



文/羊城晚报记者 陈玉霞

# 广州楼市:黄金周拼人气,更要拼实力

中秋国庆八天长假之前,广州在信贷、税收、限购等方面连续出台了多项利好房地产交易的新政,可谓为这个长假档期的楼市成交精心做好了铺垫。该档期,因此成为新政后观察房地产市场的极好窗口。

从专业机构统计的数据看,中秋国庆八天长假期间广州一手住宅网签量为15.7万平方米,较2022年同期增长约13%,甚至能排在四大城市之首。这样的数据值得称赞吗?积极的心态可以有,但行情高低,楼盘操盘手们冷暖自知。

这是一个在政策的东风下房企努力“搏杀”而来的黄金周——拼产品、拼价格、拼营销渠道等多番作为,拼搏出了一个成色中等的黄金周。后“十一”阶段,市场信心的恢复仍有待培养,供应量的充足在给买家更多选择的同时也令房企竞争有增无减,狂欢、高呼涨价请暂缓进行。



国庆档期一二手联动促销的做法非常普遍 黄士 摄

国庆档期,广州楼市中有两类产品比较畅销,一类是面向首次置业群体的紧凑实用型刚需产品,一类是面向换房群体的舒适型刚需产品。就现阶段情况来看,两种类型的產品都体现出全新的设计特点——高赠送空间。

和三四年前的“+1”空间相比,目前广州众多楼盘的赠送空间设计更加多样,例如通过设计大阳台、大飘窗、花池等空间,达到多赠送空间的目的,有些更巧妙的是,通过设备平台空间的设计,也为室内带来高附加值空间。

在中心区一个改善型项目内,销售人员带着记者参观样板房时对照户型图一再说明:“此扇门外是赠送空间,暂未开放展示,交楼时会按照图纸交付一个房间。”该项目附近的一个新楼盘,同样通过花池、阳台等设计,令套内的实用率“达到96%左右”。刚需项目的此类设计更加遍地开花,番禺区一个配套齐全的

刚需新盘,更是直接把主人房空间设计成了阳台,加上其他赠送空间,令其套内实用率也接近百分百。

从整体上看,广州楼市里做得出色的高赠送户型,实用率普遍能达到95%左右,部分甚至报称实用率已达到107%左右,这比前些年带赠送空间的八九成的实用率又高了一个档次。这种现象的出现,是市场竞争激烈的一个反映。特别是对于刚需买家来说,他们对产品性价比有较高的要求,在有限的面积内,希望获得更多的功能空间的同时还能把总价控制下来。为了吸引更多买家购买,开发商花尽心思在设计上做起文章,于是市场上就涌现出了六七十平方米的“2+1”房、七八十平方米的“3+1”房等户型,受到刚需买家欢迎。换句话说,现阶段,产品实用率若上不了九成,楼盘竞争力会打折扣,除非在其他方面有过人之处。



▲长隆万博板块项目人气火爆 黄士 摄



◀刚需产品高赠送空间的设计越来越普遍 陈玉霞 摄

中指研究院数据显示,国庆档期广州一手住宅成交1500多套,同比多了250套。这样的成绩,离不开政策东风助攻,也和新盘的合理定价、在售项目的积极促销有很大关系。

在合富研究院的跟踪中,国庆档期内中心区项目普遍让利幅度为1%~5%,但有个别项目的少量单位让利幅度达到10%;黄埔、番禺等近郊片区主流楼盘让利幅度多在2%~6%,不少项目如黄埔新城、城市之光、星樾山畔、星瀚、领秀海等均有不少一口价单位推出。和价格让利同步推出的,还有不少赠送类的活动,例如赠送全屋家电、送六年或十年管理费、送车位、送黄金等。

和促销相比,新盘的定价更具直接拉动作用。国庆档期,中心区新货扎堆,一个新盘想在众多项目中脱颖而出获得高销量,其首批开盘价就很关键。例如在改善型三房货量较多的天河区,文津府新盘定价开出的是“6万字头”,比旁边牛奶厂板块素质不错的二手房价格低,和周边一手同类住宅价格相比也有吸引力;在刚需产品扎堆的荔湾区,万汇天地朗庭开盘价为“4万字头”,抢先出货。而在不久之后,该盘的旁边还有中海、保利等全新项目上场,同样的刚需产品,竞争会更加激烈。

以往“皇帝女不忧嫁”的中心区,今年已开始进入“内卷”状态——不断新增的市场

10月1日下午,记者刚从荔湾区花地湾地铁站旁边的楼盘走出来,就有二手房产经纪人靠近,递给记者一张其他楼盘的宣传单张,希望带记者过去现场看看楼。“这也是新楼盘,开盘单价可能5万多元,环境更好。”见记者不太动心,经纪人又赶紧推介了荔湾区几个其他项目,建议记者考虑。

这样的经纪人出自二手中介公司,这位经纪人告诉羊城晚报记者,现在二手房生意不好做,而一手房供应很多且需要中介带客,所以他们干脆做起一手房生意。不仅在楼盘外,就是在售楼部内,现阶段也能看到很多经纪人的身影——在新政和促销之外,房企启动的渠道营销在整个国庆档期内几乎成为每个楼盘推售的主流模式。哪怕是中心区、此前“坚决不开渠道”的楼盘,现阶段也开启一二联动和全民营销模式。

在天河、荔湾、白云和番



钟落潭板块在“双节”假期成交表现较好 徐伟伦 摄



改善型产品的竞争也在加大 陈玉霞 摄



## 高端智慧家居·缔造幸福生活



舒怡温润床垫



温热马甲



舒畅温润护颈枕



舒畅温润护腰

嘉兴卓威科技有限公司

VIP-LINE<sup>®</sup> 400-860-6910  
全国服务热线

公司地址:浙江省嘉兴市嘉善县大云镇云寺西路576号2号楼三楼