

现场  
直击

# 买地“天花板价”遭遇卖楼“地板价”

# 广州番禺市桥西楼市上演激烈“三国杀”

专题文/图 羊城晚报记者 梁栋贤  
版面设计/伍若龙



五一当天，两三百米的车龙等候进入大夫山公园

## 大夫山和南站是卖点

对于非番禺本地人来说，知道市桥的或许有不少，但市桥西在哪，知道的人并不多。从最近的地铁站——3号线市桥西站出发，到大华·紫悦府还要换乘七站公交车，到龙光·天璞和电建地产·洛悦玉府要八个站，车程五六公里。

从理论上讲，番16路和番4B路公交车都能到达市桥西，不过两路车的候车点之间距离很远，无法兼顾，一般人会选择较近的番16路。“一般10-15分钟会有一趟车。”有正在候车的当地居民介绍说。

市桥西当年算是市桥的郊区，从市桥往西南方向走，先经过联邦工业园，再经过几条城中村，然后在禺山西路旁边依次会看到大华、电建的项目，向南转入景观大道，则是龙光的项目。

大夫山公园是市桥西板块最大的卖点。电建地产·洛悦玉府距离大夫山最近，约1公里。大夫山在番禺人中知名度很高，如同广州人心目中的白云山。

五一当天，距离市桥西最近的大夫山南门有长达两三百米的车龙等候入园。

而距离市桥西十多公里的广州南站，则是第二个卖点。倘若走最近的东新高速，开车到广州南站只要十几分钟。“我们楼盘在高铁经济辐射圈内。”三个楼盘的现场销售人员都有类似的说法。

但正如一位现场售楼客所言，这样的卖点目前看来远不如地铁、学校有吸引力：“从楼盘走到大夫山也要十几分钟，而且大夫山傍晚就关门了，下班回去已经没法逛了——难道你还能天天去？”高铁站就更不可能天天去了。

目前，距离市桥西最近的地铁是3号线市桥站，在已经公布的远期规划当中，这边暂时没有地铁站。

至于学校，附近的小学倒是不少，但是知名度不高，不能算是加分项。在龙光·天璞和电建地产·洛悦玉府东面预留了一块教育用地，暂未确定学校。

## 成本倒逼楼价并不低

虽然市桥西板块的卖点不算突出，楼价却不低。

最先开价的是龙光·天璞，五一推出的产品均价在3.6万-4万元/平方米之间，五一期间有额外折扣，还推出了部分超低价特价单位，89平方米的带主套三房，总价280万元，折合单价略高于3.1万元，特价单位性价比较高，开发商称“五一卖得还可以”。

大华·紫悦府的“吹风价”和龙光·天璞差不多，不过同样是带主套三房，单位面积99平方米，总价比龙光·天璞高。

电建地产·洛悦玉府的带主套三房面积更大，现场销售人员没有给出具体报价，而是反复问以买家身份到场的记者：“你认为这么好的产品要卖多少钱？”当记者回复以3.5万元/平方米的报价时，销售人员翻出一张图表，展示番禺近期拍地的详细情况，说：“你看，我们这三块地都拍出这么高的地价，怎么可能卖这个价钱？”

若从成本的角度来看，这三个楼盘的单价就算是“4万出头”，也不算太贪心。2018年拿地的项目，楼面地价为20154元/平方米；2019年拿地的电建项目，成本是25099元/平方米；龙光项目是26375元/平方米。

实际成本还要更高一些。有

知情人士告诉羊城晚报记者，龙光项目只要配建人才公寓，隐含成本不算高，而电建项目要配建片区共同使用的幼儿园、商业设施和人才公寓，实际地价款成本至少在2.7万元/平方米以上。即使是看起来拿地成本最低的大华项目，由于要高标准地配建一个面积不小的市政公园，还有幼儿园、配建住房，实际成本也不比龙光项目低多少。而上面所说的成本，还没有把建安、税费、营销、融资等成本计算在内。

从成本来看，这样的楼价合理，问题在于，看楼客不太在意开发者的成本是多少，而是更在意周边板块楼盘的市场售价。

从电建地产·洛悦玉府往北走大约300米，是市桥西板块另一个已经进入尾盘销售阶段的大夫山·尚东，该项目目前仅余大约20套一手住宅在售，毛坯价2.6万-3万元/平方米，这个价格还是在附近拍出高价地后上调过的，去年4月中旬，该盘的单价还要便宜2000元，在2.6万元左右，大致就是这三个新盘的土地成本，就算加上2500元/平方米的左右的装修成本，也比这三个新盘便宜不少。

假若横向与东面的亚运板块相比较，这三个新盘的价钱也要高出一截，而且目前的地铁和学校等配套还比不上亚运板块。

## 能否成为第二个市桥南？

市桥西板块是否就毫无机会？未必。若论与市桥中心区的距离，市桥南和市桥西两个板块差不多，10年前，两个板块的境况相差无几；如今，两个板块仍然没有地铁线经过。

2015年，时代地产以高于周边一手楼盘售价的地价（1.6万多元/平方米）拿下市桥南宅地时，也招致市场质疑——对

于一个当年一手楼均价还低于1.5万元/平方米的板块而言，没有多少人会想到，如今市桥南部分楼盘的二手价已经逼近4万元/平方米。

目前，大华集团与其项目旁的大富村、北海村、大平村联系紧密，有意拿下这三条村的旧改，若是大华集团实现连片开发，对市桥西板块的整体形象或将是一个提升。

此外，正在修建的景观大道也是一个机遇，这条大道修好后，从龙光·天璞可以北穿祈福新邨，直抵汉溪长隆，时间缩短至10分钟左右。

若是市桥西板块能够向市桥南板块靠拢，打造番禺高端住宅聚集地，或许真能成为第二个市桥南，毕竟番禺向来是富庶之地，不缺购买力。



市桥西板块有比较多低矮厂房

## 三盘优劣大踢爆

### 市桥西板块三个全新楼盘，应该如何挑选？

常言道，最了解你的往往是你的对手，因此，这里不但收录了记者在各楼盘的所见所闻，而且收集了竞争楼盘的一些说法，以供各位看楼客参考。

### 龙光·天璞 上车门槛最低



龙光·天璞销售中心旁的盛唐风格园林

龙光·天璞西邻番禺区政府，西北方向是番禺区气象局。项目占地面积约3.4万平方米，建筑面积约10万平方米，共由6栋高层住宅和8栋叠墅组成，总货量共有932套，其中位于楼盘西北角的高层住宅和一栋叠墅为政府回购的人才公寓。

园林主打盛唐风格，从建成部分来看，外观漂亮。

#### 主要卖点 产品多样丰俭由人

目前，该楼盘主推第2栋89-117平方米的三房及四房洋房，正价产品带装修

单价为3.5万-4万元。产品是楼盘的最大卖点，同样是带主套三房，有89平方米和99平方米两种选择，89平方米的产品虽然客厅略窄，但是整体空间感尚可，对“上车”一族而言，入市门槛较低。

四房产品也有112平方米和117平方米两种选择（另外两盘的三房面积均为125平方米）。112平方米四房为南向设计，客厅和三间卧室朝南望小区；117平方米四房为南北对厅设计，客厅和餐厅都带独立阳台。

五一还开放了叠墅样板房，分上叠和下叠两种，上叠

送天台，下叠送花园，建筑面积为159-176平方米。销售人员介绍，每套叠墅的赠送面积都在100%以上，且赠送地下停车位，但需要验资10万元才能预约参观样板房。叠墅产品在板块内具有唯一性，可以满足不同买家的置业需求。

#### 对手踢爆 离主干道远交通不便

目前，该楼盘销售中心所在地超出了楼盘范围，实体样板房则在楼盘范围内。项目距离主干道禺山西路较远，与景观大道也有200米左右的距离，是三个楼盘中唯一一个不紧邻大马路的，环境比较安静，但距离公交站五六百米，而且现在龙光和电建两个项目都在施工，龙光项目前面的规划路尚未开通，短期内交通不太方便。

楼盘本身没有幼儿园，孩子上学需送到北面一路之隔的电建地产·洛悦玉府。首批推出的2栋单位中，4层以下的南向低层建筑可能会被南边的叠墅遮挡景观，楼距也比较近，要5层以上的单位视野才比较好。

### 电建地产·洛悦玉府 离大夫山最近



电建地产·洛悦玉府西北方的样板房可以远眺大夫山景观

曾参与三峡工程、南水北调等大型水利建设，企业实力强。

小区内自带幼儿园和小型商业设施配套，生活相对方便。智能化交楼标准包括智能马桶、电热毛巾架和新风系统等。

#### 对手踢爆

#### 四处临路或受噪声影响

该项目规模不大，“十”字形的规划路从小区内穿过，因此小区内每栋住宅都紧邻马路，部分住宅两面临路，首批推出的第5栋就是如此。幼儿园位于小区中心，对周边环绕的第1、4、5、6、7栋都可能带来噪声影响。

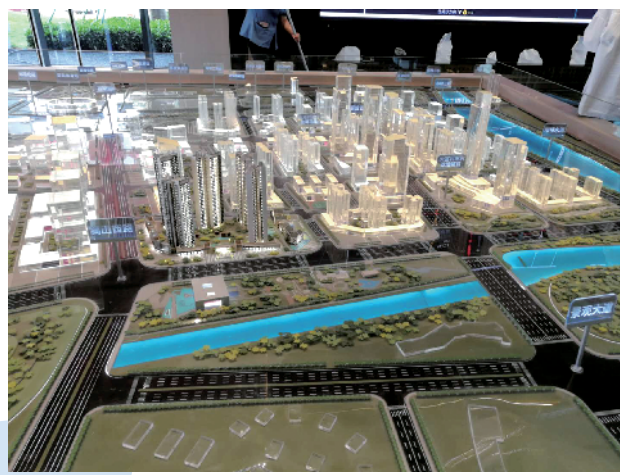
该楼盘的成本是整个板块中最高，未来售价也可

能较高，加上产品面积大，总价也会较高。

目前，楼盘西北面是大板工业区，工业区内以低矮的临时建筑为主，所以部分单位单位能望大夫山景观，但未来一旦进行改造，很可能会挡住项目的景观。

在样板房内，每一个卫生间的马桶均配有零售价2000多元的智能马桶盖，以及零售价大约几百元的电热毛巾架，但在样板房现场展示的交付标准清单中，智能马桶和电热毛巾架只有主人卫生间配备；新风系统只有客厅采用，卧室并未提及；至于销售人员口中所说的“赠送衣柜”，交付标准清单里同样没有提及。

### 大华·紫悦府 离商业区最近



未来可能面临旧改，大华·紫悦府周边有不少城中村。

从电建项目往市桥方向走大约1公里，就是大华·紫悦府。开发商大华集团来自上海，大华·紫悦府是该房企在广州的第一个项目。

项目北面紧邻禺山西路，占地面积6.5万平方米，建筑面积10.8万平方米，由政府回购的1.5万平方米住宅三部分组成。

公园呈南北长东西窄的形状，目前已经建成北面一部分，就是现在销售中心所在地，未来整个公园将无偿交给市政使用。公园往东隔一条马路就是项目的住宅部分，5栋高层住宅共有516套单位。住宅南边是配建的9班幼儿园。

比较宽敞，如果定价不太高的话，会有一些竞争力。

项目北面五六百米处是海伦堡创意园，算上红绿灯的时间，记者实测从项目步行到创意园的时间大约是8分钟。创意园规模较大，内有写字楼和商业设施，人气较旺，未来还有二期，可为项目带来一定的商业配套。

从已经建成的部分来看，项目配建的公园较有格调，虽然公园未来是面向公众开放，但同样可以增加项目西向单位的景观卖点，让业主多一个休闲的好去处。

#### 对手踢爆 并非实景样板房

该楼盘的样板房并非在现场搭建，工地尚未开放，看楼者暂时无法到实地查看。“一般楼书平面图都标有尺寸，这个盘不但样板房不在实地，平面图也没有标尺寸，以后交楼的房子未必就是你现在看到的样子。”有竞争楼盘的销售人员说。

小复式看起来不错，但因为不是实景样板房，真实层高无法测量，楼上有一间卧室不带卫生间，夜间上厕所不太方便。

项目现状被城中村包围，周边环境一般，即使未来有希望敲定旧改，也可能需要一段较长的时间，而且旧改拆建过程可能会对项目造成干扰。

#### 主要卖点 离商业配套较近

该楼盘预计首批推出第1栋或第4栋单位，产品可能包括99平方米的带主套三房、125平方米的四房以及115平方米的小复式“3+1房”。

平层单位预计售价3.5万-3.8万元/平方米，复式单位预计均价4万元/平方米。“我们的地价款成本较低，未来可以根据市场情况开出不同的价格，进可攻，退可守。”该楼盘的销售人员说。