

專車接送睇樓再發紅包 樓價打折兼送家電

# 穗新盤春節加碼促銷 力爭首季開門紅

## 拚到最後

春節傳統上是樓市淡季，但今年內地在增值稅下調等利好政策帶動下，廣州不少新盤選擇留守「拚到最後」。據《大公報》記者統計，春節期間廣州7個區、逾30個新盤推出新春優惠，涵蓋折扣、紅包、特價單位及到訪禮等，優惠力度比以往更直接。

不過，儘管一手樓盤普遍「春節不打烊」，許多二手中介門店卻已提前關門休假。業內人士指出，開發商在庫存與銷售壓力下，繼續「以價換量」，但節日優惠能否真正轉化為成交，仍存在變數。

大公報記者 劉靜怡廣州報道

君熙府和君曜府項目策劃副總監邱紅峰告訴《大公報》記者，項目客戶多來自政府、醫院等體制內群體，春節前工作繁忙、返鄉人多，購房意願分散。團隊早在1月已提前促銷，基本完成銷售任務，因此春節期間未有加碼優惠。「我們今年初四、初五才回來上班，比往年放得長一點，讓團隊多休息。」

仍在推貨期的項目，則明顯加大春節營銷力度。廣州萬科黃埔新城銷售人員黃小姐告訴《大公報》記者，為了吸引客戶過年來睇樓，春節期間只要客戶想看，無論身處廣州何處，都有專車接送。項目設有線下抽獎活動，推出約85折優惠及「一口價」特價單位。「我們剛開盤的70平方米戶型已售罄，主力是73至90平方米，總價約170萬元（人民幣，下同），靠近地鐵5號線。」

## 高端樓盤加入競爭

華潤置地·長隆萬博悅府的工作人員表示，售樓部早上九點到下午六點開放，也可遷就睇樓的客戶時間而延遲下班，並準備了春節現金紅包派發給上門客戶。白雲中海麓府銷售王小姐跟記者說，項目針對春節睇樓客提供額外95折，並贈送吸塵器、空氣淨化機等「年味十足」的家電禮包。

高端樓盤同樣出招吸客。凱旋新世界推出「新年盛惠」，最高可獲88萬元禮金；西派天河序則設年貨禮包、新春折扣及「以舊換新」名額，主打125至

240平方米的改善型產品。

與一手樓的熱鬧相比，二手中介顯得冷清。在春節前兩周，廣州荔灣主城區不少中介門店已大門緊閉。從業十多年的龔先生向《大公報》記者說，今年不少同行提前兩周回老家，「小區樓下很多中介鋪都拉閘了，生意淡，乾脆早點過年。」

## 二手中介提前休市

廣州市房地產行業協會專家委副主任、廣東省體制改革研究會執行會長彭澎分析，廣州樓市已出現企穩跡象，疫後人口回流為市場提供基礎支撐。春節一手樓「不打烊」，既有政府鼓勵，也反映發展商希望抓住有限窗口「博一把」。二手中介提早關店，則因節前客戶已消化，加上春節睇樓的人本來就少，屬市場慣常節奏。

他認為，發展商將繼續以折扣促銷搶客，市場競爭依然激烈，但在需求逐步恢復下，對廣州樓市可持「謹慎樂觀」態度。

廣東省住房政策研究中心首席研究員李宇嘉撰文指出，進入1月後，新房市場全年業績衝刺已告一段落，部分開發商提前進入假期節奏。

他認為，當前房地產市場競爭已進入「深水區」，房企對市場冷暖感知更為直接。面對激烈競爭的地產市場，多數城市及項目公司均將實現一季度「開門紅」視為硬指標。



▲廣州不少開發商春節期間「不打烊」積極搶客。

大公報記者劉靜怡攝

## 廣州春節部分樓盤優惠

樓盤	區域	主要優惠內容
廣州萬科黃埔新城	黃埔區	約85折優惠、一口價特價單位、全城免費專車接送、線下抽獎
華潤置地·長隆萬博悅府	番禺區	到訪客戶派發現金紅包、可延時下班遷就看房時間
白雲中海麓府	白雲區	額外95折優惠、贈送吸塵器、空氣淨化機等家電禮包
凱旋新世界	天河區	新年盛惠，最高可獲88萬元禮金
西派天河序	西派天河序	年貨禮包、新春折扣、以舊換新名額

## 房企跨地域推廣搶客源

### 競爭加劇

內地樓市競爭白熱化下，「走出去搶客」成為今年廣東樓市的新趨勢。春節前夕，粵港澳大灣區多個城市將房地產納入「廣貨行天下」促銷活動，廣州、中山等地更把推介會開到東北、長三角，主動拓展外地客源。

### 穗40盤哈爾濱宣傳

廣州早前帶着近40個優質房地產項目，遠赴黑龍江哈爾濱舉行推介會，向當地市民宣傳廣州「宜居、宜業、宜遊」的城市價值。越秀地產廣州區域海珠改善項目部總經理朱亮表示，該公司正加快產品迭代，期望藉着推介會加強廣州與哈爾濱的交流互動，推動兩地在居住理念與城市發展層面形成良性聯動。

中山房企亦加速「北上」拓客。在「廣貨行天下·中山百貨進上海」

活動中，中山市住建部門專門打造「宜居中山」展區，組織10家房企參展，並派發面值3萬元（人民幣，下同）、覆蓋23個項目的購房優惠券。其後在深圳舉行的推介活動，當地再組織15家房企參展，同樣推出購房優惠券，並加推溫泉體驗等配套福利，疊加「不限購不限售」政策，吸引深圳客源關注。兩場活動累計派出約3000張優惠券。



▲「廣貨行天下·中山百貨進上海」活動啟動，推出各種優惠。

廣州市房地產行業協會專家委副主任、廣東省體制改革研究會執行會長彭澎，先後參與廣州赴澳門及哈爾濱的房地產推介活動。他形容，今年「廣貨行天下」是重頭戲，各區政府及發展商參與相當積極。

### 中山進軍滬深 派優惠券

「房子其實是最大的『廣貨』，也應該『行天下』。」彭澎向《大公報》記者表示，從外地購房潛力來看，廣州房地產的潛在客源主要集中在港澳及東北地區，這與廣州的城市定位及綜合發展水平密切相關。

他憶述，當日在推介會現場，當地中介及相關部門反應普遍正面，對廣州樓市及城市發展關注度不低。不過他補充，跨區域推介對成交的帶動通常存在滯後效應，短期內未必即時反映在成交數字上，仍需觀察後續客戶轉化情況。



青島啤酒 (00168)

買入價：現價

目標價：68元 止蝕價：43.7元

評論：今年春節是中國有紀錄以來最長的春節假期，在節日歡慶氣氛推動下，青島啤酒相關收入在這個季度應該急增，配合着有實質的穩健盈利增長，以及理想的派息動作，股價應該可以看高一線。

實德金融策略研究部首席分析師  
郭啟倫



安踏體育 (02020)

買入價：現價

目標價：108.7元 止蝕價：71.6元

評論：安踏受惠春節消費之外，還受益於美國加州比華利山開設的首間旗艦店，不單是實體零售店，更會舉辦與運動相關的活動，是全球擴張及美國市場的重要一步，是躋身國際品牌的重要途徑，對股價有提振作用。

郭啟倫

## 春節概念股尋寶 內需留意青啤安踏



▲春節假期開始，今年居民消費或再上一層樓。消費股安踏可望捕捉新春機遇。



中國龍工 (03339)

買入價：3.3元

目標價：3.6元 止蝕價：3元

評論：今年為「十五五」開局之年，預期基建投資力度顯著加大，以刺激經濟增長。中國龍工為內地最大工程機械製造商之一，旗下產品矩陣完善，上月公布盈喜，預計2025年全年淨利潤按年增長23%至31%。



光大證券國際  
證券策略師  
伍禮賢



萬國數據 (09698)

買入價：45元

目標價：49.5元 止蝕價：40.5元

評論：內地AI急速發展，對算力需求大。萬國數據是內地AI算力基建龍頭，去年第三季淨收入增加10.2%至28.9億元人民幣；淨利潤扭虧至7.3億人民幣。受高毛利的AI訂單推動，預期盈利表現進一步改善。



華潤電力 (00836)

買入價：17至17.5元

目標價：20至20.5元 止蝕價：16.4元

評論：內地AI及機器人發展迅速，電力需求大升。華潤電力現價較52周低位高出不足一成，市盈率不足8倍，低於行業均值超過11倍。買入價17.00至17.50元，未來兩月目標價20.00至20.50元；連續兩日收低於16.40元宜止蝕。

高歌證券金融  
首席分析師  
聶振邦



藥明康德 (02359)

買入價：120至125元

目標價：150至160元 止蝕價：114元

評論：今年醫藥外包行業前景看好。藥明系股份發盈喜，其中藥明康德市盈率約23倍，低於藥明生物近36倍，且持續派股息，投資價值大增。買入價120至125元；未來兩月目標價150至160元；連續兩日收低於114元宜止蝕。