

# 下半年推货潮提前而至 南沙黄埔价格或比较坚挺

进入8月,各大房企已摩拳擦掌,加速进入今年下半场赛道。8月开发商的推货积极性,从近期开发商申领预售证的热情可以一见端倪。根据克而瑞的统计,在经历了二季度的供应井喷之后,7月广州一手住宅供应量不仅没有减少,反而再创年内新高,取证货量达到9776套。由此可见,开发商为了实现抢收,下半年楼市的推货潮已经等不及到传统的“金九银十”节点,而是在7、8月份就已经打响。据中地行不完全统计,8月广州全市共有32个项目有动作,合计6334套货量。

■新快报记者 何璐诗



以近三个月(5-7月)的供求数据来看,尽管增城区成交量第一的地位难以撼动,黄埔、南沙和花都这几个此前曾经松绑人才购房政策也是近期的热点。克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓指出,“特别是南沙区,近三个月的供应量还超过了增城区的5627套,高达6968套,其中有3970套是在7月取得的预售证,显示在7月深圳东莞加码调控后,南沙作为广州承接深莞外溢客户最为热门的区域,开发商也是借势推货,无疑是全市来说特别吸引眼球的区域。”监测显示,近两周南沙部分热点楼盘深圳客的比例已经提升至10%-15%,个别项目也在深圳设立展厅或举办深圳客户专场,加大深圳客的拓展力度。

“预判下半年广州房价整体稳定,局部分化,中心城区的房价会比较平稳,南沙、黄埔这样的热点区域价格会比较坚挺。上半年广州有三个区域的均价同比是下降的,是外围的增城、从化和花都。像增城、花都这种可售货量大、竞争激烈的板块,楼盘还是更多地拼性价比。”肖文晓表示,目前广州的商品住宅去化周期接近16个月,供求关系整体上是偏向买方市场的,对于购房者来说可以密切留意、放心挑选,没必要要像炒股一样有太强的抄底心态。“现在是房住不炒,所以买方不管自住也好,投资也好,看的都是中长期,而从中长期看大部分人对广州的城市发展还是很有信心的。”

## 从化

### 珠江壹城·禧悦花园

地址:广州从化区地铁14号线神岗站B出口30米  
户型:100-120㎡三至四房

上周末刚开放营销中心暨样板间的珠江壹城·禧悦花园,主打改善型产品,主推三至四房户型。项目临近地铁14号线神岗站,乘坐地铁到珠江新城,大约为1小时,非高峰期自驾时间也是约1小时。不过需要注意的是,珠江壹城小区入口距离14号线神岗站十分近,但从小区住宅区步行至地铁口则要约15分钟,对此物业也专门配备了接驳地铁的楼巴,方便业主搭乘地铁。

项目占地面积9.7万㎡,总建筑面积10.5万㎡,共开发38栋小高层洋房。属于低密度社区,容积率为1.2,绿化率为36.5%,一梯一户或一梯两户设计。

教育方面,项目附近配有中山大学南方学院附属小学和幼儿园,其中小学共24个班。由于依托5000亩大盘——珠江壹城,商业配套方面,未来规划打造11万㎡大型商业综合体壹悦广场。不过现阶段项目附近主要配套仍需依赖旁边东方夏湾拿花园内的超市、便利店、酒店等。

## 黄埔

### 富力南驰·富颐华庭

地址:广州市黄埔广园快速与茅岗路交会处(鱼珠地铁站旁)  
户型:76-120㎡二到四房

项目属于茅岗旧改项目楼盘,位于黄埔区鱼珠街,属于茅岗村。目前最近的地铁站为5号线鱼珠站,步行距离约2.3公里,需要公交接驳。从鱼珠站出发,8站到达珠江新城站。

项目首推T6-T9栋,起步户型为76㎡两房两厅。虽然带了入户花园,但市面上已有不少新货可以做到70多㎡2+1房,而该项目的户型设计依然较为传统,仅为两房,且厨房窗户是望入户花园。三房户型选择较多,有91㎡的三房一卫,100㎡的三房两卫,以及横厅设计的105㎡三房两卫。

项目距离真正的鱼珠CBD较远,约3公里外为居然之家、宜家家居等,项目周边的商业配套主要为项目底商。

## 南沙

### 方圆星宇月岛

地址:广州南沙区金洲进港大道  
户型:75-109㎡三至四房  
该项目为东瓜宇村旧改项目,位于南沙金洲板块,南临进港大道,项目附近的地铁15号环线东瓜宇站仍处于规划阶段。项目分两期开发,一期首开组团由6栋31-32层洋房组成,主推三至四房户型,目前已开放营销中心,预计8月开盘。

大部分户型都带入户花园,75㎡可做到2+1房,双阳台带入户花园,最小房间由储藏间和阳台打通组合而成;88㎡的2+1房带主套户型,南向并且有百米楼距,较为紧致实用。109㎡3+1房配有连接客厅和卧室的观景阳台,采光尤其明亮,不过户型较为传统,走廊较长。

目前金洲板块在售的新房项目中,80㎡以下的户型比较稀缺。周边均价较高的是越秀·天城,125-127㎡复式四房及建筑面积约140㎡平层四房,带装修均价2.8万-3.4万元/㎡;其次是越秀东坡,106-140㎡三至五房均价为2万-3万元/㎡。本项目目前在待售状态。

### 广州恒大阳光半岛

地址:广州南沙区凤凰大道地铁18号线万顷沙站/深中通道(建设中)旁  
户型:72-117㎡二至四房

项目为万顷沙迎来海景新盘,总建面约65万㎡,未来周边地铁为18号线和22号线首发站万顷沙站。小区内配备9年一站式名校教育配置,18班幼儿园、30班小学,自建约3.1万㎡商业中心。小区设有17万㎡欧式园林喷泉双湖景,由广州山水比德设计。项目拥有13公里海岸线,首期将主推二至四房,采用270°大面宽景观阳台设计,有一线海景以及园湖景选择。

## 白云

### 时代龙湖·云来之城

地址:广州市白云区人和镇江人三路南  
户型:约152㎡三层叠墅,94-139㎡洋房

项目由时代中国与龙湖集团合作打造,是广州空港经济区内少有的住宅项目。约50万㎡的住宅大城位于地铁3号线延长线人和站附近,总规划有120套院落产品及13栋14-16层洋房产品,项目容积率为1.92。其中洋房采用两梯四户设计,叠墅均为四叠布局,全小区可容纳1300户业主。

项目所在的人和镇在3月16日白云区发布的人才新政中规定,在白云区工作满一年,具备大专及以上学历即可在包括人和镇在内的四镇享受广州市同等户籍待遇。

教育配套方面,项目附近有才子小学、人和第一小学以及广州市第七十一中学,项目内配建有12班幼儿园。目前项目示范区已开放。

## 花都

### 信达珺悦蓝庭

地址:广州市花都区园华路88号之一  
户型:84-113㎡三到四房

项目是信达地产落子花都第一个项目,项目位于花都大道板块,紧靠花都大道,旁边有花都汽车城。离项目最近的地铁站为9号线飞鹅岭站,约有7公里。

项目整体占地面积7.2万㎡,建筑面积约27万㎡,共11栋住宅,大约1500套货量。首先推售的是3栋,2梯6户,共32层,带装修发售,共192套。将建有高层住宅、LOFT公寓、1500㎡商业,还将配建一所幼儿园和邻里中心。

同样是89㎡的两款2+1户型,横厅户型带入户花园,但五门向厅;竖厅户型不配入户花园,房间以走廊连接。需要注意的是,三房户型由于空调位占用了一定的窗台空间,窗台普遍较窄,对采光要求特别高的购房者可着重留意。