

广州哪种公寓值得买？

来自克而瑞的数据显示，截至8月15日，今年广州公寓共成交98.96万㎡，合计18622套，已然超过去年全年的成交水平。按照目前的成交态势，全年有望突破3万套，达到2016年之后的历史第二高水平。去年底政策调整让潜在个人买家蠢蠢欲动，不过广州克而瑞首席市场分析师肖文晓指出，对于投资客来说，市中心的公寓，可以考虑拿来做防守型投资；外圈的需要谨慎，出租会比较难。

■新快报记者 何璐诗

前7月成交超越去年全年

在天虹科技园工作的叶先生，已在萝岗买了别墅，但这天公司附近的公寓项目联泰天河YOHO开盘，还是去了凑热闹。“楼层隔板是什么做的？”叶先生看LOFT样板房时熟练地敲了敲屋顶。“钢结构的。”“那麻烦你到楼上喊几声听听。”叶先生专业地让销售小姐帮忙测试隔音，并开始默默在算未来租价的平均收益。

以联泰天河YOHO为例，面积段25—65平方米，折后均价3.2万元/平方米，项目可与宝德国际酒店签约进行返租，租期8年，25平方米2600—2800元/月，35平方米租金3600—4000元/月，65平方米租金5000—5500元/月，租金收益每两年递增8%。虽然返租很方便，但叶先生表示还不足以心动，“头四年的平均收益不到5%，

还是追不过很多理财产品，而且25平方米的货量太少，只剩门槛更高的户型。不过我还是会积极看公寓，希望在今年内入手。”

去年底新政利好在延续，个人买家需求持续释放，令今年的公寓成交成绩特别亮眼。合富大数据显示，今年1—7月全市公寓累计成交已达90万㎡，已经超越去年全年的87.6万㎡，月均成交近13万㎡，同比大增125%。7月公寓榜单涌现较多位于中心区域的个盘，同时3万元以上项目占比增大。合富辉煌(中国)商业地产总经理张智斌指出，公寓成交活跃氛围已延续到下半年，表明公寓市场在新政调整后一直有较为充足的后劲，积压已久的购买需求得以释放，致使成交持续多月处于较高水平。

传统公寓最迟明年下半年供应将有所减少

踊跃的成交令公寓去化周期不断缩短，根据广州克而瑞的数据显示，截至7月末，广州全市公寓的库存套数为23175套，共130.98万㎡，去化周期是11个月。自去年11月以来，去化周期已经连续9个月下降。新政之后，去化周期最高的月份是2018年的4月，当时达到了34个月之高，当时正好是“3·30”商服新政满一周。

虽然根据数据预测，未来4个半月预计可以消化近12000套公寓，但这波回暖能持续多久？广州克而瑞首席市场分析师肖文晓指出，今年以来公寓市场成交回暖，很大原因在于去年底对2017年3月30日之前拿地的商服项目的销售对象不再作出限制，目

前市面上在售的公寓普遍也是这一类型的项目。这意味着，从长远来看，随着“3.30商服新政”之前的公寓项目逐渐被消化完毕，“3.30商服新政”的影响将会又一次露出水面，在法人单位购买和最小分割不得低于300㎡的双重限制下，传统意义的广州公寓市场未来将会出现供应断层，成交规模缩量也是必然的，预计这一趋势最迟会在明年的下半年显现。对于投资客来说，可多留意3月、6月和12月这几个开发重要回款节点，优惠通常较为明显。肖文晓提醒，对于租客来说，第一位还是要方便，选择外圈的项目时需要谨慎，会有租不出去的可能，买前可参考附近的出租率。

广州部分在售公寓

时代云港

(总价门槛约60万元)

项目为少有的5米高LOFT公寓，位于新机场板块，靠近规划中的地铁8号线北延段镜湖大道南站，预计离地铁口约1公里路程。项目价格比较亲民，约16000元/㎡，目前推出37㎡两房一厅一卫，62㎡四房两厅两卫两种户型。5米高户型分为上下两层，一楼层高2.6米，二楼层高2.4米，接近普通住宅项目的空间感。其中的62㎡户型，除了有完整的4个房间+2个卫生间，最大的惊喜是带有5.6米长的阳台。而二楼除了3个房间以外，还有一个储藏室和多功能赠送空间。

不过，这个带精装的项目装修风格不算时尚，还是维持在很基础的设计风格，对于追求个性的人群来说，容易略感失望。

空间。

华润天合——天合寓

(总价门槛约116万元)

华润天合开放全新公寓——天合寓，位于广州牛奶厂板块，临近广东奥林匹克体育中心、广州科学城、天河智慧城，北接规划中的奥体公园。项目目前处于待售中，已经开放建面36—54㎡的户型样板间，均价预计为3.2万—3.4万元/㎡。这个LOFT公寓的设计最特别之处，是平衡了采光和实用空间，例如54㎡的户型能保证两面墙都有窗户，减轻公寓的空间压迫感，同时保证一定采光，落地大飘窗也令窗台更有可塑性。上下两层均设有洗手间，上层除了卧室，有足够空间打造衣帽间。

即使是37㎡的户型，都能做到中空设计。为了消灭楼梯的违和感，设计师想到了用磨砂玻璃的设计，楼梯旁的电视墙的磨砂玻璃板通至楼顶，令视觉更为透气。上层卧室区域除了床铺，还有足够位置放置工作台、全身镜等；有楼梯接驳的储藏间，放置衣物、鞋子，甚至行李箱都绰绰有余。

联泰天河YOHO

(总价门槛约112万元)

项目离即将开通的地铁21号线的智慧城站不到400米。周边产业园环绕，附近的公寓万科云米酷目前出租率比较高，项目可与宝德国际酒店签约进行返租。记者在非周末时间走访发现，销售现场只有零星一两个访客。项目3梯38户，这次开盘推出的是25—65㎡的多个LOFT户型，但25㎡户型货量较少，目前已全部售罄，最小户型只能选择35㎡，按3.2万元/㎡的均价来说，最低门槛需要112万元。35㎡户型整体感觉较为压抑，楼梯扶手出现掉漆情况。上层最角落的储藏间，有明显的横梁，“入口”较小，需要弯身爬进“洞内”，才能自如放置物品。其中双房双租户型，上下层分别设有浴室，比较适合上下层分租。65㎡户型，下层浴室区域间隔不明显，洗澡容易把整个浴室都弄湿。上层走廊宽阔，略显浪费

逸合中心

(总价门槛约132万元)

项目位于荔湾区芳村浣花路，距离广佛线沙涌站约600米，一号线花地湾约1公里，东侧是荔湾区儿童公园，南侧为浣花路，生活比较便利，但附近还没有完整的商业体。便利位置伴随的是带装修约40000元/㎡的均价，令总价门槛也相对较高。项目有4.5米层高和5米米层高两种选择，户型涵盖33—60㎡复式二至四房，建面45㎡以上的户型可明火。其中55㎡5米高户型，采光较为充足，上层三房两卫设计，让抢厕所几率大大减少。

