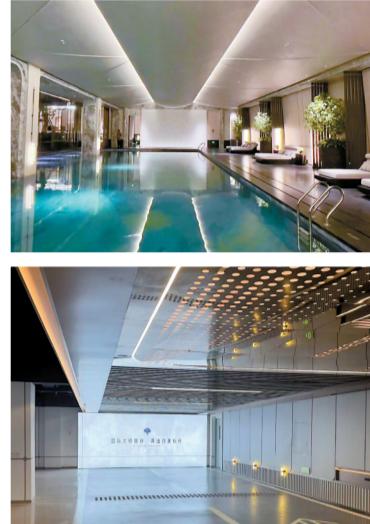


广州楼市“金九银十”厮杀开启，中心区300万元至500万元可上车

得房率擦边过时？ 新盘狂卷低密度和“务实价”

“金九银十”即将来临，广州楼市迎来供应高峰。据统计，预计有16个项目在“金九银十”集中入市，当中包括不少中心六区300万元至500万元的全新刚改产品。与以往单纯追逐高得房率不同，多个全新楼盘以低容积率和实景公区为卖点，且倾向“务实定价”，不少项目以“首开惊喜价”、加推促销等策略加速去化。业内预计，9月楼市或迎来局部回暖，中心区整体表现更优，但内部分化依然明显。

■新快报记者 何璐诗 文/图



改善住宅产品公区普遍提前实景呈现。



△中心区新盘不再只有超高层选择，低密住宅陆续入场。

1 房企抢滩“金九”，中心区300万元至500万元新品成供应主力

作为传统楼市旺季，9月广州楼市供应集中释放。据不完全统计，将有16个项目首开或加推，多数全新盘集中在天河、白云、黄埔、荔湾等广州市中心六区，以总价300万元至500万元产品为主，户型和价格面向首置及刚改客群。

其中，天河区两大项目备受瞩目，奥体板块的保利辰园·湖境正式面市，珠江·天河都荟二期则推出全新“峯荟”组团，两个项目分别主打建面75 m²至128 m²及71 m²至143 m²户型；白云嘉禾望岗板块的越秀贝好家·嘉悦云启则将于本周末开放样板间，供应84 m²至126 m²产品，项目“学铁商”配套齐全；黄埔区的新世界四季山水、华润置地黄埔润府

和荔湾芳村建鑫如意芳华都加入推新队列。

从定价策略来看，多个项目采取“首开惊喜价”或“优惠加推”，以贴近市场的诚意价吸引购房者。黄埔润府在8月头以4.5万元至4.8万元/m²吹风价亮相，而周边竞品多为“3字头”，最终项目果断以3.8万元至4.2万元/m²入市，总价门槛约320万元。而天河的保利辰园·湖境吹风价350万元起，单价4.65万元/m²；珠江·天河都荟二期吹风价同样在4.6万元/m²起。

在白鹅潭某江景项目，销售人员直言：“现在109 m²的尾货产品优惠力度很大，485万元以内便可以入市。之前刚

开盘的时候单价是7万元/m²，目前单价比5.3万元/m²的备案价还低，需要草签后申请调低备案价后方能网签。”

广州中原研究发展院分析指出，9月作为传统旺季，预计房企推盘积极性与让利促销力度会稳步恢复，前期积压的购房需求有望逐步释放。房地产市场研究专家邓浩志向新快报记者表示：“这个‘金九’，无论全新盘还是加推产品均密集推出特价单位、优惠折扣，同时上线渠道合作、全民营销、大客奖励等多种营销手段。今年4月至8月楼市成交未及预期，不少开发商希望在‘金九银十’快速回笼资金，促销力度普遍较大。”

2 多盘不再聚焦“高得房率”，个别楼盘异地与实地样板房存差异

在广州楼市围绕高得房率内卷近两年后，市场风向正悄然转变。如今，高得房率已不再是楼盘的稀缺性优势，不少新规楼盘虽仍强调为“新规产品”，但已明确表示不再聚焦得房率竞争。

在白鹅潭某江景项目，销售人员表示，自6月中旬广州进一步严格报建审批后，新报建项目得房率普遍回落，以往120%、130%的得房率难再延续。“我们二期产品虽然也是去年新规出台期间报建，但新一期得房率将在100%以内。作为改善型产品，我们更注重园林、大堂等公共区域的质感，真正提升业主生活体验”。在黄埔区主推改善产

品的珠江·春项目，销售人员坦言，当前户型得房率约为100%，并未追求“高赠送”。

新快报记者还发现，个别项目存在异地样板房飘窗设计与实地样板房不一致的情况。记者在老黄埔板块某项目中看到，异地样板房示范单位的飘窗宽度与实地样板房飘窗宽度空间差异明显。有业内人士坦言，这种差异反映出高赠送承诺在落地时可能存在不确定性。“除常规的阳台、飘窗、花园赠送外，部分项目甚至以结构连板、设备平台等手法‘偷面积’，这类操作在报建和验收过程中均存在较高风险”。

邓浩志告诉新快报记者：“目前多数项目的得房率是按套内面积计算，但部分项目一些户型专梯专户的产品将电梯前厅纳入得房范围，大幅拉高数值。”邓浩志直言，“目前‘得房率’并无官方统一标准，计算口径混乱，也不像实用率那样可根据房产证中的套内面积和建筑面积数据推算得出。”

广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出：“近期各地陆续整治‘偷面积’，‘好房子’应在产品设计、社区服务、空间格局、绿色节能、配套服务等方面下功夫，而非仅在使用率上做文章。”

3 低密住宅陆续入场，公区普遍提前呈现实景

目前购房者置业观念转变，从单纯追求面积大转为追求居住舒适度。以往低容积率、高舒适感多为高端产品专属，而广州中心区不少板块被高密度项目占据，部分项目的容积率甚至超过5，普遍以40层以上、3梯5户甚至2梯5户来设计，居住压抑感明显。

这一现状正随新规落地逐渐改变。今年《住宅项目规范》正式实施，明确要求住宅容积率控制在3.1以下、层高不低于3米，低密地块项目开始陆续入市。天河奥体板块近日推出保利辰园·湖境，容积率仅2.07，规划17层至23层住宅，成为中心六区少见的低密刚改产品；周边的珠江·天河都荟二期容积

率约为2.5，同样低于新规上限。

事实上，开发商对低密产品的布局早有铺垫。新规实施前，不少企业已主动提升建设标准，打造舒适住宅。克而瑞广佛数据显示，低密地块占比持续攀升：2024年广州供应的66宗涉宅用地中，容积率低于3的有31宗，占比47%；今年截至5月，该占比升至55%，创下近六年新高，反映出土地供应和产品规划正持续向“低密舒适”倾斜。

除低密规划外，楼盘公区配套的提前呈现也成为新趋势，尤其高端项目表现突出。例如保利天曜的“金玉满堂”城市会客厅、非遗艺术长廊，搭配恒温

泳池、健身房、私宴厅等功能区已实景开放；黄埔珠江春则落地了室内恒温泳池、健身房、地下归家车马厅及星空顶车库……多个项目提前展示公区实景，让购房者可以直观感受项目的建筑品质以及实际的居住氛围。

对于后续市场走向，广州中原研究发展部分析称，市场波动下置业信心仍受制约，9月销售大概率仅局部回暖，中心区整体表现更优，但内部分化明显，郊区仍需通过让利促进成交。邓浩志则表示：“以当前市场来看，除了通过产品力吸引购房者，全新盘确实需要‘接地气’的定价才有机会走量。”

一周资讯

深圳皇庭广场流拍

根据广东省深圳市中级人民法院京东网司法拍卖平台信息，9月10日10时，深圳皇庭广场（即晶岛国商购物中心）历经一天拍卖时间，最终仅一人报名、无人出价，导致流拍。此前于8月12日，皇庭国际披露称，因涉及信托贷款逾期，公司全资子公司深圳融资投资有限公司名下资产深圳皇庭广场及相关附属设施、设备将在司法拍卖平台上进行公开拍卖，起拍价为30.53亿元，评估价格为43.61亿元。

中交地产多高管集体辞任

9月5日，中交地产发布公告称，董事长郭主龙申请辞去董事长、董事、董事会战略与执行委员会成员、董事会提名委员会成员职务。此外，徐爱国申请辞去总裁职务；汪剑平申请辞去执行总裁职务；王尧、杨光泽、梅瑰三人也分别辞去副总裁、财务总监等职务。早前，中交地产发布公告称，该公司已完成重大资产重组交割工作，将房地产开发业务相关的资产与负债全部置出至中交房地产集团有限公司。有分析认为，该次重要人事变动，意味着中交地产历时大半年的重大资产重组圆满画上句号。

南沙灵山岛尖地块计划“商改住”

近日，广州市规自局发布了《南沙区灵山岛尖商业水街控制性详细规划调整草案公示》(以下简称《草案》)。根据《草案》，片区原定于用作商业用地的11宗地块，有4宗改为居住用地，其中北面007、001将进行合并，并增加社区服务站、物业服务用房等公共设施配套，容积率为3.0；南面061、067地块调整为住宅地块，建筑限高100米。根据年初发布的《2025年广州供地计划蓝皮书》中显示，南沙今年计划供应3宗涉宅用地，3宗商务用地，处于历年较低水平。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最新动态