



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。

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“蚊牌同牛牌”是常事。

为何会造成这个现象?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,房子价值也会是两重天。

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,隔着一条街,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“顶层”聚集地,但也有些稍微平价一些的房源。例如珠江新城海滨花园与侨鑫汇悦台,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。

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”,小复式成性价比之选,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!

关注周刊订阅号着数多!这里有:最权威的楼市家居业界发布;最威水的大佬访谈;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;不时礼包大派送……

“肥妹”、“润哥”约定你,现在就扫左上角!(冯茵)

“用暴雨来解释房价”虽然吐槽错了,但是逻辑很对

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。

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“蚊牌同牛牌”是常事。

为何会造成这个现象?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,房子价值也会是两重天。

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,隔着一条街,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“顶层”聚集地,但也有些稍微平价一些的房源。例如珠江新城海滨花园与侨鑫汇悦台,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。

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



地铁21号线在朱村板块的站点已经开通,楼盘里可见地铁穿梭

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路上派发楼盘单张拉客。一旦有车靠近,经纪人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,派单张的经纪人互相穿插。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;华润置地润旁边站街的经纪,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更高的佣金,“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”。

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

开放销售中心,“邻居”保利中海金地大观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。

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号线的教育吸引了更多刚需买家前往置业。

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

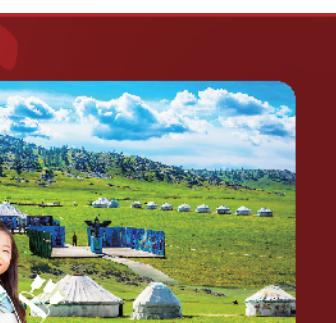
多平方米的三房总价约150万元,置业门槛最低。

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“2万元出头”,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。



上周末,朱村一带的楼盘现场人气很旺

| 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 |
| 保利中海金地大观 | 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 |



呼和浩特·包头·双飞5天

- 恐龙探险记·敕勒川广之旅牧场
- 草原欢腾,入住乌审蒙古包
- 沙漠植物园植树
- 4晚七星湖沙漠度假酒店



郑康棉
7月11日出发
平日排期:6-8月逢周四、六出发



叶晓丹
8299元
7月6日出发
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

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

- 岁马东主家门做客
- 四城市区豪华酒店入住,超豪华城堡酒店
- 罗马斗兽场和古罗马废墟入内
- 享法国海鲜大餐,赠送额外WiFi

杨业涛
23999元
8月3日出发
好导游之师 安心游欧洲



深度 猎奇 南极·阿根廷·秘鲁玻利维亚·智利26天

- 奇幻钻石号穿越南极圈
- 专业极地探险队引领前行
- 天空之城、天空之镜、丁极河塔卡玛沙漠

姜力华
178800元
1月28日出发
骨干精英保障 极地探索航船



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·小众贵胄御社
- 奈良穿和服喂食萌萌熊
- 南航正点直飞,品京都特色料理

孙家宏
11599元
7月22日出发
逾百次前往 深游京都地道游

带你看世界



10大服务承诺 一心为您

- 规范服务 执行业内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小时零时差服务,随时随地排忧解惑
- 满分出行 高选星级/品牌航空+合资车队保驾护航
- 口碑领队 严苛考核测评管理,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
- 真程实价 严格执行行程标准,杜绝隐形消费
- 安心游玩 严选当地合作伙伴,优质当地玩乐
- 杜绝拼团 100%自营品质保证,自组、无伴团

国内精选

智趣营

甘肃·青海·兰州酒泉·双飞8天

- 圆梦航天城·寻宝甘肃博物馆
- 茶卡盐湖创意亲子照
- 青海湖撒香包DIY,入住青海湖景区旁酒店
- 赏七彩丹霞

8299元
7月6日出发
平日排期:6-8月逢周三、六出发

智趣营

定制游

扫码提交订单 专人快速报价 定制尊贵旅程

以上旅游信息仅供参考,出发日期机票等费用可能存在差异,具体以报名该团时签订的合同为准。
尊享系列产品赠送话费外WIFI服务
(目的地国家另外WIFI设备不支持的情况)

扫描微信