

天河新货 集中入市

改善化趋势越来越明显

最近在天河购房者的歌单里,大概要加一首《终于等到你》。接踵而来的天河新货,从刚需到改善人群都有一一照顾。牛奶厂板块的“天河三杰”又再聚头,珠江花城、天河壹品、保利天汇均在加推,部分项目以总价“4字头”的小户型向上车族招手;而改善赛道则将是全新盘的正面交锋,燕塘板块、金融城北区板块……都在为争夺改善群体拼产品力。

■新快报记者 何璐诗



■珠江花城新组团南侧入口效果图



■天河壹品样板间

63%成交集中在6万-8万元/
㎡,牛奶厂板块为成交主力

每次天河牛奶厂街板块的“天河三杰”聚头,总是引起市场一番骚动。10月以来,天河东部3大网红盘天河壹品、珠江花城、保利天汇纷纷推新,小户型起步总价“4字头”,大户型面积则不超过144平方米的高端住宅线,给刚改人群打开了挤进天河的机会大门,因此也成为天河置业的热门板块。

克而瑞广佛首席分析师肖文晓向记者表示,天河区目前均价为72093元/㎡。过去四年,63%的成交是集中在6万-8万元/㎡这个单价区间,一手住宅供应大部分并非来自珠江新城、金融城等核心板块,而是牛奶厂板块的珠江花城、天河壹品、保利天汇等主力楼盘。

虽然三盘属于同一板块,但区位依然有所区别,天河壹品更靠近核心区“金珠琶”,将受到金融城、珠江新城、琶洲的辐射,且周边为十二年制清华附中湾区学校。珠江花城虽然与“金珠琶”距离相对较远,但单价门槛相对较低,旁边的沥青搅拌厂地块,在广州第三轮土拍中被一房企竞得,楼面价近4万元/㎡,业界预计未来售价或达“8字头”。教育方面,业主也有机会入读执信中学天河校区和体育东教育集团均和小学。而保利天汇的具体位置,则在珠江实业开发的天河壹品和珠江花城之间,自身是综合大盘,距离地铁21号线大观南地铁站约1公里,也是三盘之中,离地铁较近的项目。

从三盘加推的户型看来,户型都互有重叠,天河壹品主力户型为70-142㎡,珠江花城是88-140㎡,保利天汇则为91-142㎡。天河壹品的70㎡2+1户型门槛较低;而珠江花城新组团推出的88㎡,则可以做到3+1户型;保利天汇目前主推大户型,两梯七户。

不少业内人士指出,不管市场面对怎样的挑战,天河的刚需产品依然相对抢手。在房地产市场研究专家邓浩志看来,目前偏刚需的产品都是市场较为接受的。“天河虽然对比此前热度有所减弱,但需求依然不少。天河的刚改产品一直选择不多,所以还是会受市场关注。”

肖文晓指出,由于市场水涨船高,集中供地以来包括天河区在内的中心区地块楼面价都居高不下,比如最新成交的燕塘地块,成交楼面价就在4.8万元/㎡以上,接下来天河区的新盘改善化的趋势会越来越明显,单价区间和总价区间都有进一步抬升的趋势。

天河供求比有所改变,改善项目竞争加剧

随着此前集中供地地块的进一步面世,接下来的天河市场,带给改善人群的,是一连串的新鲜感。首先是越秀的和樾府系,将进军天河。该项目是今年54轮竞价后到达封顶价的燕塘地块,成交楼面价高达5万元/㎡,位列广州楼面价排名第六位(未扣除配建成本)。新盘户型涵盖建面约105-180㎡纯南向

四房,吹风价10万+。另一改善选手则在金融城北区,位于中山大道西南侧的珠江天邨,南侧是二手大盘骏景花园,一路之隔是天朗明居。项目预计推出建面约125-180㎡的四房单位。在牛奶厂街板块,在售的改善盘合景臻颐府迎来竞争者,蓄客已久的合生缦云也即将入市,主推建面约145-175㎡三至四房户型。

一下子迎来了更多定位接近的改善产品,即使是向来以“稀缺”著称的天河,竞争也自然更为激烈。肖文晓告诉记者,“从供求比来看,2018年到2021年天河区每年的比值都在1以下,市场处于快速去化和清余货的阶段。进入2022年,随着多个新项目入市,天河的在售项目增多,自去年12月以来,仅在2月份因为春节的关系没有新批预售证,而市场的去化速度却碍于大环境有所减缓,供求比也因此升至1.9。”

克而瑞广佛数据显示,截至10月15日,天河区一手住宅新增供应面积为37.3万平方米,比去年全年还多了约7万平方米,而成交面积为19.6万平方米,与过去三年均超30万平方米的成交水平还有较大差距。

“先看区位再看产品”,购房前应作多维度对比

对于购房者来说,天河加码推新货,中心区改善项目也众多,到底如何选择?邓浩志认为,购置中心区项目,首先是看区位,其次是看产品。“可以参考同样是市中心的海珠,热度较高的海珠琶洲TOD,主要是区位优势;石溪的中海观澜府由于有江景资源,当时去化不俗。而中海江泰里虽然是地铁盘,但靠近变电站,周边环境较为杂乱,所以去化也较为一般。目前去化难度较大的,是‘两边都不靠’的项目,改善人群觉得未能全方位改善,刚需又觉得总价门槛太高的项目,购房者更为犹豫。”

有业内人士指出,在购置新房时,应进行多维度对比,包括项目间的交通通达度、周边配套资源以及产品和小区规划等。例如地铁是否转线一次,就能到达核心区;周边虽有优质教育资源,但学位是否充足;户型设计是否实用;小区规模能否形成内部自循环,拥有浓郁的生活氛围等。

部分天河项目

珠江花城

户型:88-140㎡

价格:总价450万元起

珠江花城周边教育资源较为丰富,小区配建的均和小学是体育东集团旗的,今年9月开学,此外距离执信中学天河校区也较近。本次新组团,尤为受大家关注的户型是88㎡3+1房两厅两卫单位。有别于普通住宅2.8米的层高,全新组团高为2.9米-3.1米。其中竖厅户型,将客厅与卧室区域分开布局,部分单位能做到三开间朝南;横厅户型则用了餐客厅一体化设计。项目约400米外的沥青搅拌厂地块楼面价近4万元/㎡,未来价值有进一步的想象空间。

天河壹品

户型:70-142㎡

价格:总价470万元起

项目是片区内的稀缺在售小高层,13-14层高,靠近核心区“金珠琶”,将受到金融城、珠江新城、琶洲的辐射。周边为十二年制清华附中湾区学校,一路之隔还有一所九年制学校即将开建。天河壹品的部分3+1户型有入户花园和独立玄关,其中96㎡3+1房户型,纯南向竖厅设计,能实现三开间朝南。

珠江天邨

户型:125-180㎡

价格:待售

项目位于广园南,金融城北区,背靠骏景花园,烟火气较浓。距离项目最近的是地铁4号线车陂站,约600米。项目将推出125㎡、140㎡、180㎡四房户型,面积与天河和樾府的105-180㎡有所重叠。体量来看,2.3万㎡,但项目没有配建学校。吹风价为7.9万-9.5万元/㎡。



■珠江花城样板间



扫码了解广州楼市最新动态