



作为广州番禺成名最早的楼市板块，华南板块知名度高而且发展成熟，但近几年来一手住宅新盘供应明显不足。

今年6月，该板块内的全新楼盘中国铁建·花语岭南亮相，加上周边祈福缤纷汇、广地国际、珠江铂世湾等旧盘推新，而且广地花园还有30万平方米的后续供应量，祈福新邨今年下半年或将推出包括5栋超高层住宅的全新组团，整个板块鏖战在即。

不缺货！ 广州番禺华南板块楼市 鏖战在即

文 / 图 羊城晚报记者 梁栋贤



改善型住宅是近期华南板块的主力产品



华南板块四个一手盘 你要怎么选？

中国铁建·花语岭南与祈福缤纷汇可谓近身肉搏，两个楼盘特点鲜明，而广地花园和珠江铂世湾两个楼盘亦相距不远，心仪华南板块的买家该怎么选？

广地花园 350万元买带主套三房

广地花园位于番禺大道西侧、华南快速干线入口附近，北邻星河湾，南边几百米处是万博商务区，地理位置不错。这是一个有超过20年历史的楼盘，也是当年华南板块的“八大金刚”之一，楼盘内的学校、幼儿园等教育配套设施基本已经建成，但商业配套需借助万博商务区。部分园林、景观，特别是项目入口一带，是满满的上世纪90年代的既视感，不一定符合当下年轻买家的审美要求。不过，去年南驰集团接手后，对整个小区进行了整改，规划将整个社区分为23个板块，利用项目珠水环绕的自然优势，以全新开发标准

进行整体升级。据介绍，在不久的将来，社区内将建成6层商业体，内有现代化菜市场、大型超市、商业休闲街区、社区卫生站、托老所、图书馆等。楼盘不久前推出全新观澜组团，该组团位于项目北部，相对独立，被一条“倒V”字形的珠江支流所环绕，东、北、西三面临水，除了南向的房间以外，其余单位基本都隔着绿化和对岸的星河湾相望，楼距较宽。据南驰集团营销策划总经理沈锐培介绍，该组团由3栋小高层住宅组成，呈南面开口的半圆形布局，首先发售的是位于组团西南面的第

41栋悦澜轩，两梯六户设计，共有5种不同的户型，包括89、97、110平方米的三房和110、123平方米的四房，全部单位均带双卫生间和双阳台，其中89平方米的三房每层有两套。以面积最小的89平方米三房为例，除了最小的卧室面积只有五六平方米以外，其余两间卧室的宽松度尚可，厨房为“U”字形布局，操作面充足。售价为3.9万-4万元/平方米，最便宜的带主套三房350万元左右可以入手，在同板块同类型产品中总价相对较低。另外，该项目还有约30万平方米的后续供应量，推出时间待定。



珠江铂世湾西面是高尔夫球场

珠江铂世湾 近地铁站但旁边有城中村

楼盘西望江山顶景高尔夫球场，北面一线临江，这两个方向的景观不错；但南向和东向基本是城中村或工业园，景观一般。该项目占地面积超33万平方米，共有35栋住宅，小区内有幼儿园、小学、商业街、游泳池等设施。其中一期共规划了17栋住宅，为32层到40层的两梯四户或三梯六户设计。5月底加推望江组团内的F1、F2栋，北向部分单位二线望江，产品包括94-139平方米的三房至五房，均价约4.5万元/平方米。以F2栋的94平方米三房单位为例，带有一个入户花园和一个景观

阳台，客厅和其中两间卧室都朝南，最小面积的卧室朝北，厨房为实用的“U”字形布局，单位总价400多万元。118平方米的四房位于F1、F2栋的南向，三间卧室和客厅望南面的花园，另有一间卧室向北，除了少一个晾衣架的后勤阳台外，总体布局合理，单位总价500多万元。这两栋楼宇北面是二线望江的大户型，客厅、书房和两间卧室均朝北望江，客厅外面是宽大的阳台，餐厅南面是入户花园，整套单位南北对流，可惜主卧朝南，景观稍逊，单位总价600多万元。

中国铁建·花语岭南 楼盘小巧安静

中国铁建·花语岭南呈南北长、东西短类似平行四边形的形状，门前是一条十余米宽的小马路，南侧与主干道相隔两百米，总体环境较为安静。与最近的公交站招商金山谷站步行距离约1公里，与在建中的地铁22号线祈福站步行距离约2公里，日常借助公交出行略显不便；但户均停车位约1.6个，车位数量宽松，比较适合自驾人士。该盘产品类型相对单一，只有两类产品，适应面较窄，但也有利于形成素质差不多的业主朋友圈。楼盘北面是4栋高层和超高层

单位，超高层住宅需分摊的公共面积多，实用率相对较低。高层产品全为110-128平方米的四房三卫小复式，楼下一间卧室、楼上三间卧室的设计，楼上有双卫生间，总体舒适度尚可。另外，虽然该楼盘与主干道相隔两百米，但超高层单位前方无绿化和建筑遮挡，选择中低楼层单位会比较安静。楼盘南面为3栋5层高的叠墅，单位面积为178-198平方米，这类产品总价高、赠送面积多，适合高端买家。该盘规模小，配套设施基本依靠

周边的楼盘。比如商业配套要依赖祈福缤纷汇和招商金山谷，医疗设施要到大约4公里外的祈福医院。学校方面，距离楼盘最近的小学是富家山小学。但富家山小学一个年级仅有四个班，富家山小学自身规模也不小，按照番禺区今年的招生政策，该校仅招收富家山庄内的适龄儿童入学。距离稍远的金山谷学校同样规模不大，今年也仅对招商金山谷的业主子女招生。如果今年的招生政策延续，未来中国铁建·花语岭南的业主子女可能要到较远的地方上学。

祈福缤纷汇 配套齐全方便

祈福缤纷汇和中国铁建·花语岭南是两类截然不同的楼盘。祈福缤纷汇全部是25-33层的高层住宅，楼下就是大型商业中心和祈福交通中心。商业中心内有超市、餐饮等齐全的商业业态，有多路公交车前往中心区，还有大巴可以直达香港，与在建的地铁22号线祈福站仅有不到500米的距离，交通方便，商业配套齐全。另外，祈福新邨内有从幼儿园到高中的完善教育配套，包括公立

学校和双语学校，可以满足不同的教育需求。距离祈福医院也只要一两百米，可以称得上是祈福新邨内生活最便利的组团。目前在售产品包括41平方米的一房、50-76平方米的两房、90-119平方米的三房两卫和163平方米的双套四房，单价约3.8万元，户型有十多种，可以满足不同类型买家的需求。祈福缤纷汇本身已有8000套的规模，加上背后的祈福新邨是一

个人口超10万的大型社区，又处于祈福新邨的商业和交通枢纽所在地，因此临马路的单位比较适合喜欢热闹的买家，喜欢安静的买家建议选择靠里的楼栋和单位。目前，祈福缤纷汇的销售已经接近尾声，最后一栋住宅将在近期推出。不过，祈福俱乐部和祈福酒店后面正在兴建5栋54层的超高层住宅，目前已经建至20多层，今年下半年很有可能将建至可预售的高度。

新盘被三个大盘所包围

华南板块内有众多巨无霸楼盘，规模动辄数十万甚至数百万平方米，不过近期的新盘中国铁建·花语岭南占地面积仅2.46万平方米，建筑面积仅7.39万平方米，项目总共只有500余套单位，在规模上毫不起眼。该盘被周边三个大盘所包围，东面隔一条小马路对面是富豪山庄，往西一两百米是招商金山谷，西南面直线距离约1公里处是祈福缤纷汇。

改善型四房竞争最激烈

近期，华南板块的一手住宅新货不算少。中国铁建·花语岭南主推改善型产品，包括110-128平方米的四房三卫小复式以及178-198平方米的叠墅产品，目前售价未定，该项目用地于2018年12月拍出，楼面地价为23419元/平方米，加上小复式和叠墅的建造成本相对较高，行家预估售价会在4万元/平方米以上。

“近邻”祈福缤纷汇产品多样，包括41-163平方米的一房至四房，单价约3.8万元。其中的四房大户型，或与同为四房设计的中国铁建·花语岭南的小复式产品形成正面竞争。从中国铁建·花语岭南出发往北走约3公里，就是广地花园·观澜，该项目于5月底推出一批新单位，主推89-97平方米的主套三房、110平方米的多功能四房以及123平方米的南向舒适四房，售价3.9万-4万元/平方米。从广地花园往东走两三公里是珠江铂世湾，该楼盘同样在5月底推出新组团，产品包括94-139平方米的三房至五

房，四房单位是主推产品之一，均价约4.5万元/平方米。不难看出，改善型四房将是华南板块近期竞争最激烈的产品。

板块内新盘将陆续有来

今明两年，华南板块内新盘将陆续有来。去年12月5日，番禺东环街易兴宅地被保利竞得，折合楼面价为24268元/平方米。这宗宅地位于中国铁建·花语岭南北面约1公里处，紧邻新光快速路，规模大约是中国铁建·花语岭南的三四倍。按照拿地后一年左右开始销售的常规进度，该盘有可能在今年年底或者明年年初进入销售期。这宗地的楼面地价比中国铁建·花语岭南的略高、容积率略低，预计将开发出档次较高的产品，而且地块规模较大，容易实现规模效应。此外，易兴宅地东北方为里仁洞村，目前已经开始旧改，由越秀地产操盘。越秀地产今年在附近还分别拿了两宗宅地，按照越秀地产一贯的开发速度，上述项目均有可能在明年年初推出市场。

楼盘名称	主力产品(平方米)	价格(元/平方米)
中国铁建·花语岭南	110-128 四房三卫小复式 178-198 叠墅	待定
祈福缤纷汇	41-163 一房至四房	约3.8万
广地花园·观澜	89-97 带主套三房、110-123 四房	3.9万-4万
珠江铂世湾	94-139 三房至五房	约4.5万

(数据整理 / 梁栋贤 制图 / 王军)



用心做好房，努力递交满意答卷

不少业主给开发商送锦旗

葛洲坝广州紫郡府 优化交楼标准 百余业主喜迁新居

近期，位于荔湾区广钢新城的葛洲坝广州紫郡府迎来了交楼季，已有100多名业主喜迁新居。已经收楼的业主发现，交楼标准比初定的有所优化：厨房三件套从初定的西门子升级至档次更高的博世；马桶从初定的高仪提升为劳芬；智能家居系统，如集成控制面板等配件也在优化。楼盘相关负责人表示，为了让业主对新家更加满意，开发商一直在优化和提升交楼标准，希望通过每一个细节，让业主体会到葛洲坝地产不忘初心、匠心打造品质好房的追求。

业主苏先生则说：“当时买紫郡府，主要看中广钢新城的环境，还有销售人员的真诚服务。第一次收楼的时候有一些不满意的地方，提出了整改要求，开发商态度非常诚恳，对我的要求一一整改到位。其实我们也知道，一般楼盘交楼都会有一些瑕疵，重要的是看开发商对整改的态度。”旁边的苏夫人也说：“我们就是看到葛洲坝是央企，愿意相信他们。”优良的服务，使葛洲坝收获了不少业主赠送的锦旗。

尽量降低疫情影响，只为业主满意地收楼

自2019年年底开始，葛洲坝广州紫郡府的交楼工作一直在筹备进行中。但受周边市政道路施工和疫情影响，项目进度一度阻滞，为了让业主们可以尽早入住，开发商加快资金、资源和人手的调动，以求尽快解决前期滞留的问题，为业主呈上一个更好的家。“我们收到开发商收楼的通知，立马就赶来了。”在现场，刚刚完成收楼的业主陈先生竖起了大拇指，他表示，开发商非常配合业主要求，收楼体验很好。

优质装修标准，给业主绿色健康智慧的家

葛洲坝地产以绿色、健康和智慧为核心主张，根据广州独特的气候和地域特点，应用了多项领先技术，基本涵盖了业主生活的方方面面，包括热交换新风系统、全屋VRV中央空调、高端直饮水系统、即时热水系统、智能安防系统，等等。客厅的交楼标准采用隔音降噪的中央空调系统，兰舍全热交换的新风系统带除霾功能，可过滤PM2.5。厨房五金为瑞士品牌弗兰卡，水槽下加装了厨余垃圾处理系统，还有滨特尔五重净化饮用水系统，抽油烟机、燃气



楼盘现场实景

灶、消毒柜三件套为德国著名品牌博世。洗手间地面采用高端石材，选用瑞士劳芬马桶、浴缸及台盆，德国高仪的水龙头和花洒器；另有即时热水系统，自带热水循环加热水泵。

交楼仅是新的开始，项目保养将持续升级

据了解，即使在交楼后期，开发商仍一直为园区及住房进行改造升级和维护。第一次到楼盘看楼的梁小姐表示，以前就听说紫郡府的低密度在广钢新城的楼盘中非常少见，还可以近距离望中央公园，让人心动。疫情期间项目的防疫工作做得不错，让人安心。开发商表示，受疫情等客观因素影响，在交楼过程中曾经遇到一些困难，但葛洲坝地产作为央企，有勇于承担责任和努力改造的决心，将持续跟进业主的收楼情况，给业主一个满意的家。(文/梁栋贤 图/开发商提供)