



广州中心区公寓竟与外围公寓同价?! 你说,你会买哪里?

买套婚前小公寓,房子比男人更靠谱? 选准公寓稳投资,年底红包有着落!

买房者可不是吃素的!“渠道卖楼”很甜,当心乱吃会生病!

肥妹答读者栏目等你来问! 家人们有任何关于楼市、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、最实用的购房攻略、最有气质的家居装修、不定时的礼包大派送……

“肥妹”“酒哥”约定你,现在就扭左上角! (冯茵)

“渠道卖楼”很甜,当心乱吃会生病

□陈玉霞

随着楼市竞争逐步加大,消费者越来越难被诱惑,销售也变得越来困难,为了继续刺激地产业的积极性,房企开出的佣金不断刷新纪录,每成交一套单位,“渠道”能获得二三十万元的佣金,随之再层层分配到每个地产经纪手中。

发现:有些房企在产品研发、物业服务等方面的心思越来越少,而在美化样板房、售楼部等方面的表面工夫却越做越多,用繁花似锦的姿态吸引看楼者入市。实体样板房不做了,临时搭建一个,外围包装、样板房装修要多美有多美;售楼的经纪也不加约束管控了,只要他们能把买家围过来,放任后者制造各种虚假销售信息。可

怜的还是买家——遭遇各种套路之后,签约后幡然醒悟,已经迟了。房企过多依赖“渠道”卖楼,就像是嗜吃甜食,少吃怡情,多吃上瘾,沉迷则导致自身产品不思进取,各种病症随之上身。殊不知,任何对市场、对消费者的忽悠,都将产生恶果。房企要卖楼回笼资金,找一二手经纪联动,以“渠道”来帮助

推销,本无可厚非,但一旦房企对售楼经纪的培训和监管缺失,经纪逐利以至于欺骗买家的行为就会越来越多。各种刻意隐瞒、偷换概念、诱导消费的桥段,无非为多卖一套房、多拿一笔佣金。眼下开发商的房子是卖出去了,可十几二十年来辛苦积累的品牌和口碑却“光速”溃败。房企可曾想过,买了房的消费者也不是吃素的,今天给你钱,明天就维权!

一周热评

2019年还剩下不到20天,房企的“抢金”大战将至尾声。房企完成的任务各不相同,但相同的是,他们都经历了房子难卖却能简单粗暴卖出去的一年。

难怪成交同比增两倍! 广州中心区公寓竟与外围公寓同价

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞



今年以来公寓行情稳中有升,绿意盎然

在一手住宅成交平缓、二手成交低迷的广州楼市中,一手公寓却走出了别样的行情:11月,广州一手公寓成交量继续环比、同比大幅增加,网签面积为13.3万平方米;中心区公寓成交随大市稳步走高。业内人士认为,在供应有保证的前提下,第四季度广州一手公寓后劲仍足,成交量有望保持稳中有升。

中心区公寓成交同比增两倍

近日,现居大学城的叶先生在乐此不疲地看房,他希望买一套公寓,或留给孩子住,或先出租收益,因此他对公寓的要求是:中心区、高素质的产品。在他看来,中心区的公寓地段较好,租赁需求较旺,自住方便,也不用担心租不出去。

还有更多买家更看重价格和租金收益,只要性价比,他们就会考虑入手,买家的多样化需求,带动了广州一手公寓的成交。据合富商业统计数据显示,今年广州一手公寓市场整体活跃,前十个月全市成交量达121.7万㎡,同比增长近一倍。其中,中心区新增约31万平方米公寓,同比增加101%;成交约33万平方米,同比增加193%,可谓供不应求。

面积为13.3万平方米,环比、同比分别增加21%和62%。其中,中心区一手公寓网签面积为3.7万平方米,环比增加28%,占全市总成交的28%,天河、白云和荔湾三区的贡献力度较大。

合富辉煌(中国)商业地产总经理张智斌表示,今年广州公寓市场比去年有了质的飞跃,政策宽松以后,各区公寓的成交稳定且持续,后劲仍然充足;同时考虑到网签的滞后性,加上年底开发商推货积极,预计第四季度的成交量仍将保持在正常水平之上。

笋货单价3万元以下有交易

日前,地产经纪朋友圈放出一则信息,称“开发商年前大甩卖,现内部消化,天河区新国际社区,之前卖3.3万元/平方米,现价2.8万元/平方米”。羊城晚报记者了解到,该项目为天河区在售尾货的家和



漫画/采采

偏向自住型,房子比男人更靠谱?

文/图 羊城晚报记者 詹青

买房故事 买套婚前小公寓,单身独立女性宣言

小邑,这个从24岁开始就一直奔波于相亲路上的女孩,27岁相亲还没成功,却买了一套精致的小公寓。小邑说,现在对相亲已不再执着,不是买房比嫁人容易,而是房子比男人靠谱。



买一套公寓,有一个自己的小家,是很多单身女性婚前会选择的置业计划

女性越发清醒的独立意识、雌性动物的筑巢本能或许是可以转换为财富的。越来越多单身女孩在感情没有尘埃落定前会选择买房,而且不约而同地选择买公寓而不是住宅,为什么她们会这样选?

她们给了羊城晚报记者3个理由: 1.同等的配套,公寓的价格比住宅低,还能买个位置好的公寓,但住宅不行。 2.如果不结婚,在闹市区有个属于自己的小窝更有安全感,如果住位置偏远的住宅社区,晚上想一个人出去走走都会觉得不安全。 3.不占用“房贷”(购房名额),进可攻,退可守。以后即使不结婚,想换住宅,操作更便利。如果结婚了,公寓可以出

租,这也算是婚前财产,或者放着偶尔去住一下也不错,总比吵吵闹闹时都不知道去哪家好。 不得不说,这样的选择非常理性,也切实可行。不过,如果要选择一个作为过渡型居住的公寓产品,就要多关注公寓的居住舒适度,如交通、生活配套设施以及未来的租赁回报等,这些都是要重点考虑的问题。

天河区 市政·尚源都汇:老城氛围浓

●起步价:140万元

市政·尚源都汇位于天河区先烈东路,距离地铁6号线沙河顶站大约400米,就在星海音乐学院旁,周边老城氛围浓郁。

目前,在售公寓46-133平方米,报价在“2万”到“4万”之间,价格跨度较大,总体比较实惠,差不多是周边20多年楼龄二手住宅的价格。

小面积的户型比较适合首次置业者,LOFT设计,不过,从样板房来看,由于层高只有3.8米,隔多一层后上层的层高比较低。但在总价较低,比如一套46平方米的单位,带装修总价140万元左右。大户型的产品比较贵,报价“4万”起,可见火煮食,较受周边街坊欢迎,不少人买来置换旧房,毕竟,周边已经很多年没有一手电梯房供应了,而二手电梯住宅的报价已上“6万”字头,价差明显。(詹青)

华润天合:100万元置业天河

●起步价:100万元

华润天合公寓今年国庆期间才开售,带装修总价约2.6万元/平方米,单位总价100万元起。

该项目位于天河牛奶厂板块,聚集了多个知名开发商的大型楼盘,随着各楼盘陆续交接以及配套小学开学,居住

荔湾区 中海花湾壹号:地铁旁综合体物业

●起步价:160万元左右

相对于荔湾区其他项目,中海花湾壹号的公寓产品更适合自己的。目前在售“天寓”组团主推38-70多平方米的单位,层高4.5米,带装修均价3.2万-4万元/平方米,首付65万元起。

这些公寓产品设计比较合理,30多平方米的两房、50多平方米的三房都是年轻置业群体可以考虑的户型。从样板房可见,整体比较开阳,装修标准不低,厨房、卫生间内的设施齐全。

中海花湾壹号是广钢新城的大型居住社区,公寓组团紧邻鹤洞路,最靠近地铁1号线西朗站,步行五六分钟就能到达。社区自身配套比较完善,大型商业街已经开业,楼盘内有多个中心园林,公寓业主可共享配套设施。(陈玉霞)

偏向投资型,年底红包有着落

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

买房故事 向左1.5%,向右4.5%,她的选择义无反顾

28岁的Alice去年成交了一宗大单,成为公司销售Top1,今年年初获得了公司重赏——100万元。

手头突然多了这笔钱,加上原有的20万元积蓄,Alice动了过去不曾有过的买房念头。摆在面前有两种选择:

1.以三成首付买下一套300万元左右住宅,如果买一手房,只能选外围区域的小三房;如果选二手房,

可以买中心区,不过她看了好多套房源,都要重新装修后才能入住,而Alice还处于事业上升期,耗不起这种操作。

2.以五成首付买一套200万元以内的公寓,如果总价低一点,甚至可以全款买下来,还是中心区的。

考虑再三,她最后买了一套总价约120万元的中心区复式公寓。“这套公寓总价低,我只需向朋友借十来万元就能搞定税费和房屋布置所需,无需向银行贷款。毕竟我是做销售的,收入不稳定,如果月供太高,无法保证一定还得起。”



中心区公寓出租行情好

Alice说。更让她动心的是公寓的投资回报。Alice打听了一下,外围住宅的出租行情一般,需求不大,即便成功出租,投资回报也不过1.5%左右。公寓的回报就高很多,复式设计可以分成两套独立出租,年投资回报有4.5%左右,尤其是中心区的小公寓,出租行情好,很少空置。

Alice的打算是,楼上自住,楼下出租,既解决自己的住房问题,又方便管理出租物业,租金加上自己的工资收入,很快就还可以还清借款,还能有年底大红包。(梁栋贤)

相关产品

天河区

联泰·天河YOHO:“双钥匙”可租可自住

●起步价:112万元

联泰·天河YOHO位于天河区华观路,距离即将开通的地铁21号线智慧城站约400米。附近的万科云线酷公寓出租率较高,周边产业园较多。从目前的市场情况来看,一套约30平方米的复式公寓月租金约3500元,投资回报率约3.8%。该项目为3梯38户设计,有25-65平方米多种LOFT户型可选,不过,现场销售人员介绍,25平方米的户型货量少,现已全部清货,最小的是35平方米,按3.2万元/平方米的均价计算,最低置业门槛112万元。可惜该户型整体感觉比较压抑,上层储藏间有横梁,入口较小,需要弯身进入,虽然是赠送空间,但感觉有些“鸡肋”。

相比而言,大户型的“双钥匙”设计较好,上下层都有浴室,适合独立分租,或者一层出租一层自住。(詹青)

远洋天骄广场:可“存房”托管

●起步价:115万元

远洋天骄广场位于天河客运站旁,是一个综合体项目,由10栋17-19层小高层洋房和3栋15层商业楼组成,距离天河客运站D

出口约700米,周边有不少产业园。该楼盘是全现楼,在售46-87平方米的SOHO公寓,带装修均价约2.5万元/平方米,毛坯均价约2万元/平方米,目前是扫尾阶段。

有些公寓已收楼并开放租。在链家官网,一套55平方米复式的月租金约4600元,目前售价140万元左右,出租回报率约4%。值得注意的是,该楼盘与建行旗下的建行长租公寓合作,如果业主短期内没有居住需求,可以向建行方长租提出“存房”要求,银行会对该房产未来3-10年内的租金收益进行评估,双方认可租金后,银行将会撮合业主与第三方公司达成住房长租权交易。(詹青)

海珠区

越秀星汇海珠湾:广纸新城“可分租”户型

●起步价:120万元

越秀星汇海珠湾位于海珠区工业大道旁,旁边有江南西、乐峰广场、江燕路、中大四个成熟商圈。邻近广佛地铁与广州地铁11号线换乘站燕岗站以及11号线南石头站,总建筑面积56万平方米,内有24万平方米住宅,32万平方米商业,社区内配套设施齐全,生活方便。

在售的C1栋南向望江多户型,包括回报率最高的37平方米和66平方米公寓,可分成两个独立单位出租,有阳台、管道煤气入户。中

空设计的66平方米户型有多功能“3+1”房设计;83-93平方米户型有多功能五房设计。

据悉,目前可分租户型总价120万元起,有多功能设计户型总价200万元以内。而C4栋还有少量58平方米自用型复式“3+1”房在售;B4栋也有约37平方米的准现楼、5米层高的可分租户型供选择。(梁栋贤)

荔湾区

碧桂园朝花:地铁上盖“双钥匙”小公寓

●起步价:首付35万元起

碧桂园朝花是广州地铁1号线西朗站上盖物业,西朗站是交通枢纽站,交通非常便利。项目内有商业配套和会所,周边是成熟生活社区,这些都是租赁型物业不可缺少的基本条件。

目前,该楼盘的可选户型不多,主推的33平方米小户型层高4.5米,上下两层,“双钥匙”空间设计,业主收楼后可分成两套独立出租,租金收入比整套出租要高。据介绍,不少买家购买时都作投资考虑。

该项目相关负责人介绍,均价约3.8万元/平方米,“双钥匙”户型售价3.3万元/平方米起,首付最低约35万元,此时购买立减12万元,买家还可获赠软装大礼包立减25988元。(陈玉霞)

市场快讯

日立超高速电梯吉尼斯世界纪录™证书 移交广州周大福金融中心



本月11日,日立吉尼斯世界纪录™证书移交仪式在广州周大福金融中心瑰丽酒店举行,日立电梯(中国)有限公司董事长助理兼CEO水本真治向广州周大福金融中心业主方代表、新世界中国董事兼总裁黄少媚移交超高速电梯吉尼斯世界纪录™官方认证证书(见左图,商家提供)。

广州周大福金融中心位于广州市珠江新城CBD,地面

高度530米,是由写字楼、酒店式公寓、高端酒店、商业设施等构成的超高层综合建筑。日立于2012年与株式会社日立电梯系统、日立电梯(中国)一起接到了面向广州周大福金融中心的电梯、扶梯共计151台的订单,其中包括分速达到1260米的超高速电梯。

今年9月10日,进驻广州周大福金融中心的广州瑰丽酒店正式开业,分速1260米的

超高速电梯开始为乘客提供服务,该电梯约42秒便能从1层到达位于440米的95层酒店大堂。

9月27日,分速1260米的超高速电梯成功获得吉尼斯世界纪录™认证,日立在日本东京举办了吉尼斯世界纪录™官方认证证书颁发仪式,此次在广州,日立正式将吉尼斯世界纪录™其中一份认证证书移交电梯业主方。(杨广)