



楼市暖风频吹

房企打工人假期得加班

广州数十个项目春节不打烊,但优惠策略谨慎

新快报记者近日了解到,广州有数十个项目在春节期间“不打烊”,充分利用假期时间窗口进行销售。不少楼盘以五感体验、DIY手工沙龙等形式多样的年味活动吸客,但多数楼盘的优惠力度并未明显增加,多以一口价特惠房源、送管理费、全民营销奖励加码等营销方式迎接“春节档”。有业内人士指出,房企“春节档”积极推销,背后的原因是购房者的信心有所加强,目前一线城市房价出现回暖迹象,价格筑底预期增强。

■新快报记者 何璐诗

“节前日均到访客户50组”,有楼盘积极加入“春节档”

随着去年的年末冲刺,楼盘到访量和成交量攀升,今年首月广州市商品房网签数据同比升温不少。根据广州市住房和城乡建设局公布的数据,2025年1月1日至16日,全市一手房、一手住宅网签面积分别为51.03万m²、44万m²,同比分别增长64.2%、109%。新房市场的成交气氛比2024年春节前明显好转,不少房企选择在2025年春节期间“不打烊”,加入楼市“春节档”。

春节虽是广州楼市每年传统淡季,但今年不少房企积极备战,部分全新盘赶在农历新年前开放展厅,老盘则以多维度体验欢迎市民到访。此前在2024年12月拍出的广州海珠客运站地块,已确定为全新项目绿城馥香园,目前已开放

展厅。而同样在上月被两家房企争抢的广州番禺广场TOD上盖地块,项目定名为绿城玉海棠,预计于2025年1月26日开放展厅,以求赶上“春节档”。

目前已经开放营销中心的多个楼盘,除了继续开展“新春挥春”“醒狮窗花手作”等传统年味活动,还以创新的活动增加到访市民的体验感。比如番禺的越秀万博城,将围绕嗅觉、听觉、视觉、味觉、触觉展开对项目案场的五感展示,在春节于项目现场设置大提琴、钢琴等乐器造型音箱或实体互动乐器;设立以番禺文化文创周边为主题的粤潮定制手工坊;在新售楼部三楼室内布设气味人文博物馆等。而中心四区的多个项目则主打味蕾攻势,包括越秀·珑悦西关、桂悦

东晓、熙悦江湾都在销售现场提供一盅两件、沙士、广府甜品等本地传统美食。

“春节前我们项目不少案场的人气还是不错的,日均到店客户有50组,我们春节不打烊。”白云一手项目招商电建南国雍云邸相关负责人告诉新快报记者,将在春节举行“新春茶话会”,提供广府中式糕点、西式特色美食、复古童年零食、养生补品等吸引更多市民来访。

广州世联研究院副院长崔登科告诉新快报记者,房企的积极性源自目前购房者的心有所加强。“市场热度来自高得房率新规产品出现,中心区购房者对于使用面积超过110m²这种产品的需求相对比较旺盛,尤其是‘卖一买一’的置换购房者,还是相对有购买力的”。

多个项目推出优惠房源,另有楼盘“加码”全民营销

虽然广州多个新房项目如期上“春节档”,但多家开发商对优惠活动保持谨慎。“计划通过轮班制度确保楼盘在春节期间‘不打烊’,目前新春优惠是送两年物业管理费和车位使用权。”南沙开建·珺筑水岸营销人员告诉新快报记者。

同在广州南沙的绿城蓝湾半岛相关负责人向新快报记者表示:“我们每天会发一套一口价单位,单价大概1.5万元,目前有现房或准现房房源可选。”中铁置业南沙阅江来项目负责人告诉记者,“我们的项目在春节不打烊且有特别优惠房源,目前南沙新房很‘卷’,对于市场我们还是保持谨慎乐观的态度。”

南沙开建·源筑新城工作人员则表示,新春优惠主要是赠送3年管理费,以及家电等砸金蛋活动。位于广州荔湾的力迅·西关雅筑虽然来到尾货阶段,但同样坚持春节“不打烊”。“目前项目只剩最后20套尾货,且是现楼即买即住,春节优惠是推出一些‘BOSS直签价’房源”,项目销售人员说。

新快报记者了解到,位于广州市白云区的越秀云悦则在春节推出6套特惠房源以及送万元管理费。

虽然给购房者的直接优惠没有明显增加,但多个楼盘今年春节对“全民营销”的策略有所“加码”。比如西派天河

序全民营销税前酬金高至15万元/套;招商保利·海珠天珺全民经纪人推介成交,签约可得到税前3%的奖励;越秀桂悦东晓老业主推荐客户成交,老业主享4万元/套的奖励金……

“现在新房市场的优惠幅度已差不多了,基本不可能大幅度调整。”崔登科认为,大家对市场的看法相对一致,对价格筑底的预期已经很高,所以开发商根据当前的市场环境作出了相应的营销决策。”在崔登科看来,春节是传统淡季,得房率高一些、优惠力度大一些的楼盘可能会有比较好的表现;一些营销动作比较小的楼盘可能会稍冷清一点。

一线城市房价回暖,市场对于价格筑底的预期增强

对于价格筑底的预期,来自于全国楼市销售、融资等多个指标继续改善。1月17日,国家统计局发布了2024年全国房地产市场基本情况,国家统计局局长康义在会上表示,近期房地产市场在政策组合拳作用下积极变化增多,市场信心逐步提振。随着存量政策和增量政策的有效落实,下阶段房地产市场有望继续改善。

去年12月,70个大中城市中有23个的新建商品住宅销售价格环比上涨,有9个城市二手住宅价格环比上涨。其中,一线城

市的新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,这是自2023年6月以来的首次上涨。

广东省城乡规划院住房政策研究中心研究员李宇嘉认为,“新房市场建筑设计新规支持新一代住宅产品,四季度政策整体支持住房改善,前期二手房交易活跃带动置换,这些利好对新房项目在(2024年)12月的表现继续提供支撑,热度城市改善型产品、好房子产品继续热销。同时,12月热点城市土地市场火热,一、二线城市土地成交翻倍增长,深圳、

广州、杭州、合肥、成都等地成交了多宗高溢价地块,对新房购置者的信心也提供了支撑。”在李宇嘉看来,2025年一季度会迎来季节性的反弹,即由返乡置业、年后返城、春节前后结婚等带来的需求反弹。“这对于房价稳定形成支撑,但在存量政策应出尽出的情况下,下一步房价的稳定期待增量政策尽快落地,推动存量盘活、去库存、城中村改造等,能给交易带来源头活水,这是2025年房价止跌回稳的关键。”他说。

■广州有项目积极备战“春节档”,农历新年“不打烊”。

一周资讯

广州去年27个“保交楼”项目全部完成交付

2025年1月21日,广州市召开住房城乡建设工作会议。2024年,广州力促房地产市场止跌回稳,全市一手商品房网签面积累计1097.49万m²,27个“保交楼”项目全部完成交付。广州筹建保障性租赁住房10.79万套(间),筹建配售型保障性住房1.02万套,发放公租房租赁补贴2.19万户,推进523个老旧小区改造。

正荣地产实控人欧宗荣被采取强制措施

1月20日,正荣地产发布公告称,公司实际控制人欧宗荣因涉嫌违法犯罪,已被依法采取强制措施。截至目前,欧宗荣未在该公司担任董事、监事、高级管理人员等任何职务。正荣地产在2022年2月底出现债务违约,并开启债务重组。财报数据显示,截至2024年6月30日,正荣地产尚有未偿还的银行及其他借款总额约290.93亿元、账面值为243.98亿元优先票据及账面值14亿元的优先永续资本证券。同期,正荣地产流动资产总值1082.47亿元,非流动资产总值182.68亿元;拥有现金及银行结余仅约38.7亿元。

融创中国10笔境内债券重组方案全部通过

1月21日,融创中国宣布,融创房地产10笔债券的重组方案已全部经相关债券持有人会议审议通过,将对10笔债券的本息偿付安排进行调整,并提供包括债券购回、股票及/或股票经济收益权兑付及以资抵债等重组方案选项。下一步将根据相关条款的约定,安排债券持有人就其持有的债券在重组方案选项中进行选择及分配。预计可削减超过50%的境内公司债务,留债部分最长展期达9.5年,且5年内不再有兑付压力。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最前沿动态