



好房子

从“住有所居”向“住有优居”转变④

随着“五一”黄金周的到来,广州楼市进入营销冲刺状态。近两周来,房企取证节奏明显加快,多个新项目在4月底密集“抢跑”入市,荔湾、海珠、白云、番禺等核心区全新盘扎堆亮相,产品覆盖从刚需小户型到高端改善型。据统计,“五一”及前夕,全市12个项目,共1500多套单位推新。业内人士认为,随着《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》落地,将给“五一”楼市带来强心针。在“好房子”的政策导向下,楼市竞争逻辑也从以往的优惠、得房率比拼,迈入地段、配套、社区品质的全方位角逐。

■专题策划:丁灿 ■专题采写:新快报记者 何璐诗

“五一”楼市核心区新货扎堆 从“卷价格”转向“卷生活”

核心地段成新盘标配 300万元以上楼盘迎利好

“今年‘五一’楼市的最大特点,是新盘基本位于配套成熟的核心地段。”房地产市场研究专家邓浩志指出。随着广州持续优化户型设计规范、鼓励“好房子”建设,中心城区此前出让的优质地块项目纷纷加快入市节奏。“新盘多、新货多、看房客户多,市场热度已从二手房逐步转向新房。”邓浩志表示。

观察近期入市项目,几乎全部位于海珠、荔湾、白云、番禺等区的成熟板块。尽管户型新规对部分项目的空间利用率有所影响,但开发商普遍在交通区位、公共空间、园林景观和社区配套上投入更多资源,以提升整体产品竞争力。

海珠区是本轮全新盘的供应焦点。其中,位于江燕路板块的保利海韵尤为引人注目,该项目地块在2025年12月经76轮竞价,以27%溢价率成交,一度引发市场热议。“楼盘学铁商医全维配套步行即达,是海珠西难得的超高层社区,还带小区园林会所。”项目相关负责人介绍,项目以南洋雅奢风格打造约40万㎡低密花园综合体,涵盖90㎡-170㎡全生命周期户型,周边有2、8、11号线三条地铁环绕,目前已开放样板房。同在海珠,广州大道南的中海萬宸华府也在“五一”前公布了吹风价。全盘仅154户,主力户型为165平方米,采用全系板楼设计,定位纯粹高端改善。荔湾白鹅潭板块同样表现活跃。聚龙湾首发住宅项目“源舍”在“五一”前抢先开盘,以“4字头”起步单价入市。

此外,海珠、天河、番禺、白云等区也有多个项目推新。其中,番禺亚运城板块的中海环宇熙和作为该大盘的收官之作,也是其首个符合新规户型的产品,市场关注度颇高。此外,保利天奕、万博和臻、天河都荟、长岭雅居、星河东悦府、中建白云之星、中铁诺德阅湾、云樾和鸣等项目也纷纷加推。

普睿数智广佛区域首席分析师肖文晓表示,广州《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》在“五一”前出台,措施明确“卖旧买新”最高补贴3万元,补贴总额2亿元,政策细则还提到,补贴金额按所购新房贷款总额的1%来补贴。“这意味着只有贷款且额度超过300万元的置换客户才能拿到3万元的足额补贴,尤其利好房价较高的核心区楼盘以及近郊区的改善楼盘。”



从“卖房子”到“卖生活” 花式引流激活市场

在新盘密集入市的同时,房企的营销打法也在全面升级。除了一口价特惠单位、送物管费、团购置业优惠等传统促销模式,多个楼盘还推出了交标升级、购房补贴、送车位、家电礼包、以旧换新立减、老带新奖励等福利。为了吸引市民到访,部分项目更是通过打造多元化消费场景、引入潮流元素,撬动市场活力。

不少房企以传递生活理念来吸引客户。珠实地产启动了“五一好房潮玩GO——超级引力计划”,联动旗下各大红盘,打造覆盖“游购赏玩,吃喝玩乐”的全链条消费场景。在珠江·天河都荟,宇树机器人“赛博舞团”带来沉浸式智趣体验;珠江花城则展出了飞行汽车静态座舱;品实·云湖花城上演了元宇宙花神巡游节;公交珠实·花城云著则打造了城市星空营地影音场。

保利玥湾在4月起,则举办“艺术

季”系列活动,以人文艺术诠释“好生活”。“我们通过艺术展览、文化沙龙等活动,传递项目的人文理念,吸引了大量高端客户关注。”该项目相关负责人告诉记者,项目顺势加推6栋约350平方米产品,单月认购再破20亿元,成交单价环比提升5%。此外,越秀地产在“五一”期间也推出涵盖“1000万购房补贴”的五大团购权益。广州多个TOD项目则联合推出“五重置业礼”,包括地铁文创礼品、温泉酒店套票、亲子研学名额等组合福利。

“今年房企的营销更加注重体验和情感共鸣,不再单纯依靠价格吸引客户,而是通过打造特色场景、传递生活理念,提升项目的吸引力。”有业内人士表示,这种营销模式的转变,也体现了房企从“卖房子”向“卖生活”的转型,有利于推动市场向更高质量发展。

市场热度几何? 去化率成“试金石”

从一季度成交数据来看,广州楼市已呈现复苏升温态势。

广州世联研究院副院长崔登科告诉记者,年假复工后,市场热度呈现快速恢复趋势,3月最后三周的市场热度已略超去年同期水平。“目前广州‘五一’期间的新房供应量预计在4000-5000套。从一季度整体看,广州实现‘量价齐升’。这其中结构性原因,即高价改善盘成交占比提升,拉动了均价。从区域成交量来看,成交量集中在核心区,十一区中,天河、黄埔、南沙表现优秀。”他补充道,目前广州市可售库存去化周期仍在25.3个月的高位震荡,除天河、从化外,其他各区库存接近近三年中高位。

在库存压力犹存的背景下,新项目的定价策略和开盘表现备受关注。“衡量一个项目是否热销,定价是否合理,开盘首日的去化率是一个核心指标。”崔登科给出了一个业内参考标准:开盘去化率达到三成,相当于与去年市场持平;达到四成,表现良好;达到五成,即为非常好;若能突破六成,则属于优秀水平。记者了解到,个别在“五一”前抢跑的项目,首日去化率已达到40%至60%之间,为“五一”楼市奠定了良好基础。

“开发商依然诚意满满,就算核心区的新盘,也没有因为最近市场好,就搞作秀式涨价。”邓浩志表示,尽管市场预期好转,但开发商定价策略较为谨慎,多数仍以优质产品配合务实价格打动市场。



一周资讯

深圳核心区 可增购1套房

4月29日,深圳市住房和城乡建设局发布《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》(简称《通知》),内容包括在现有住房限购政策基础上,允许在福田区、南山区和宝安区新安街道增购1套商品住房,以及提高住房公积金贷款额度等,《通知》自2026年4月30日起施行。此外,提高住房公积金贷款额度,缴存职工单独申请住房公积金贷款的,住房公积金贷款额度为70万元;缴存职工共同申请住房公积金贷款的,若合并计算可贷额度,住房公积金贷款额度为130万元。

(梁茹欣)

绿地控股 收上海证监局监管函 涉三项信披违规

4月29日,绿地控股发布公告,于2026年4月27日收到上海证监局行政监管措施决定书。经查,公司在H21绿地1、H21绿地2债券存续期内,存在三项信披违规:未及时披露多期债务逾期、未及时披露被列为失信被执行人、未及时披露2024年大额亏损。上海证监局对公司采取责令改正措施,对时任董事长张玉良、财务负责人张蕴、信息披露事务负责人王晓东出具警示函。

(何璐诗据公开资料整理)