

外围区湖居不止选景观 升值潜力还要看综合配套

“就是爱这种面朝大海、春暖花开的感觉,让我坐在客厅一直看着湖景也行啊……”拥有湖景梦的购房者,或者无力于广州中心区的天价一线湖居,价格相对更平易近人的外围区湖景项目,成了追求景观人群的圆梦选择。湖居到底如何选?业内人士认为,即使拥有稀缺的湖景资源,高端的宜居生活还是需要与周边的高端配套相匹配。湖居也需依赖于房产的其他基础因素才有比较高的估值,外围区普通湖居项目的升值潜力,基本与区域升幅同步。

■新快报记者 何璐诗



阳光城·佛山半岛

外围区湖居均价多为2、3字头

过千万的南湖豪宅普通人无力想象,但均价2万—3万元/㎡区间的外围区湖居项目,让不少追求湖景景观的人群,有了接地气的选择。

目前外围区比较热门的湖居板块有增城的挂绿湖,花都的花都湖,佛山的绿岛湖等。从前均价2字头为主的外围区湖居项目,最新亮相的湖景全新盘,吹风价则超过3万元/㎡。在增城挂绿湖板块,新项目合景泰富·臻湖誉园上两周已开放营销中心,户型以四房为主,主推面积约123㎡—210㎡的大平层,预计最高总价超过600万元。

花都湖板块的湖景在售项目则有奥园誉湖湾,目前主推105㎡—140㎡三至四

房户型,均价28500元/㎡。该板块内的华润置地路劲金茂桐悦、越秀滨湖臻品系等项目,离花都湖稍远。

佛山方面,从房价来看,目前千灯湖板块已成为整个佛山市场的楼价标杆区域,但已极少湖景房。佛山禅城西部的绿岛湖板块有不少湖居项目,且价格比较稳定,金茂绿岛湖2018年时,200㎡以上的大户型均价约18000元/㎡,如今老盘加推143㎡—180㎡的四房户型,均价约17000元/㎡。阳光城·佛山半岛则有115㎡—138㎡的跃层复式产品,以及168㎡大平层新组团,目前均价约21000元/㎡,是板块内数一数二的高价楼盘。

升值潜力要看距市中心距离 整体与区域同步

湖景观对一套房产的价值,究竟有多大的加成作用。在广州世联研究院总监崔登科看来,湖居项目的价值,除了看自然资源,还需看项目离核心区域的距离,比如说离越秀天河、海珠、黄埔这些地方的距离。其次,要看当地的资源配置,比如说传统的地铁、公路等交通等配置,然后再看产品。“例如增城挂绿湖板块主要客源是区域内改善性需求的客户,要想吸引广州中心区域的改善客户有点难,因为总价600多万元的房源,在中心区也有不少选择,所以说只能寻求项目本区域

或者是邻近区域,有这个购买能力的客户。”

经济学家邓浩志认为,湖居确实景观资源优势比较好,但升值潜力预计与整个大势比较同步。“有湖景还是可以加分的,但涨价的不止湖景,板块内其他也一样涨,幅度也是差不多的。”即使是湖居,项目的消化速度还是要看综合配套,以及总价。以目前的市场来说,对于广州客而言,总价600万元以上成交目前市场已大幅放缓,荔城周边客而言,400万元以上成交也已放缓。

部分外围区湖居项目

合景泰富·臻湖誉园

地址:广州市增城区新城大道388号

主力户型:123㎡—210㎡四房

价格:待售

项目距离挂绿湖,只有数百米距离,位于增城的挂绿新城中。距离增城区政府约3公里,距挂绿广场大概6公里。目前最近的地铁站为21号线增城广场站,约4.6公里,未来片区内规划有16号线,附近将设挂绿湖站。

此次的全新盘是以合景泰富的“臻”系标准打造,主打改善型产品。项目是2019年6月合景泰富以12.46亿元拿下的荔城街罗岗村A19124地块所建,其拿地楼面价为14572元/㎡。据规划,项目将新建8栋71—119.9米22—37层高层洋房。

项目配套的智能化居家设备,包括全屋的新风系统、中央空调系统,部分户型还配备智能魔镜、智能马桶、厨余碎骨机、电动窗帘等,解放双手提升居家舒适度。未来规划的会所将专设恒温泳池、健身区、羽毛球馆、书吧等8大功能空间。

阳光城·佛山半岛

地址:佛山市禅城区南庄镇绿岛湖禅港东路64号

主力户型:115㎡—138㎡四房至五房复式、168㎡大平层

价格:均价约21000元/㎡

项目位于佛山禅城区禅港路西侧,三面环湖,拥有开阔的视野。阳光城结合人体健康的建筑评价标准——WELL,打造佛山半岛,推出了升级版七大绿色健康标准,包括12个指标的产品主张。项目中央园林面积约2.2万㎡,以“探索梦幻岛”的概念,打造六大主题园林,分别为千岛之境、蔚蓝岸花园、游艇立体花园、岛屿花园、五感花园以及落日广场。在功能布局上,悉心照顾到全年龄段的业主。例如针对儿童与青少年设计有游艇立体花园,安全之中充满趣味;适合一家大小在夏日戏水的蔚蓝岸花园,还有为中老年业主设计的感官花园等等。目前主推的168㎡大平层,为4+1房,每个户型均是四开间朝南,南向约7.4米的

阔景阳台,项目每个户型均是四开间朝南。

金茂绿岛湖

地址:佛山市禅城区绿岛湖弘德北路

主力户型:143㎡—180㎡四房

价格:毛坯均价约17000元/㎡

项目位于佛山禅西新城绿岛湖,建筑面积约65万㎡,是金茂集团进佛山的首作。项目总共包含6期,涵盖临湖高层洋房、大型私家别墅群落、湖滨风情商业中心等。项目以版式建筑为主,坐北朝南的方向设计,主要为了让楼栋之间得到更多的采光与通风。考虑到绿岛湖边的环境和居住者的生活需要,将建筑的地面设计成抬地式,使整个小区与外围形成约5米高差(绝对标高9.5米)。楼层设计为2梯2户设计,平均一户家庭可用一部电梯。除此之外,每栋建筑设计4.5米挑高架空层,并计划于架空层引入泛会所、运动健身室、棋牌室等功能休憩区。

奥园誉湖湾

地址:广州市花都区广花路以东、花都湖以南、三向东路以北

主力户型:105㎡—140㎡三至四房

价格:均价约28500元/㎡

项目位于花都滨水新城板块,一线临花都湖。项目将推出105㎡3房、125㎡和140㎡南北对流4房户型。第一排住宅楼为9层28米高,第二排住宅楼为20层60米高,形成高低错落的楼栋布局,楼栋间互不遮挡。项目双地铁线配套包括规划中的地铁8号线延长线雅瑶站,距项目500米。此外地铁9号线花城路站距项目1.4公里,大概40分钟能达珠江新城中心。

5公里范围内有5所省一级的学校,23所中小学,并有7所幼儿园,项目本身配有15个班的公立幼儿园;项目4公里范围内有两家三甲医院。项目屋内装修标准包括智能门锁、智能开关面板、智能入户对讲机、燃气报警系统、厨余碎骨机等设备。



奥园誉湖湾

■选购湖居注意事项

●了解规划 小心湖景“被二线”

为避免重金购买的“一线”湖景房直接沦为“一线天”。在选择湖景房时,应留意购买的房产前面无建筑物遮挡。在销售中心现场,可拍下公示的规划图、沙盘等保留证据,并向销售人员问清楚邻近湖景的空地的用地计划,保留楼盘宣传手册,以防后期建设与初期规划以及宣传不符。

●防范雨季和台风 注意地势

如果湖景房的湖水是大河汇入的话,可能会有涨潮的危险,如果是小河汇入的话,一般湖水不会出现涨潮。不过遇上雨季或台风,湖水也有机会随之长高,尽量不要选择地势低洼的湖景项目居住。