

黄埔合景臻玥部分地块停工多时?

合景泰富:并未暂停,只是调集人手先建公寓

“工地上竟然没有人施工,看起来就像被遗弃了一样,破坏了整个科学城的风景……”社交平台上近日有网民发帖称,位于黄埔区的合景臻玥广场个别地块疑似停工。到底项目现时的施工情况如何,针对网友质疑,近日记者实地走访合景臻玥。

■新快报记者 何璐诗 文/图



▲项目一期已于去年交付,疑似停工地块计划建设合景旗下SAISON HOTEL。

◀10月23日下午3时左右,记者在合景臻玥酒店地块现场未见施工工人作业。

酒店地块工地现场未见施工工人作业

合景臻玥广场位于广州黄埔开泰大道以西、科翔路以南,周边为科学城体育公园,由广州市翔景置业发展有限公司开发,广州合景控股集团有限公司为项目最大股东,项目是囊括大平层公寓、别墅、写字楼、酒店的商业综合体,在2019年被合景泰富以楼面价7317元/平

方米拿下。项目第二期于今年开盘,目前价格为5万-5.5万元/平方米。

此前网络有传言指项目个别地块停工,并流出相关照片。10月23日,新快报记者来到合景臻玥项目走访,从现场工地看到,多个地块施工情况明显不一致。目前在建的酒店地块,并无地面

施工人员,也没有施工车辆进入,门口并未紧锁,且没有守卫;而写字楼地块则有听到机器施工的声音,有门卫看守,且需要工卡方可进入;大平层公寓地块同样听到施工声音。有项目附近的街坊向记者透露,整个项目工地目前正在进行慢施工。

合景泰富:调集人手先去建公寓

对于合景臻玥目前的施工进度,项目营销中心现场一销售人员表示:“我们项目第一期是2021年开卖,2022年已交付;第二期是2023年年初开售大平层公寓,2024年6月交付。工程基本都是以大平层这边的施工为主,其他地块都有施工,但相对来说未有这么快。”该销售人员进一步表示:“酒店地块未来会是五星级酒店,合景旗下的创新品牌,叫SAISON,会在2025年底投入使用。”

关于疑似停工问题,记者联系到合景泰富相关负责人,该负责人回应称:

“没有暂停,只是前一阵调集了些人手去公寓那边,酒店也在持续建设中。”合景泰富相关负责人向记者表示,目前并无任何官方渠道信息证实此项目停工或烂尾,且酒店及写字楼整体建设符合交付时间进度。“主体封顶后,需调集人员率先进行大平层公寓内部等建设,故施工人员方向偏移,且项目建设进度由公司根据项目开发节奏进行。与此同时,写字楼和酒店是2025年6月交付,现距离交付时间还有约2年时间,整体工程均正在按照工程进度开展,不存在烂尾情况。”

价格高于科学城住宅均价

虽然只有40年使用权,定位高端的合景臻玥,价格比整个科学城板块的住宅均价要高。据克而瑞广佛数据显示,今年1月至10月中,黄埔科学城板块的一手住宅成交均价为41313元/平方米。

“我们目前项目价格多在5万元-5.5万元/平方米,前期一些单位也有‘4字头’的,要看付款方式。”该项目销售人员表示,目前黄埔区不限购后,确实购房者有了更多选择,如果一次性付款,可以申请更低的折扣。

记者了解到,2021年,合景臻玥广场一度被称为“科学城至贵公寓”,主力产品为318平方米、约398平方米的大平层,起步总价约1500万元。项目拥有香山、尖峰岭、尖塔山三山环绕,周边主要为美国人学校、贝赛思国际学校等民办教育资源。

项目销量方面,记者从阳光家缘网站看到,截至10月26日,臻玥广场东区办公(自编号2#及地下室),批准预售套数为29套,已售总套数为9套。

按照惯例,一般房地产项目多在公众号定期发布“项目家书”,方便业主们查看工地的实际情况。记者查阅“臻玥广州”官方公众号发现,在今年7月23日,官微曾发布“7月臻玥家书”,大平层建筑外立面进度为95%,园林施工进度为70%;地下停车场进度为70%,室内装修施工进度为75%。文章内并未提及酒店及写字楼进度,而在8月2日后,此公众号已无文章更新。据亿翰智库发布的《2023年1-9月中国典型房企交付业绩研究报告》,合景泰富共交付1.59万套,交付力排名第44。

事实上,公寓市场近年销售较为波动。公寓市场方面,合富大数据显示9月公寓成交量为40424 m²,比8月下降27%,比去年同期下降41%。一方面是住宅市场新政对公寓无实质性利好,另一方面近期供应力度一般,因此“金九”成色一般。合富研究院市场分析师陈健恒表示,从9月的成交量看,9·20楼市新政对公寓市场的影响并不直接,在接下来的第四季度,若无相关大宗交易,市场将从注重“量”向注重“质”转变。

一周资讯

1 存量房贷利率

“二套转首套”将逐笔人工审核

10月25日,存量房贷利率“二套转首套”批量调整开启。符合“二套转首套”条件的存量贷款借款人经前期申请后,已可从各家银行手机银行APP上查询到调整后的房贷利率信息,部分借款人利率已降至4.2%。在10月25日后,借款人还可以向银行提交利率调整申请。以工行为例,银行将逐笔进行人工审核,审批通过后T+1日起按新的利率水平执行。

2 阳光城两笔中期票据

未按期足额兑付,共24亿元

10月26日,阳光城集团股份有限公司发布中期票据未按期足额偿付的进展公告。公告称,由于公司近期偿债资金筹措压力较大,截至加速到期兑付日终,公司未能按照约定筹措足额偿付资金,“20阳光城MTN002”和“20阳光城MTN003”不能按期偿付本息。

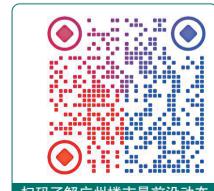
根据公告,“20阳光城MTN002”的代码为102001413.IB,期限3+2年,发行规模7.5亿元,存续规模7.5亿元,票面利率6.80%,原到期日2025年7月23日,加速到期日2022年4月8日。“20阳光城MTN003”的代码为10200222.IB,期限2+2年,发行规模及存续规模16.5亿元,票面利率6.80%,原到期日2024年10月28日,加速到期日2022年3月15日。两只债券的发行规模及存续规模共计24亿元。

3 深投控辟谣“60亿

接盘金地股权”传闻

10月24日,深投控官网发布公告,对网传“富德生命人寿60亿转让金地股权予深投控”进行回应,称其“为不实信息,请勿信勿传”,并表示公司已向公安部门报警。据悉,10月17日,凌克辞任金地集团董事长次日,金地便遭遇“股债双杀”。一方面,公司股价在当日低开低走,盘中多次触及跌停,当日跌幅9.95%,且股价创下近5年新低;另一方面,公司多只境内债大跌,“16金地02”“21金地01”盘中均触发临停。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解广州楼市最前沿动态