



一周热评
□詹青

房子定位、户型设计、物管水平,每一项都在给房子的未来价值加分或者减分。
看片区均价并无太大意义,买房一定要实地考察,用脚去丈量房子的价值。

“用暴雨来解释房价”虽然吐槽错了,但是逻辑很对

这几天,不知道你在广州“看海”了没?
一年一度“龙舟水”光临,虽然上班的路变得艰辛,但并不妨碍大家苦中作乐给暴雨加戏。
比如,本周就有一张“用暴雨来解释房价”的神图,在朋友圈里传得热闹。这张神图拍的是:一条街隔开,一边的白云区“水漫金山”,另一边的越秀区却没有一点水花。这不是重点,重点是配图文字,一边写的是“白云区房价均价3万”,另一边写的是“越秀区房价均价6万”。段子手们解释道:“暴雨”告诉我们,“越秀区房价比白云区贵一倍,并不是完全没有道理的”。
图片挺搞笑,却经不住推敲,且不说房价数据是错的,就说白云区和越秀区的房价差,肯定不是一倍,所以这个“地域黑”实在是站不住脚。
不过有意思的是,这张图提醒了我们,房子确实就是一种个体差异性非常大的商品。
隔一条街,地段价值相差甚远,房价“蚊蚌同牛蚌”是常事。

为什么会造成这个现象?从市场来看,最大的原因是学位价值造成地段含金量差异。
比如越秀与白云,越秀区名校林立,学籍属老三区,从小学到“小升初”再到“初升高”,可享受的教育资源比其他区域优胜,所以虽然靠得近,越秀的房子就比白云的房子值钱。这一点并不出奇。其实,就算在越秀本身,同样街区被派到不同的学校,房子价差也会是两重天。
这就提醒了消费者,购房的时候对地段价值的判断必须有全面评估,无论有无孩子准备读书,房子配置了什么学校,价值几何,可千万不要忽略。
除了地段价值差异之外,隔着一街,房子不同,房价也可以是天差地别。
举个例子,放眼整个珠江新城,虽然大多是“顶豪”聚集地,但也有稍微平价一些的房源。例如珠江新城海濱花园与侨鑫汇悦台,两个项目中间只隔了一条马路,同样是望江户型,前者只有后者价格的三分之二甚至二分之一。

可这一点都不奇怪,要做这条街“最靓的仔”,可以凭实力胜出。这也给购房者一个启示:房子定位、户型设计、物管水平,每一项都在给房子的未来价值加分或者减分。
正因为房子是差异性极大的商品,笔者在这里还要强调一个购房原则:看片区均价并无太大意义,买房一定要实地考察,用脚去丈量房子的价值。看多了有比较,自然心里就有谱了。

多平方米四房,还是复式?“二孩时代”,小复式性价比之选,刚需买家也买得起!但是,很多细节要睁大眼睛看清楚!

微信点兵
APP



年纪轻轻竟然有钱买90多平方米四房,还是复式?“二孩时代”,小复式性价比之选,刚需买家也买得起!但是,很多细节要睁大眼睛看清楚!

三大新盘加入战团,增城朱村刚需新货打崩头!

“用暴雨来解释房价”虽然吐槽错了,但是逻辑很对!

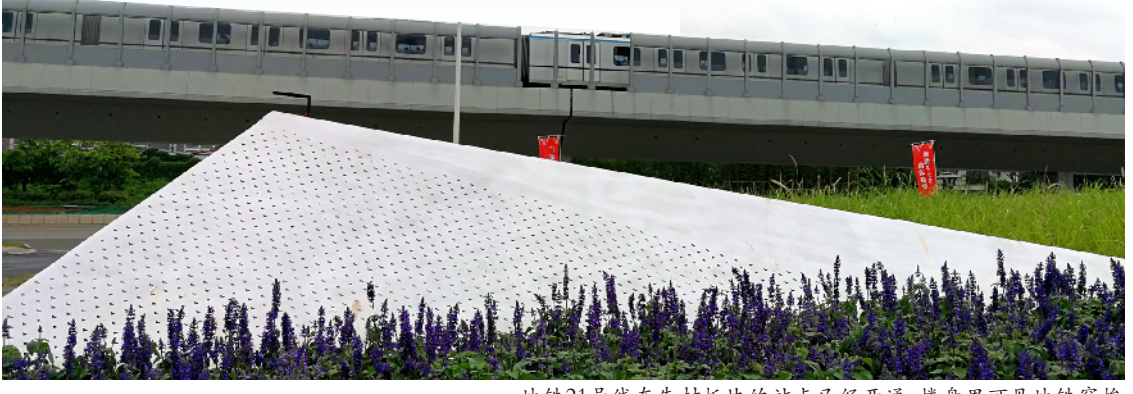
肥妹答疑栏目等你来问!家粉们有任何关于楼市、家居的问题,都可以留言给后台,专业楼记+楼市家居专家+法律顾问+设计师,都是你的军师!

关注周刊订阅号者数多!这里有:最权威的楼市家居业界发布;最权威的大佬访谈;最笋的一二手盘;最没底线的业界八卦;最实用的风水攻略;最气质的家具装修;不定时礼包大派送……
“肥妹”、“润哥”约定你,现在就就左上角!(冯茵)

三大新盘加入战团
增城朱村刚需新货打崩头

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

5月底6月初,相对平静了一段时间的增城朱村板块将要风云再起,多盘刚需产品的正面竞争,令该板块再度成为市场焦点。
羊城晚报记者了解到,随着三大新盘亮相或上市以及各大在售楼盘持续推新,6月份增城朱村板块可售新货共有近千套,主流单价“2万元出头”,主推紧凑型两房及三房产品,最低入市门槛约150万元,刚需买家选择更加丰富。



地铁21号线在朱村板块的站点已经开通,楼盘里可见地铁穿楼

直击 新盘亮相,多盘齐齐抢客

上周末,朱村新盘华润置地润悦对外开放销售中心,吸引了不少看楼客。对于由一条广汕公路、一条地铁线路串起几个楼盘的朱村板块来说,一旦有楼盘有大动作,周围项目也会抓住机会行动。一盘动而众盘动,是朱村楼市的一大特点。
羊城晚报记者上广汕公路自西往东自驾而往,从第一个

楼盘保利东湾开始,便见众多二手地产经纪在马路边派发楼盘单张拉客。一旦有车靠近,经纪们就会蜂拥而上游说车主过去看楼。朱村每个楼盘间的距离都不会太远,派单张的经纪互相穿插。保利东湾门口的派单员,有些也是马路对面科慧花园的经纪;华润置地润悦旁边的站街经纪,有些是马路对

面实地蔷薇国际的销售人员。一位业内人士告诉记者,其实自驾车的看楼客之前基本已经做了功课,派单张对他们的意义不大,但还是有很多二手经纪愿意这样做,因为楼盘往往给他们较高的佣金,“去年最好的时候,经纪带客每成交1套单位,可获得20万元的佣金奖励”。
目前,朱村板块楼盘的主流售价在2万-2.3万元/平方米之间,以八九十平方米的主力户型来计算,一套三房单位的总价为160万-180万元。板块内报价最低的云溪四季,因距离地铁站最远,均价约1.85万元/平方米,70

开放销售中心,“邻居”保利中海金地大国璟正整饰园林和样板房,预计近期开放,这两大新盘将是近期朱村板块的最大亮点。
新盘新货陆续推售,产品同质化严重,竞争将会非常激烈。各个楼盘都有不少80-120平方米的单位,刚需购房者选择非常丰富。



上周末,朱村一带的楼盘现场人气很旺

产品 竞争激烈,主推两房至四房

在相对平静了两个月后,朱村板块又将迎来一次推货高潮。
上周(20-26日),朱村大盘科慧花园200多套新品获批预售资格,万科春风十里新增130多套新货,全新包装的保利东湾推出新组团过百套新货。
此外,华润置地润悦上周末

均价“2万元出头”,单位总价150万元起

朱村板块的楼盘通过地铁21号线串联在一起,主要包括凤岗、朱村、山田及钟岗4个站点,每个楼盘都打出地铁概念,21号线的开通吸引了更多刚需买家前往置业。
由于楼盘规模、与地铁站的距离等各不相同,这些项目的售价会有1000元/平方米左右的差别。值得一提的是,虽然同为“2万出头”,但在朱村板块,不仅有平层单位,还有复式和类独栋产品可选。比如逸翠庄园200平方米左右的类独栋产品,毛坯均价约2.1万元/平方米;春风十里和保利东湾的复式产品,均价2.2万-2.6万元/平方米。

多平方米的三房总价约150万元,置业门槛最低。
由于楼盘规模、与地铁站的距离等各不相同,这些项目的售价会有1000元/平方米左右的差别。值得一提的是,虽然同为“2万出头”,但在朱村板块,不仅有平层单位,还有复式和类独栋产品可选。比如逸翠庄园200平方米左右的类独栋产品,毛坯均价约2.1万元/平方米;春风十里和保利东湾的复式产品,均价2.2万-2.6万元/平方米。

增城朱村板块近期主要在售楼盘概况			
楼盘名	产品(平方米)	均价(元/平方米)	点评
华润置地润悦	85-125三房及四房	待定	离地铁站约2公里
保利中海金地大国璟	73-96三房及四房	待定	规模大,离地铁站约2公里
科慧花园	91-117三房	2.1万-2.2万	规模大,地铁在社区门口
保利东湾	96-110复式四房	2.3万-2.6万	特色产品,地铁在社区门口
万科春风十里	99-119复式四房	2.3万-2.4万	特色产品,离地铁站约1公里
云溪四季	76-105三房	1.85万	产品实用,离地铁站约6公里
实地蔷薇国际	94-117三房	2.1万-2.2万	规模大,离地铁站约2公里

(整理/陈玉霞 制表/陈健怡)

EXPLORE THE WORLD WITH GZL

品牌25年

小红花大世界

广之旅

CGZL

热烈庆祝广之旅连续2次被原国家质检总局、原国家旅游局联合评定为“全国旅游服务质量标杆单位”

深度 尊享法瑞意12天

· 罗马大道主家做客

· 四城市区豪华酒店连住,超豪华城堡酒店

· 罗马斗兽场和古罗马废墟连入

· 享法国海鲜大餐,赠送境外WiFi

深度 东欧奥捷匈11天

· 5晚奢华酒店

· 享米其林美食,住豪华温泉酒店

· 维也纳金色大厅音乐会

· 伏龙河谷酒庄品酒,送WiFi

出境热卖

臻逸·猎奇 南极·阿根廷·秘鲁·玻利维亚·智利26天

· 夸夸海钻右号穿越南极圈

· 专业极地探险队引路前行

· 天空之城、天空之镜、T板阿塔卡马沙漠

深度 日本京都深度·奈良·富士6/7天

· 观富士山温泉酒店

· 漫步京都岚山竹林小径·小众赏樱神社

· 奈良穿和服喂食萌宠

· 南航直飞,品京都特色料理

姜力华

178800元

1月28日出发

爵士精英保障 极地探险护航

全丹

18699元

7月8日出发

正能量“女超人” 满分畅游东欧

孙家宏

11599元

7月22日出发

逾百次前往 深游京都地漏游

出彩导游 专人专团

带你去看世界

广之旅导游 高光时刻

10大服务承诺 一心为您

- 规范服务: 执行行业首个全维度服务评价体系
- 官方认证: 全球逾百个旅游官方机构优选的合作伙伴
- 全天待命: 24小时实时差服务,随时随地排忧解难
- 满分出团: 甄选星级/品牌航司,合资车队保障护航
- 口碑领队: 严苛考核,专业讲解,贴心服务
- 地道体验: 精选地道风味,如同当地人的生活体验
- 品质住宿: 全程优选星级酒店、高品质特色住宿
- 真经实价: 严格执行行业标准,杜绝隐形消费
- 安心游玩: 严选地接合作伙伴,优质当地玩乐
- 杜绝拼团: 100%自营品质保证,自组、无拼团

国内精选

呼浩特·包头·双飞5天

· 恐龙探险记·敕勒川广之旅牧场

· 草原骑马,入住草原蒙古包

· 沙漠植物园植树

· 7级1晚7星沙漠度假酒店

5899元

7月11日出发

郑康棉

与温雅全能王寻访访趣内蒙

平日排期: 6-8月逢周四、六出发

甘肃·青海·兰州·酒泉·双飞8天

· 圆梦航天城·酒泉卫星发射场

· 茶卡盐湖创意亲子照

· 青海湖撒欢包DIY,入住青海湖景区旁酒店

· 赏七彩丹霞

8299元

7月6日出发

叶晓丹

满分大姐带你酒泉航天梦

平日排期: 6-8月逢周三、六出发

定制游

扫码提交订单 专人快速报价 定制尊贵旅程

广州广之旅国际旅行社股份有限公司

GZL INTERNATIONAL TRAVEL SERVICE LTD.

400-863-8888 020-86338888 86338633 www.ecwalk.com

全国火车票