

2022年市场关注项目①天河

高端项目“井喷”

金融城、五山、牛奶厂展开“诸神之战”

在供应较稀缺的天河，接下来要井喷上线了。从125 m^2 到352 m^2 的高端大平层，将分别由金融城—鱼珠、牛奶厂、五山、东圃多个板块贡献。总价千万级的中心区物业供应，2022年将达到近年的“峰值”。根据克而瑞的统计，单价10万+的物业，在2021年成交了287套，成交创近五年新高，在2017—2019年每年仅为几十套。高端优质资产，能否令成交再创新高，哪个项目更让人心动？

■新快报记者 何璐诗 见习记者 魏鑫



高端购买力并不缺，去年千万元以上物业成交近“翻倍”

天河今年大户型的供应，可称得上“壮观”。金融城板块的合景·臻溢名铸、珠江天力项目，五山板块的侨鑫·保利汇景台，牛奶厂板块的合生缦云，东圃板块的新城市领院等项目，都预计在今年入市。面积涵盖125 m^2 到352 m^2 ，部分项目预计起步门槛近3000万元。

克而瑞广佛数据显示，2021年广州千万元以上物业成交套数为2808套，2020年则为1485套，千万元以上住宅成交连续四年上涨至近五年新高。克而瑞广佛首席分析师肖文晓表示，“从2021年总价千万元级以上物

业成交几乎翻倍可以看到，广州并不缺少高端项目的购买力。这一点从另一个数据也可以侧面反映，根据克而瑞的统计，2021年广州全市共有26个住宅楼盘成交了单价10万+的物业，一共是287套，而在2017—2019年的时候还每年只有几十套。所以，天河这些高价项目入市之后能有怎样的表现，关键还是看项目自身包括地段资源和产品力在内的综合素质能否打动市场，特别是来自珠江新城、金融城和琶洲这几个周边核心商务区的高管人群。”

“优质资产的去化速度 要看房贷利率和房贷总量”

2021年千万元以上中高端产品成交量创近五年新高，12月单月成交面积更达447万 m^2 ，“天河”作为市场期待的优质资产，能否让千万元级物业成交更进一步？

广州世联研究院副院长崔登科认为，中心区高端物业的去化情况，需要看接下来的房贷利率和房贷总量，还要看贷款的资格的审核。“成交还是要看银行态度，要耐心看一两个月。去年12月的成交之所以会上升，最主要是银行放贷速度有所提升，但这个不是市场的真正反应，是市场压抑的需求集中释放的原因。”

而区域方面，天河去年占比并不算突出。根据克而瑞数据，2021年千万元级高端物业成交占比中，海珠为首位，占比26%；其次为19%的南沙；

14%的荔湾和白云；天河占比10%。

“市场目前已重新定义了优质资产”，崔登科表示，“南沙和黄埔经历了补涨之后，其实已不是市场认可的优质资产了。现在市场认可的优质资产，应该是荔湾、海珠那些价格变动还未太大的楼盘。2021年流动性基本在往中心区走，就是天河、海珠、越秀、荔湾。”

在崔登科看来，高端物业的选择，首要肯定是选区位；其实是二手的流动性以及一二手价格的对比。“例如牛奶厂板块之前曾去到10万元/ m^2 ，如果价格特别高的话，去化相对来说比较困难。”有业内人士指出，随着高价项目的入市，今年买入天河门槛会提高，而在持续几年的新房大户型井喷后，大户型的稀缺度下降，在卖二手房时，竞争对手也会变多。

天河预计今年入市的部分项目

合景·臻溢名铸

金融城+南向江景，少见中心区大平层

项目无疑为众多天河高端项目中，区位较好的楼盘。金融城鱼珠板块的区位，还有南向的江景资源加持，未来单价有望冲击区内高位。

该项目为金融城首宗宅地，地块楼面价约8.3万元/ m^2 。产品主打“360°南向无遮挡一线江景”，涵盖建面185—350 m^2 大平层，预计将推165套货。除了汇悦台、保利天悦的极个别户型，如此大面积的户型在中心区高端住宅市场上并不多见。预计起步门槛近3000万元。

珠江天力项目

价格预计相对平易近人

项目位处金融城北区，规划5栋住宅楼，约32层高，涵盖建面125—180 m^2 产品。项目距离4号线车陂站约600米，车陂南站以及建设中的13号线二期棠下站也在附近，但北向靠着中山大道，部分单位可能会有噪音干扰。

项目南侧的骏景花园和东御苑组团，二手指导价出台之前成交价格在7.5万—8万元/ m^2 ，价格预计相对平易近人。

新城市领院

仅少量供货，涵盖平层、复式和叠墅

东圃板块的新城市领院涵盖的产品线较多，包括158—210 m^2 大平层、复式和叠墅，据悉整个项目货量只有约80套。

项目距5号线东圃站步行约1公里，自驾或坐地铁均可在半小时左右通达金融城、珠江新城、琶洲等重点区域。

一路之隔的二手大盘兰亭盛荟，挂牌价为5.4万元/ m^2 ，限价前挂牌价约为7.4万元/ m^2 。

合生缦云

1997年拿地，产权有所缩水

项目位于天河牛奶厂板块，是合生在广州打造的首个“缦云系”产品，但是在1997年拿的地，产权有所缩水。项目总占地面积约8.1万 m^2 ，将建42栋小洋房，容积率仅2.59，由于限高60米，导致大部分住宅只能盖到15—17层，导致建筑密度偏高。产品涵盖建面142—259 m^2 三至六房，总货量预计1270套。项目离地铁口和商圈也较远，也是入市进度较慢的项目，但据悉会引进安缦酒店的缦系物业。

项目周边的二手房半山溪谷E墅，最新均价是7.2万元/ m^2 ；项目东边帝景山庄，在售建面430—450 m^2 别墅，均价10万元/ m^2 。



扫码了解广州楼市最前沿动态

市场期待项目——合景誉山国际“天誉”组团

地址:广州市广园东新新公路中段

户型:78—100 m^2 南向三房舒适格局

价格:19000—21000元/ m^2

期待点:约150万元起买东部成熟大盘三房

合景誉山国际深耕广州东14年，打造了约250万 m^2 大城，产品包括洋房、公寓、商铺、写字楼、叠墅等全业态，目前已有超两万户业主择誉山而居，更蝉联东部四年销冠。项目位于黄埔经济开发区和增城经济技术开发区交会处、新塘TOD国际枢纽重要位置，誉山旁穗深城际届时开通，业主可在家门口刷卡进闸，从永宁南站一站到新塘，两站到天河东，实现一小时大湾区生活圈。

社区自营悠方购物商场约2.8万 m^2 ，目前已吸引包括海底捞、麦当劳、美吉姆等知名品牌商家入驻。钧明欢乐世界也已于9月开园。作为增城区重点文旅项目，配备室内过山车、腾讯游

戏《穿越火线》首家授权线下实体场馆等多种玩乐项目；此外，项目3公里范围内，可达新塘繁华商圈，包括新塘万达广场、广州首家合生汇、永旺梦乐城。永旺梦乐城今年5月已开业，由永旺集团与合景泰富集团联袂打造，体量约23万 m^2 。

合景誉山国际周边汇聚永宁街天誉小学（已开学）、清华万博实验学校（已开学）、增城开发区小学（已开学）等7所优质学校，教育资源丰富，家门口接送，孩子成长无忧，“天誉”组团北门旁边即为公立36班的天誉小学。

组团内更是打造了高端园林景致，绿化率达35%，约7万 m^2 中庭园林具备多样运动场地，篮球场、羽毛球场、康体花园、密林环形跑道等，园林面积相当于10个标准足球场；组团最高楼间距可达127米，是片区内容积率较低的洋房组团。

（何璐诗）



78 m^2 三房两厅一卫



92 m^2 南向三房两厅热门户型

餐客厅横厅设计，一体相连。约5.7m南向面宽，阔绰尺度；方正实用，动静分离；每间卧室带大飘窗，采光、收纳俱佳，开阔视野景观。