

单价贵同小区洋房两成，小高层值得入手吗

健康是目前大多购房者优先考虑的因素,而其中容积率是最直接的判断标准之一。据克而瑞统计,当前广州市场上,低密度楼盘大多主推小高层、洋房或者叠墅等改善产品。业内人士表示,在同一小区中,低密度小高层相对于超高层单位,单价要高出两成左右。这些小高层单位是否值得入手呢?

广州不少楼盘是纯小高层建筑,或者小区中含有密度较低的小高层单位。广州世联研究院总监崔登科表示,现在有些楼盘容积率大概为2,这样在同一小区里可以做到一部分为高层建筑,另一部分为小高层,市面常见的为四层左右,一般不会是特别高的小高层,有点类似叠拼别墅。但叠拼别墅一般为两户,小高层四层则有四户,一层一户。这种小高层的优势是每一层都有赠送面积,比如顶层是送天台,一楼、二楼送地下室,三楼可以送一个花园等。很多楼盘宣传可以赠送接近一倍面积,但这些赠送面积如花园、天台等可以使用但不能作为卧室一样居住。此类户型,单价可以溢价20%左右,如普通的高层洋房卖10000元/平方米,那种小高层可以卖12000元/平方米左右。

“这种小高层容积率低,舒适度提高了,同样朝向、景观,小高层比高层贵两成左右。”广东中原项目部总经理黄韬持有类似观点。

■新快报记者 丁灿

楼盘推荐



实地·广州紫薇公馆

地址:广州市越秀区东华东路与江岭下路交界

户型:60-119㎡电梯小洋房,别墅

价格:10万-12万元/平方米

紫薇公馆选择在广州老东山恤孤培正板块上,旺中带静,居住生活、休闲娱乐,一应俱全。项目坐落东山核心区域新河浦,紧邻珠江,与二沙岛隔江相望,步行500米即到东山口地铁站,400米即到羊城八景之一的东湖水公园,享市中心少有的城央公园资源。距离项目约1公里有中山一院、广药一院、广东省人民医院,坐拥全市最优秀的医疗资源。

东山作为教育强区名校林立,紫薇公馆距离百年名校培正小学200米,为2020年对口招生范围,周边更有第七中学、培正中学等名校,每一所都是正牌校本部,师资力量更雄厚,教育底蕴更强大。

紫薇公馆是在广州越秀区核心位置开发的一个智慧人居低密社区,集别墅洋房于一身,整个项目糅合周边的人文气息,打造极具民国风情的智慧社区。别墅仅有9栋,洋房也只有9层,现在首批推出53套洋房,面积段在60-119㎡的二至四房,首付180万元起,共53席。

品秀星樾

地址:广州黄埔萝岗开创大道(6号线香雪地铁站旁)

户型:83-124㎡三至四房,114-137㎡三至四房情景洋房

价格:3.7万-4.7万元/㎡

项目由广州地铁、越秀地产和科学城集团联袂打造,总占地面积约31万平方米,总建面约93万平方米,规划有26栋高层住宅,34栋情景洋房(4层小高层,一楼会有地下室和花园赠送,二楼赠送花园、顶楼会有天台赠送,110-131平方米),项目首推3、4、9、10栋单位,户型为83-124平方米2+1户型,3+1户型。另外有超高层设计,以大面积为主,据悉,其中27、28栋为复式住宅。

星樾规划有幼儿园至初中12年教育配套,两所幼儿园,一个15班,一个18班,45班九年制学校,为萝岗在售或即将开售项目中少有的带有12年教育配套的项目。目前尚未确定具体是什么学校,但从以往越秀合作的学校来看,有华师附中、广大附中学校等,其中华师附中已落户品秀星樾,广大附中落户星汇云城并已经开学。

项目周边目前有飞晟汇、锐丰广场、奥园广场等,小区自身有南北邻里商业中心,因其抬地式设计,商业跟住宅区动静分离。小区内会设立4000平方米公交站,位于8.5米盖板那一层,非露天设计,通过四个垂直梯直接连接到项目,无惧刮风下雨。



华润置地广州润府

地址:广州白云新城均禾大道与鹤龙二路交会处

户型:加推90-110㎡小高层

价格:40000元/㎡

项目加推最后一栋建面90-110㎡小高层单位。华润置地的广州润府为继华润天合后,华润置地在广州市中心的第二个住宅项目,全盘总货量为224套。项目总建筑面积约4万平方米,容积率仅约2.8,是白云区内超低密度的高品质住区。项目打造滨河眺望观景台、迎宾水景等多重秘境主题园林,营造多维立体社区景观。

华润置地·润府距离省级中学广州铁一中学直线距离仅约800米,片区未来更规划预留3处高中、1处初中、2处九年一贯制学校、1处小学、7处幼儿园。该项目是去年8月才出让的琴星小学地块,由央企华润置地以总价7.3971亿元,楼面价2.4万元/㎡拿下。

项目属于低密度复合空间产品,难得的纯南向朝向+纯复式户型的组合。其中偶数层134㎡的户型,打造出5房2厅3卫的双主套设计,赠送面积达27㎡,包括中空以及1/2阳台,令实用面积升至139㎡,实际实用率达到104%。



越秀明珠天悦江湾

地址:广州南沙灵山岛尖湾区实验学校旁

户型:80-98㎡复式三房,135-150㎡叠院

价格:叠院毛坯总价560万-900万元/套

越秀明珠天悦江湾是灵山岛片区规划体量较大的项目,占地面积约29万㎡,总建筑面积约41.2万㎡,可容纳约3000住户。

项目目前在售平层、复式、叠院产品。平层方面,项目主推7栋建筑面积约135㎡四房,3梯4户设计,带装修价格为3.5万-3.6万元/㎡;复式方面,项目主推建筑面积80-93㎡复式三房,4梯18户设计,带装修价格约为3.3万元/㎡。此外,项目在售5栋建筑面积90-98㎡复式三房,2梯8户设计,价格为3.5万-3.7万元/㎡;叠院方面,项目主推建筑面积135-150㎡单位,毛坯总价560万-900万元/套。

保利珑玥公馆



地址:广州市白云区广从七路钟落潭地铁A出口500米

户型:83-102㎡的三至四房

价格:/

保利珑玥公馆位于白云区钟落潭,为保利首进钟落潭项目,占地面积11.4万平方米,总建筑面积31万

平方米,位于白云区八大产业园区之一——大健康生物医药基地。

项目将建造9层小高层及20-30层高层洋房,共规划为7栋高层建筑,16栋小高层洋房,分两期开发,一期共计规划3栋高层住宅,8栋小高层住宅,两期合计规划约2756套住宅。项目首推A13栋洋房,建面83-102㎡三至四房户型,带装修交付。钟落潭近十年来基本只出让过产业地块,保利珑玥为该片区出让的首个住宅项目。

项目周边配套天佳广场等超20万平方米商业体,此外项目还自带3600平方米的商业配套,配建18班的幼儿园及儿童游乐区,已引进麦当劳、全家便利店、金康大药房等战略合作商家入驻。

距离广州地铁14号线钟落潭站约500米,5个站抵达嘉禾望岗,可换乘地铁2号线抵达广州火车站商圈,换乘地铁3号线直达广州CBD-珠江新城站,距广佛环线与新白广城轨——竹料站仅1个地铁站。项目已开放临时展馆,位于广州地铁14号线钟落潭站A出口。