

# “鼠”它要红!

专题文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

## 越秀区新年六大楼盘“井喷”供应

春节期间探亲访友、逛街看花的同时，也不失为看楼的好时机。新年“鼠”哪个区最红火?或许中心区的越秀可算一个。

从羊城晚报记者目前掌握的情况来看,2020年越秀区将有六大项目入市,除了一个是在售项目外,其余五个都是全新楼盘或去年第四季度才亮相的次新盘,呈现难得的供应“井喷”局面。

新年开始,这些楼盘陆续开门迎客,有些楼盘全年无休,比如五羊新城的世茂天越,春节期间还为看楼者准备了定制下午茶及新年礼盒。

**全市最高**  
网签均价约 6.6 万元/平方米

越秀区给购房者的感觉或许是“高冷”“傲娇”,毕竟,该区“老破小”的二手房售价,动辄也要每平方米四五万元甚至七八万元。

根据广州中原研究发展部的统计数据,2019年越秀区一手住宅网签均价约为6.6万元/平方米,为全市十一区中最高;哪怕是一直以来被视为“豪宅云集”的天河区,其2019年网签均价也仅为5.5万元/平方米,排名第二,足足比越秀区低了20%。

但如果以此认为越秀区的楼价就是“6万+”,那就大错特错了。从2019年越秀区网签量较大的楼盘情况来看,如粤海拾桂府的均价达8万-9万元/平方米。而在今年的新货中,叫价“10万+

”的楼盘也有不少,比如世贸天越的望江单位,最高叫价达15万元/平方米;淘金板块全新盘淘金半山豪庭,“吹风价”超13万元/平方米,买家的入市门槛将会进一步提高。

**六大项目**  
新增供应量至少超400套

虽然越秀区的楼价让不少买家觉得“高高在上”,但需求依然旺盛,限售、限售一旦放松,网签量马上明显增加。广州中原研究发展部统计显示,2019年越秀区一手住宅网签444套、网签面积达5.29万平方米,同比分别狂增约1.3倍和1.5倍。其中,作为供应主力的粤海拾桂府占比近半。

所幸,同比飙升的网签量也有相对应的新增供应量支持,以致越秀区的库存量仍能保持基本平衡。



越秀区哪怕是单体楼,都显得很金贵

阳光家缘数据显示,截至2020年1月12日,越秀区可售一手住宅面积约4.3万平方米,若按2019年月均4000平方米的网签量计算,去化周期约11个月,属于正常水平。

2020年,越秀区一手住宅市场将会更有看头。

首先是货量较大,除了粤海拾桂府继续推货外,淘金半山豪庭、

实地紫薇公馆、粤泰荣廷府三大全新楼盘将会入市,于去年第四季度开盘的准新盘世茂天越和四季奕居也将推出新货,六大项目预计将为市场提供超400套新货。

其次是各盘各具特色,都有自己的卖点,竞争将会很激烈。究竟哪个楼盘最能赢得市场还是多盘共赢,或许要看各盘的最终定价了。

## 爱名校爱东山爱烟火气? 三大千万元级新盘大PK

**世茂天越:五羊新城板式大宅,临地铁也临马路**

- 地点:五羊新城寺右南三街
- 主力产品:130-214平方米四房
- 售价:10万-15万元/平方米
- 推出时间:在售
- 优势分析:地段同样是其一大优势。楼盘位于五羊新城东区,东边紧邻广州大道,一路之隔就是珠江新城,距离地铁5号线五羊站、名校东山实验小学等步行时间只要两三分钟,生活配套完善。

自身配套也可以加分。该项目虽然只有两栋塔楼,不过和老城区众多单体楼相比,世茂接手后“用尽每一寸空间”,利用架空层及部分大堂空间配置了智能健身房、透明底的泳池、爵士俱乐部、书画室等,但配套空间稍显局促。

产品全为板式南北向设计,两梯两户或三梯两户,单位层高达到3.3米,这比多年前设计的产品,至今仍没有过时。南向单位可望广州塔、五羊新城和珠江新城景观,高层单位可望江,但属于

**四季奕居:水荫路板式大宅,邻近名校**

- 地点:水荫路70号大院
- 主力产品:166-207平方米板式大宅
- 售价:约10万元/平方米
- 推出时间:在售,样板房封闭中



四季奕居建筑有些像写字楼,邻近执信中学水荫路校区

●优势分析:虽然也是闹市中的地段,但水荫路和环市东、五羊新城相比就少了些商业氛围,相对来说居住氛围更浓。

周围是临街商铺,较少大型购物商场。楼盘邻近水荫路小学,属于该校2019年的招生地段;一墙之隔是执信中学水荫路校区(初中部)。楼盘自身配置有2000多平方米的园林,距离东风公园三四百米。

●劣势分析:板式大宅,但户型设计并不十分讨好,例如属“火”的厨房位于户型中央、客厅观景阳台被分割等。

楼盘用地从2003年开始计算,至今已过去了约16年。



世茂天越地段好,大平层为板式设计

“远眺”级别,北向单位望城市景观。虽然项目位于楼宇密集的居民区,但中高楼层以上的单位视野还算开阔。

●劣势分析:世茂天越是新楼盘,原为粤泰旗下的嘉盛大厦,于2019年6月被世茂收购。用地信息显示,该地块起始年限从2001年起计算,至今已过去了约19年。

### 综合分析

- ★外围配套:教育配套三盘相近,出行方面四季奕居略显不便。
- ★物业管理:世茂天越和淘金半山豪庭都有自己多年的物管团队,较优胜。
- ★产品设计:世茂天越较优胜,四季奕居次之。
- ★入市门槛:淘金半山豪庭有两房单位,总价相对较低;其余两盘都为大四房,整体入市门槛较高。

越秀区原东山板块今年将推售四个新盘,近五年来从未如此热闹过。四个新盘中,除新河浦板块的实地紫薇公馆还在建外,其余三个楼盘都已开放样板房或已推售,距离不算太远,虽然多为单体楼,但各自都有竞争优势,且售价或“吹风价”都超过了10万元/平方米。这轮争夺大战,你最看好哪个楼盘?

### 淘金半山豪庭:繁华商圈半山新盘 临地铁也临铁路

- 地点:淘金路友谊商店北侧
- 主力产品:85-192平方米两房至四房
- 吹风价:约13万元/平方米
- 推出时间:已对外开放样板房,预计二月份推售
- 优势分析:最大的优势在于地段,适合喜欢环市东商圈国际化氛围、有淘金板块情结的买家。

楼盘位于环市东友谊商店北面300多米处,这一带生活氛围浓厚,各种配套可谓“与生俱来”。名校中星小学、黄花岗小学就在不远处,距离该盘不足百米的“兄弟盘”淘金半山御庭内,还配套有广州华侨外国语学校淘金校区;友谊商店、沃尔玛超市等举步可达。

环市东商圈发展至今40年,是广州极具历史气息的代表性商圈,该商圈内已经多年没有新盘上市。



淘金半山豪庭位于半山之上,视野不错,但产品设计有所不足

楼盘位于半山之上,高层单位景观开阔,南向单位可望小蛮腰、东西塔等标志性建筑。另外,该盘有80多平方米的两房单位,入市门槛相对较低。

●劣势分析:该盘为四梯十一户设计,其中两户是约85平方米的两房,九户是92-192平方米的四房。部分户型的厨房或卫生间设计不太合理、部分户型的客厅等空间采光略显不足,且低层北向单位或受紧邻的铁路噪音影响。

销售人员介绍,地块闲置已有十多年,至今建设推售,土地使用期限也就少了十多年。



## 有一种信仰叫“家” 有一种情结叫“年”

文/图 羊城晚报记者 詹青

无论你多想刻意疏离,你都很难不被过年的氛围感染。过年,可以说是中国人的一种情结——有钱没钱,回家过年。

许多年后,春运大概会成为中国城镇化进程的一个典型图景。人们从四面八方汇聚到城市,又在这个季节里哗啦一声四散而去,大家不辞辛苦、跌跌撞撞地,努力奔向那个被人们藏在心头、永远抛舍不了的地方——故乡。

那里有无忧无虑的童年记忆,有青涩的少年时光,连忧愁都如薄雾一般,带着馨香。那个家,有曾经年轻的父母,他们似乎永远不会倒下,像超人一样妥帖安排一切。

想起来像是上辈子的事情了,如今那个扎着麻花辫、站在廊下放鞭炮的孩子哪里去了?想起来就忍不住落泪,似乎永远不会倒

下,如大山一样高大的父母,如今早化成了尘埃。

小时候向往着远方,没想到,有一天,发现“家”才是远方。渐渐地,这个远方的“家”成为了信仰,永远保留在记忆深处。

生命可以如鲜花盛开如黄叶凋谢,唯有不被清尘沾染的本心亘古永恒;生活可以荣华富贵可以平凡清贫,唯有血脉亲情胜过一切尘世浮华;人生可以鲜衣怒马可以淡泊从容,唯有乡音瞬间就能触动神经;日子可以云游漂泊可以等待守候,唯有回家过年的情结越缠越紧,永远也无法分解。

回家,过年,光阴的一种仪式,信仰的一种言说,让人向往,让人情话,也令人悲欢交集。

愿每一个游子有家可回,愿每一个以家为信仰的人,都能被岁月温柔以待。祝福你,2020!



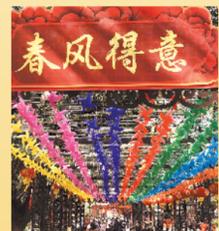
平安,是最美好的祝福



对于孩子来说,过年总是很快乐的记忆



红红火火的中国人,是中国人



新的一年开始了,带着美好的祝福和希望前行

## 垃圾分类工作就是新时尚

