

城事

国庆黄金周广州楼市捷报频传
单盘来访超千组 跨城置业升温

在政策利好持续释放与国庆黄金周的双重带动下,广州楼市看房热度有所回升,部分开发商取得了较好的销售成绩。不过,今年国庆期间推货规模处于近五年低位,不同楼盘之间冷热差异依然突出。中心城区受益于商业配套加快兑现,客户关注度更高、人气更集中。相比之下,增城、花都等外围区域受到购房贷款贴息政策影响,刚需群体入市意愿有所加强。

■新快报记者 梁茹欣



■国庆黄金周广州楼市看房热度回升。

► 高端项目表现亮眼 有楼盘成交单价破14万元

黄金周期间,新快报记者实地走访发现,广州多个楼盘响应楼市新政,天河多个项目已经将“竣备后再供楼”作为营销卖点。与此同时,开发商趁势加大优惠力度。有的推出尾盘特价房源;有的减免车位费用或提供购房保障;有的顺应房贷贴息政策,推出项目专属的2万元贴息优惠;还有的按首付比例给予差异化折扣,鼓励客户提高首付甚至全款购房。

国庆假期刚结束,不少开发商及项目便纷纷发布“战报”。据保利方面披露的数据,中秋国庆双节期间,保利在广州劲销超30亿元。其中,保利海韵项目国庆黄金周到访超1000组客户,日均到访较平时周末单日提升120%,成交金额超6亿元。

在众多楼盘中,高端项目表现尤为亮眼。中海大境方面披露,国庆期间累

计来访超1500人次,成交超3.6亿元,环比去年国庆提升超50%。越秀在琶洲的两大高端项目——琶洲南TOD与华樾,合计销售金额近3亿元。在天河世界大观,越秀·观樾国庆期间成交金额超3亿元,其中四期产品璞樾墅业绩近1.5亿元。位于天河区的珠江·金融城·颐德公馆项目国庆期间累计到访已超2000组,截至10月7日劲销25亿元,最高成交价突破14.14万元/㎡。荔湾区的广州滨江天地在中秋国庆期间则热销38套,认购3.2亿元。

跨城置业同样是今年国庆楼市的热词之一。越秀贝好家·嘉悦云启借力嘉禾望岗TOD,形成“地铁+航空+城市轨道”的复合交通优势,国庆期间吸引超400组到访,销售超1.2亿元。据透露,该

项目客群中有在外省工作、准备回流大湾区安家的家庭,也不乏从北京专程来看房并置业的客户。

在“929”购房贷款贴息政策推动下,刚需群体购房意愿也所有加强。据普睿数智云统计,广州以1.06万套、24.0%成为四座一线城市里新房端受益最多的城市。上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,广州外围区域、武汉、南昌等二线城市,以及佛山等重点三四线城市,因刚需房源总价与贴息政策限定条件(120平方米以内、150万元以下)适配度较高,政策传导更为直接,成交转化率相对突出。同时,前期限购松绑、公积金加码等政策的累积效应,以及部分房价的认可程度较高,也呈现出较高的市场活跃度。

► 白鹅潭万象城配套兑现 带动周边看房量提升

除了推出各类促销政策,开发商还纷纷举办形式多样的活动来吸引客流。其中,中海保利朗阅联合新能源汽车品牌,推出多元美食主题活动;中海大境则举办非遗文化主题活动,英歌舞从午后一直演到黄昏,夜间打铁花在中央园林上空绽放,带动看房人流持续走高。

不过,新快报记者在走访并与业内人士交流中了解到,不同楼盘冷热分化明显。部分热销项目案场气氛较活跃,前来咨询的客户持续不断;个别楼盘则明显遇冷。

从区域板块来看,国庆假期前夕,广

州白鹅潭万象城、太古里一期开业,为片区带来新客流与关注度,也推高了周边楼盘的市场热度,使荔湾白鹅潭成为广州楼市中人气较旺的板块之一。新世界·天馥方面表示,项目从早上8时持续接待到深夜,板房外排起看房长队,不少客户是逛完万象城后顺道前来看房。黄金周期间累计接待客户超过800组,个别客户首次到访便当场下定。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,中心区以改善型需求为主,购房者对商业配套的要求相对较高。大型商业在规划阶段、开业阶段都

有拉动,但时间比较短,后续运营阶段,如果在租商业、人流量都能持续保持旺盛的态势,则对片区就业和消费、居民收入有带动作用,而且商业运营好,业态在提升居民生活品质上有较强的支撑,比如有一些首店只有这里有,则对房价有持续的支撑。

广东中原地产项目部总经理黄韬向记者表示,白鹅潭万象城开业带来的人流更多属于短期“凑热闹”效应,可能仅带动周边租赁价格上涨,目前周边楼盘的看房热度虽有所上升,但对实际成交的带动作用仍待观察。

后市观察

政策“组合拳”效应下,四季度有望优于三季度

据广州中原研究发展部此前发布的数据,今年国庆期间推货量处于近5年低位。2026年“十一”黄金周及前夕,广州全市开盘项目共10个,累计推出仅847套单位。

受此影响,广州的黄金周楼市同比有所回落,但较9月有所回暖。普睿数智监控显示,国庆黄金周广州50个典型项目来访7185批,相比9月周均上涨54%,

与2025年十一同比下滑31%;全市50个典型项目认购393套,相比9月周均上涨58%,与2025年十一同比下滑29%。

国庆假期结束后,楼市后续表现和四季度行情将如何?李宇嘉告诉记者,国庆脉冲过后,10月中下旬来访量预计将有所回落。不过,10月整体仍好于9月,四季度也有望呈现温和放量态势,整体表现优于

三季度。支撑因素在于:房贷贴息、卖旧买新、现房/封顶预售等政策红利持续生效,既降低了置业门槛,也缓解了交付焦虑。中心区四季度还将有“好房子”项目陆续上新,改善型新品供给充足,部分产品综合性价比突出,市场会出现一些点状热度。外围区域在房贷贴息政策刺激下,交易也将有所好转,但回暖幅度较为温和。

一周资讯

广州白云棠涌村改造二期启动

10月8日,广州市白云区棠涌村城中村改造二期及二期第二批安置地块项目启动建设,启动会在棠涌片区北面安置地块举行。

本次启动的二期及二期第二批安置地块项目,总投资约73.4亿元,规划建设14栋住宅,总建筑面积约46.7万平方米。其中,二期安置地块建设11栋住宅,二期第二批安置地块建设3栋住宅。两个批次建成后,可提供安置房3000余套。

富力地产三只公司债券启用豁免期条款

10月8日,广州富力地产股份有限公司公告,H16富力5、H18富力8、H18富力1三只公司债券应于2026年9月30日偿付本息。因流动性紧张,公司将使用30个工作日豁免期条款缓解短期兑付压力,本次本息偿付日将延后至2026年11月17日。

豁免期内不设罚息,按照本期债券票面利率继续支付利息。公司将在豁免期内全力做好相关兑付安排,具体情况将另行公告。

债权人或将取得雅居乐控股权

10月5日,雅居乐发布境外债务重组重大进展公告。公告披露了公司与持有61.5%银团贷款本金的境外债权人协调委员会已接近敲定重组条款,拟通过出让重组后约64.6%的股权,化解总额约51.83亿美元的全品类境外金融债务。

本次债务重组前,陈卓林家族是雅居乐集团的实控人。截至6月30日,陈氏家族共持有该公司56.67%的股份,其中,Top Coast Investment Limited的持股比例达47.42%,为单一最大股东。重组完成后,陈氏家族所持股份将被大幅稀释,持股比例或降至20%左右,实控人的地位受到挑战。

(据公开信息整理 梁茹欣)



■资料图片。