑶台的拿地时间为2004年，意味着至今土地使用权有效期缩水了近20年。而户型设计也较为传统，79m²户型仅设两房一卫，实用率与目前最新一代户型有差距。

而面向纯改善用户的中海大境也将在“五一”加推。该项目预计会拿出楼王2栋、6栋建面126m²至270m²户型，其中2栋位于滨水景观头排，高层户型可远眺湿地公园。

中心区“6字头”选择多 纯改善盘力拼性价比

今年以来，广州中心区大户型扎堆入市，总价动辄千万元级别的项目在同时间段内面世“内卷”，而客户需求相对有限，面对“同质性”产品集中入市，不少项目选择将折扣提前到位，以“性价比”抢客。

克而瑞广佛数据显示，截至今年3月，广州市天河、海珠、越秀等中心区的区域均价分别为73733元/m²、90519元/m²、73688元/m²。而在“五一”前，不少中心区纯改善的高端项目推出“6字头”的折扣单位，低于区域新房均价。

天河金融城板块的大平层项目珠江天郦此前单价为“8字头”，上周开始加大让利力度，推出66666元/m²的特惠房源，为天河改善市场再次增添压力。此外，梅花园板块的中铁建招商西派天河序同样以“6字头”入市；周边的越秀天河和樾府也推出“6字头”特价房。

越秀区方面，公园前的改善项目君熙府此前的吹风价为10万元/m²，首开则带来“6字头”的惊喜价，不过“6字头”单位仅为93m²三房的低楼层户型，其余特价户型都需7万元至8万元/m²，主力户型则需8万元至10万元/m²。



■多个一手住宅项目在“五一”前开足马力展示“性价比”。

■新快报记者 何璐诗

海珠区的“6字头”单位同样有首开有加推，全新盘保利燕语堂悦90m²至94m²三房甚至低于“6字头”，定价5.8万元至6.2万元/m²，而其他户型基本为“6字头”单价。保利燕语堂悦1公里外的江景盘越秀江湾和樾也以“6字头”起步，目前107m²户型已清盘，在售最小面积段为122m²起四房。

一手二手互卷 新盘开放实景公区展示兑现实力

相对于二手房的“所见即所得”，新房的交付存在一定不确定性，这是不少客户购置一手住宅时的顾虑之一。为了让购房者更放心，在“五一”黄金周前后，多个项目推出实景示范区。

牛奶厂板块低密生态盘越秀·观樾在4月中已开放湖岸会所；天河老牌红盘城投珠江天河壹品首次开放实景展示区；海珠的越秀江湾和樾同样在“五一”前开放“和樾府4.0”实景园林；越秀区的万科·臻樾府将于5月1日开放新的园林展示区……

从市场层面来看，天河、海珠、越秀等区除了有多个新盘面世，神仙打架，还有二手低价盘分流，市场竞争加剧。广州中原发展研究部指出，随着120m²限购松绑，大量价廉物美的优质二手“次新房”吸引客户关注，比起一手期房，部分客户回流至“拎包入住”的中心区二手房，因此2024年以来二手成交保持高位，此消彼长之下，新房成交难度增加。这样的市场行情下，除了价格，产品的稀缺景观、交付实力以及人性化设计等都是客户的重要考虑项。合富研究院认为，全市库存消化周期仍处于高位，“去库存”还是主调，能否提供“足够性价比”的产品是市场能否保持热度的关键。

一周资讯

深圳13盘开展 商品住房“以旧换新”

4月23日，深圳市房地产业协会与深圳市房地产中介协会联合发起商品住房“以旧换新”的“换馨家”活动，并公布了第一批21家中介机构和13个房地产项目名单。中介机构将优先推动换房人旧房交易，缩短交易周期，提高交易效率。在协议约定的期限内，如果旧房成功售出，开发企业和换房人将按约定继续完成新房交易手续。若旧房未能在约定期限内售出，开发企业和换房人则按约定解除协议并无条件退款，换房人无需承担任何违约责任。目前全国已有超30城表态支持“以旧换新”，方式则主要包括两种：一是房企联合经纪机构对旧房优先推售，二是开发商或国资平台收购旧房、售房款用于购买指定新房项目。

美的置业辟谣 “总裁郝恒乐被免职”

4月24日，市场消息显示，美的置业董事会主席兼集团总裁郝恒乐被免去相关职务，退居二线岗位。对此，美的置业称，郝恒乐仍为上市公司董事会主席兼集团总裁，没有任何变化，并表示美的置业集团增设执行总裁一职，辅助总裁主抓集团日常经营和事务性工作。资料显示，郝恒乐于1998年加入美的集团，主要担任美的集团审计法务部总监；2005年加入美的置业，目前职务为董事会主席兼集团总裁。

金科股份 进入重整程序 复牌即跌停

4月22日，金科股份公告称，公司及重庆金科收到重庆市第五中级人民法院送达的《民事裁定书》，重庆五中院裁定受理金科股份及重庆金科的重整申请。至此，金科股份成为近年来A股首家正式进入重整程序的大型全国化上市房企。公告显示，今年2月21日，申请人金科股份以其不能清偿到期债务并且明显缺乏清偿能力为由，向法院申请破产重整。重庆五中院4月10日组织召开听证会，参加听证的大部分债权人表示支持金科股份重整。4月24日开盘，*ST金科跌停，最终报收1.14元/股。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最前沿动态