

2020

国庆中秋

置业手册

羊城晚报

A17

2020年9月30日 星期三 广州新闻全媒体编辑部主编 邓伟东 / 美编 伍岩龙 / 校对 吴慧玲

中心五区

秋天第一批“千万级”新货批量驾到 江景很开阔

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞



从10月份开始,中心区有多个江景盘陆续上市



荔湾、天河等区有较多中小户型可选

中心区也有“亲民”款 两三百万元安家天河白云不是梦

看楼路线

- 线路1——天河区**
楼盘专线:
珠江花城-富颐华庭-保利天汇
- 线路2——荔湾区**
楼盘专线:
新世界凯粤湾-中海学仕里-万科金域曦府
- 线路3——白云区**
楼盘专线:
越秀星汇云城-保利珑玥公馆-华润置地润府-品实云湖花城-中铁诺德阅湾

不少首次置业者对广州中心区的第一反应恐怕都是“楼价高、买不起”。实际上,今年“金九银十”档期,中心城区除了“千万级”高端物业外,还有更多面向刚需和刚改群体的“亲民产品”(详见附件)。从羊城晚报记者掌握的情况看,这个黄金月,广州的天河、越秀、荔湾、海珠和白云五区,为了能让更多置业者实现安家梦,商家推出了不少中小户型产品,期待以产品总价让买家接受,手里有两三百万元一样能在天河这样的核心区置业。

年轻置业者福音:中小户型增多了

首次置业者一定要在外围区域才买得起?并不一定!在天河区工作了四年的白领小玲,近期参加了天河区一个楼盘的摇号认筹活动。此前,她还很担心自己无法中签,甚至想了多种提高中签率的认筹方式。对她来说,既然在天河区工作,就想把家安在那里。在父母的支持下,她拿出100万元首付,刚好近期天河区也有总价300万元的一手房推荐,于是该区就被小玲列入置业目标。“我的首付只有这么多,若总价再高我就买不起了。”小玲说,之所以有勇气在天河购房,是因为该楼盘的房屋总价在自己可承受的范围之内。花总价300万元购置一套天河物业,成为天河区业主,在今年的广州楼市并非遥不可及。据了解,为了能让楼盘产品销售速度加快,让更多年轻买家置业安家,广州市中心不少楼盘都增设了较多中小户型。据悉,这批中小户型单位面积最小的是50多平方米两房,如中海学仕里的59平方米两房;较普遍的是七八十平方米两房和三房。其中也有一些商家“挖空心思”设计紧凑型,如60多平方米的“2+1”房,业主可以将入门入户花园改造成多一间房使用,以满足多种居住需求,如珠江花城的65平方米“2+1”房,整套单位设计紧凑,通风采光不错,关键是置业总价得到有效控制。



除了海珠、荔湾新货外,白云新城也有一些高端物业可选

两三百万元物业:白云区货量最多

今年中心区中小户型供应量增多,让楼盘间的竞争增大,“抢客”现象频现。在天河区,同样带有不少七八十平方米单位的楼盘竞争激烈,据知情人士透露,为了尽可能把客户圈定,有一个楼盘突然把认筹选房日期提前一周,“杀了对手一个措手不及”,成功把要推售的货量消化完毕。两三百万元总价的产品近期备受年轻置业群体关注。而这类物业在白云区最多,如白云区的保利珑玥公馆,主推76-102平方米三房、四房,总价在250万-300万元之间;中铁诺德阅湾即将推售的第4栋单位,为80-120平方米两房、三房,为了降低置业门槛,该盘新品以毛坯发售,预计售价3万元/平方米出头;品实云湖花城也有不少七八十平方米两房,总价300万元起就有不少选择。此外,天河的珠江花城、富颐华庭等楼盘,荔湾区的中海学仕里、新世界凯粤湾等都有300万元出头的单位可选。值得一提的是,一改过往中小户型所在楼盘多数是单体楼

的中海名都、中海蓝湾等都是口碑很好的江景项目。此次中海观澜府将以怎样的姿态亮相,相信十分值得期待;时代地产虽然非国企、央企,但有独特的“文艺范”,石岗路地块被命名为“时代大家”,其中的“故事”也值得买家期待;保利地产是知名央企,各种资源都丰富,此次在中心区打造一线江景项目,用了高端的“天字系”命名,届时会否创造惊喜,买家可拭目以待。

看楼路线

- 线路1——海珠专线:**
越秀天悦江湾-恒大金碧花园-中海观澜府-时代大家-世茂天悦湾-华发江南府
- 线路2——荔湾专线:**
保利天汇-金众西关海-保利堂悦
- 线路3——越秀专线:**
世茂天樾-淘金山山豪庭

还在说秋天的第一杯奶茶能否让她甜甜甜蜜,在广州,今年秋天的第一批江景大宅都要来了!若能购置一套,或许能让全家人幸福美满。羊城晚报记者了解到,这个黄金月,广州中心城区有多个全新江景盘陆续亮相,而且多数位于一线江景位置,视野非常开阔,总价1000万元起。该批新货将会因地段、开发商口碑、产品差异等而变得非常有看头。趁着国庆长假,想在中心区置业的买家,不妨到珠江边走走。

很热闹!中心区江景新货批量出现

江景产品因为主打稀缺自然资源,供应量一直不多,更不可能像刚需产品那样集中涌现。不过,从10月份开始,广州的江景新货,特别是中心区的一线江景物业居然将批量出现,令广州楼市黄金周及第四季度有了极大看点。批量出现的特点是集

中出货。羊城晚报记者综合中地行、中原地产和合富辉煌的研究报告,加上实地走访了解到,从10月份开始,广州中心区一线江景全新盘起码有3个,其中,荔湾区有保利天汇,海珠区有时代大家和中海观澜府。这3个新盘沿着珠江自西往东连成一串,时

代大家和中海观澜府两盘相距不足两公里,正面竞争在所难免。除了上述3个江景楼盘外,中心区目前在售的江景楼盘还有海珠区的世茂天悦湾、越秀区的天悦江湾和荔湾区的金众西关海等(详见附件)。因此,第四季度想入手江景房的买家,选择

不会少。从整体看,中心区中东部如天河区、越秀区的江景产品处于几乎断供状态,江景新品都集中在海珠和荔湾两区,至于这些江景产品能否与天河珠江新城同类产品“气质”相同,那就仁见智了。

挺高阶!新品看点多总价千万元起步

中心区的江景产品身价不菲,在售楼盘的起步价是7万元/平方米,如金众西关海一线望江大户型均价7.3万元/平方米;而身价更高的,如天河区的侨鑫汇悦台,近期成交价刷新了广州楼市单价纪录:一套775平方米复式单位,网签价19万元/平方米。

从记者目前了解的情况看,保利天汇、时代大家和中海观澜府这一批全新江景楼盘,售价肯定不会与汇悦台持平,但预计也不会低。其

一个理由是它们所在地块地价多不低,如时代大家所在的海珠区石岗路地块是在2017年3月份出让的,当时的成交地约5.5万元/平方米;2019年9月份,荔湾区南岸路冷冻厂地块出让,最终被广东保利夺得,楼面地约4.3万元/平方米;2019年10月份,中海地产拿下的海珠区大干围西侧地块,地价也要3.4万元/平方米。若按地约占楼价一半的规律估算,在这些地块上的江景楼盘售价预计要7万-10万元/

平方米。另外一个理由是,这些项目所在位置和拥有的资源优势,上述三个新楼盘均在所在区域的热门板块,周边配套已很完善;同时,建成的产品都能望一线开阔江景;同时,商家对这种“宝地”不敢怠慢,不论是产品和园林设计等都称要做到极致。

三个项目的开发商也各具优势,让这些新货有了更多看点:中海地产一直以产品优胜著称,也有丰富的江

户型!平层和复式主打120-165平方米户型

历年的“金九银十”都是开发商抢攻、强攻的档期,今年也不例外。商家加快速度开放售楼部,今年受疫情影响,这种“功课”更为重要。

登记,其一线望江复式单位现场的吹风价为9万多元/平方米,平层单位约8万元/平方米。国庆节当天,中海观澜府的江畔生活馆将对外开放。时代大家虽未有具体的产品消息,但楼盘会在国庆期间开放并接受预约参观。

从新品的供应结构看,面向改善型需求的中大户型是主打,一线望江单位的主流面积在120-165平方米之间,中海观澜府的最大单位面积是190平方米。除了平层户型,复式江景大宅也将上市。羊城晚报记者从阳光家缘官网

查阅看到,目前,保利天汇已有3栋楼宇获得预售资格,最靠近珠江的三栋低层楼宇为143平方米复式单位,销售人员介绍,此批单位除了有一线望江优势外,还有较高的附加值:“二层的卧室空间是赠送的。”

双节期间中心区部分高端楼盘概况

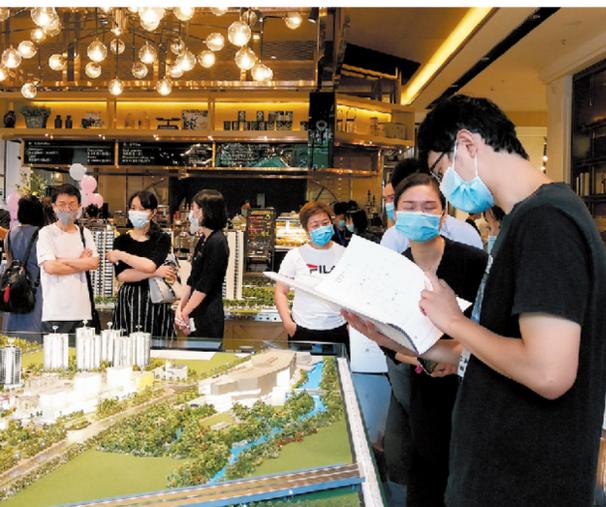
区域	楼盘名称	主力产品(平方米)	售价(元/平方米)
海珠	时代大家	—	预计10万起
	中海观澜府	90-190三房至五房	预计约8万
	越秀天悦江湾	109-138三房	约8万
	世茂天悦湾	230-290五房	约10万
	恒大金碧花园	93-133三房	约5.5万
荔湾	华发江南府	127-143四房	约6.2万
	保利天汇	123-143复式四房	吹风价8万-9万
	保利堂悦	140-178复式四房、五房	—
越秀	金众西关海	194-310四房、五房	约7.5万
	淘金山山豪庭	85-192两房至四房	约9万
白云	世茂天樾	130-214四房	10万起
白云	龙湖天奕	189-242三房、四房	9万-13万

(整理/陈玉霞 制表/伍岩龙)

双节期间中心区部分“亲民”款产品概况

区域	楼盘名称	主力产品(平方米)	售价(元/平方米)
荔湾	中海学仕里	59-79两房至三房	约5万
	新世界凯粤湾	80-138两房至四房	约4.6万
	万科金域曦府	70-135两房至四房	—
天河	保利天汇	88-133三房、四房	约5.3万
	珠江花城	65-143两房至四房	约5万
白云	富颐华庭	76-120两房至四房	约5万
	万科金域悦府	85-140三房、四房	—
	品实云湖花城	70-140三房至五房	约4万
	中铁诺德阅湾	80-129两房、三房	毛坯价约3.1万
	越秀星汇云城	83-108平层、85-123复式	约4.5万
华润置地润府	105-133复式三房、四房	约4万	
保利珑玥公馆	76-102三房、四房	约2.85万	

(整理/陈玉霞 制表/伍岩龙)



有中小户型可售的楼盘人气都较旺