

房产

据克而瑞研究中心统计,从房企目标完成情况来看,截至10月末,在年内设定了全年销售目标的企业中,近六成房企的目标完成率在80%以上。总体来看,在行业增速放缓、调控趋严、整体项目去化率下降的背景下,部分房企完成全年业绩目标仍有一定压力。未来两月仍需加速推货入市,积极推盘去化、冲刺全年目标。而广州市场,在接下来的11月12月不少新盘新货扎堆入市。 ●详见A20-A22版

海珠这些一手楼,五六年磨一剑

近日,海珠一临江靓地被中海以50.96亿元的底价收入囊中,楼面价约34628元/平方米。有意思的是,该地块是广州土拍史上起拍楼面价第二的地块,但作为市中心一线临江地块却没有引来龙争虎斗,仅以底价成交。

而综观海珠在售一手楼,或许我们能读懂这“高”与“底”的意义。从目前在售的一些楼盘来看,部分项目已经冲破8万元/平方米,达到新高度,但这些项目不少是五六年甚至十几年才磨一剑。

■新快报记者 丁灿

越秀·天悦江湾

位置:广州海珠区南洲路1026号
户型:102—138平方米三至四房
价格:7万—9万元/平方米

越秀·天悦江湾项目为高层、超高层塔楼,1栋51层,2栋18层,2栋46层。其中1栋为人才公寓,对外销售共4栋。目前在售4栋138平方米错层复式单位。

项目占地面积4.2万平方米,建筑面积15万平方米,规划总户数545户,车位配比超1:1。越秀·天悦江湾一线临江,拥有“三园一江”,北面为海珠湿地公园,东面为瀛洲生态公园,小区楼下将打造成15万平方米的江岸公园。整个小区一楼将做会所,有健身房、游泳池、更衣室、儿童活动室等,风雨连廊设计,其中售楼处以后将作为艺术中心使用。

项目全为错层复式设计,人车分流,玻璃幕墙,全小区智能覆盖。其中102平方米、105平方米为3+1户型,138平方米为四房户型。据销售人员介绍,目前在售的4栋单位四梯五户、“U”形设计,保证了户户享江景,专梯入户。138平方米单位赠送面积可达30平方米左右,进门为入户花园,一楼为套房和阳光房设计,6米架空景观阳台,二楼也设有书房+套房两个房间。

项目近地铁沥滘站,不过需要通过公交接驳。西侧为新光快速、东侧为华南快速,可快速通达市区热门商圈、天河CBD等。2013年,越秀地产以24.6091亿元总地价,拿下该地块,剔除配建面积,楼面价达34590元/平方米,为当年的高溢价地块。

值得关注的是,项目位于海珠创新湾,片区定位为新城市中轴线南段滨水生态、科技创新集聚区。目前项目周边道路正在施工,但随着沥滘升级改造,周边环境将极大改善。

华发江南府

位置:广州海珠区宝岗大道中不动产交易中心旁

户型:127—143平方米四房
价格:6.1万—6.5万元/平方米

华发江南府由两栋楼组成,其中一栋为人才公寓,仅一栋对外销售,共78套。两梯三户,所有单位均为四房设计,127—143平方米四房,全南向。

据销售人员介绍,项目层高为3.15米,高于市场普通楼层,舒适性增强。其中127平方米南向四房,售价6.3万元/平方米,总价800万元左右。项目售楼部设在143平方米样板间内,该样板间为东南朝向,售价6.5万元/平方米。不过,销售人员坦言,该地块是2014年拿地,距今已经5年。2014



华发江南府



中源御品



天悦江湾



泊雅湾

年,华发以29.19亿元+10350平方米竞配建拿下了该地块,折合楼面价2.09万元/㎡。

项目自带约3000平方米的商业配套,将引入生鲜肉菜市场和社区主题商业街。周边2公里范围内,有乐峰、广百、万国、海珠城、江南西、太古仓6大商圈环绕。教育配套方面,周边同福中路第一小学、宝玉直小学、第五中学和南武中学等名校云集。不过,项目周边二手楼较多,放盘价多为3.8万—4.7万元/平方米。

项目10月31日晚开盘,据销售人员介绍,截至5日去化20多套。

世茂珠江天鹅湾

位置:广州海珠区革新路126号
户型:235—296平方米四至五房
价格:—

世茂珠江天鹅湾项目为超高层,项目规划建设168户,共2栋楼,每栋46层。主推一线江景大平层,三梯两户设计。项目景观资源优越,可欣赏到羊城八景之一的鹅潭夜月。

项目营造了高雅社区生活,水院整体布局采取传统园林的葫芦形,展现一幅江山八景图,让人有园中园院的视觉感受。悬崖叠瀑,悬挑5米的瀑布垂直而下,湖光山色,湖面10颗天鹅星座灯

连城一线,夜晚水面宛若银河。每栋顶楼都有私属的星空酒吧,设有观影、舞池、会谈等区域,在星空酒吧可以俯瞰珠江。

世茂珠江天鹅湾为今年6月由粤泰转让而来,项目位于太古仓商圈,临近地铁8号线凤凰新村站(总站)、广佛线沙园站,周边生活配套丰富,拥有乐峰广场、宝玉直实验小学、红十字医院等生活配套。

泊雅湾 N° 6

位置:广州海珠区艺苑路(广州塔地铁站B出口)

户型:84—114平方米两至三房
价格:均价8.5万元/平方米

项目为利安花园二期,现楼交付,目前在清高层住宅单位,户型涵盖建面84—114㎡两至三房户型,两梯六户设计。2008年建成,共5栋,452户,建成后一直未有推出消息,直至2017年12月才入市。1—2层为商业中心,3—18层为住宅,其中3层带平台花园,顶层为复式单位。

据现场销售人员介绍,目前仅剩十多套单位在售,基本位于三楼或四楼。其中114平方米北向三房单位景观最佳,可望广州塔、珠江。

泊雅湾 N°6 区位优势,位于广州

海珠区艺苑路,距离地铁3号线广州塔站约500米,南临赤岗塔公园、领事馆区,北近滨江延长段,周边配套齐全。大部分户型可望珠江、广州塔和珠江帝景。周边有新世纪广场、赤岗塔公园、广东第二师范学院海珠校区、T.I.T创意园等配套设施。

该楼盘二手单位放盘价6.1万—6.3万元/平方米。

中源御品

位置:广州海珠区江燕路288号(东江万豪酒店旁边)

户型:61.35—104.83平方米一至三房

价格:—

中源御品坐落在广州江燕路南段,临街而建,南接工业大道,北通江南大道。项目占地面积约为7621平方米,由3栋20层住宅组成,一至三层裙楼商场使用,转换层作会所及休闲娱乐之用。

记者查阅相关资料发现,中源御品原名富溢轩,已于2002年取得预售证,烂尾长达十几年。在项目现场,记者看到设有沙盘等,有关人员向记者表示,项目货量共300多套,但目前尚未开放样板房也未对外正式开售,且未有明确销售时间。