

## 2021 新年楼市热点②

2021年刚开年，广州楼市就已经出现首推即售完的旺销楼盘。这会不会是广州楼市一个良好序幕？据了解，今年广州楼市会有超70个全新楼盘陆续推出，为市场提供稳定的供应量。在价格方面，因受高地价项目的出现、产品升级、中心区供应增加等因素影响，今年恐有走高压力。今年置业，有哪些热门板块值得关注？有哪些问题需要留意？现在就让我们一同关注。

### 新塘板块

价格很牛  
有60万平方米大盘要来



新塘板块高端新货拉高了板块档次和楼价

2021年增城的新货供应依然充足，新塘、永和、荔城、中新和石滩等多个板块新货陆续有来。其中，东部交通枢纽TOD所在的新塘板块亮点十足，是今年值得关注的“牛气”板块之一。

**“乘风能力”**  
TOD中心商务区想象空间大

在众多TOD热点板块中，以新塘站为中心的东部交通枢纽TOD将汇聚九大轨道交通，目前已开通了13号线、穗深城际、广深铁路。

根据广州东部交通枢纽中心片区的最新规划方案，这里将会被打造成为高端商务、商贸等现代服务业和总部经济聚集的广州东部CBD，即广州东部交通枢纽中心商务区。

目前，总部经济区已经汇聚了新世界、保利、雪松控股等多家知名企业，未来将吸引更多中小科技或金融企业落户。

从政府相关部门已发布的规划方案看，该商务区将成为广州东部门户形象代表，各项配套完善，有一定的想象空间。

**“破浪潜力”**  
TOD高端上盖项目颇具看点

新塘板块在今天的竞争力，和板块内项目的高端定位和特色产品有很大关系。目前TOD旁在售的两大项目——新世界广汇尊府和保利天际均定位高端，部分复式单位层高高达6.4米。两个楼盘目前的售价都在3.3万元/平方米以上，最高报价已达3.9万元/平方米，成为增城区楼价最高的一个焦点板块。

在这两个楼盘东侧，目前还有一个广州城投和雪松控股联手的项目在施工，将有商用物业和住宅产品上市，预计住宅产品的档次也不会低。

而在更靠近天河区的新塘立交，今年也有一个特色楼盘要亮相——华润地产新塘立交项目，占地面积达20万平方米、总建筑面积约60万平方米，在罕见的立交上盖城市综合体。华润方面表示，该项目的大型园林和产品设计等都将很有特色。

**“舵手”提示**  
价格不低 收益要守

新塘板块的轨道交通和CBD定位是它的最大优势。但对于家庭理财型需求来说，东部商务区成型尚需时日，总部经济和社会经济发展效应如何等都需要谨慎对待。

(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)

新塘板块 2021 年部分新货概况			
楼盘名	产品 (平方米)	吹风价 (元/平方米)	预计推出时间
新世界广汇尊府	92-125 复式	3.3 万-3.9 万	春节前加推
保利天际	116-145 复式和平层	3.4 万-3.6 万	加推高层
广州城投&雪松控股项目	洋房	未定	年中
华润新塘立交项目	洋房	未定	年中
珠实永宁街项目	洋房	未定	下半年
力迅云筑	63-75	总价 100 万起	持续加推

(文/陈玉霞 制表/伍若龙)



今年中心区有不少刚需新品可选

### 科学城板块

新货扎堆  
凭轨道交通高光时刻降临

随着一大批城市更新项目亮相及前两年拍出的土地逐渐上市，黄埔区科学城板块一改前两年货量稀少面貌，迎来了大量新货，同时也迎来了属于自己的高光时刻。

**“乘风能力”**  
强悍 GDP 加持 轨道交通聚集

据政府相关部门发布的信息显示，2019年黄埔区的GDP总量位居全市第二，仅次于天河，增速也位居第二，仅次于基数小很多的南沙，人均GDP全市第一。而黄埔区拥有的世界500强企业，大半位于科学城。加上区域内高新企业众多，高购买力人群有不少。

该板块内已开通地铁6号线、21号线，地铁7号线二期也在施工中，上述地铁线给科学城中西部都带来不错的交通条件，其东区目前轨道交通设施略有欠缺，但黄埔有轨电车1号线、2号线都已开通了首段，1、2、3号线的全线开通，科学城东部片区的交通条件将得到很大的改善。

**“破浪潜力”**  
货量丰富 主推三房、四房

从去年下半年开始，随着合生中央广场、星樾·山畔开盘，加上原有的大壮名城和星樾，科学城板块货量大增。大壮名城和合生中央城都是过百万平方米的大型城市更新项目，而星樾的总建筑面积也接近100万平方米，有2000多套住宅供应市场。上周六，全新项目时代天境（黄埔）开放营销中心及样板房，为该板块增加18万平方米货量，科学城板块再添“生力军”。

各楼盘的主力产品几乎都是三房（或2+1房）和四房（或3+1房），除了大壮名城下一期将新推产品以大户型为主以外，其余楼盘的产品面积差异不大。

**“舵手”提示**  
单价3万-5万元 买房宜看菜下饭

科学城板块东西、南北范围较广，楼盘所在位置差异不小。大壮名城周边配套最成熟，离地铁站也最近，楼价最高；而星樾与星樾·山畔离地铁站的距离不远也不近，单价居中。合生中央城与时代天境（黄埔）可能都有“3万字头”产品。科学城几个楼盘的差价较大，但总体来说“一分钱一分货”，买家可看菜下饭去买楼。

(文/图 羊城晚报记者 梁栋贤)



三房、四房是板块内的主流产品

科学城板块 2021 年部分新货概况			
楼盘名	产品 (平方米)	吹风价 (元/平方米)	预计推出时间
时代天境（黄埔）	83-108	4 万	春节前后
大壮名城	四房为主	约 5 万	预计春节后
星樾	103-134	4 万出头	在售
星樾·山畔	约 110	4 万出头	在售
合生中央城	95-142	3.7 万起	在售

(文/梁栋贤 制表/伍若龙)

今年有超 70 个新楼盘陆续推出——

# 盯紧这些板块，我们一起乘风破浪！

### 供应大增中心区重新崛起

羊城晚报记者综合中地行、中原地产等专业机构的统计信息得知，2021年广州预计有79个全新楼盘陆续上市，其中，增城、南沙和白云这三区的新楼盘数量最多。

今年这批新货有两大特点：一是推出市场的旧改项目多点齐发，例如有海珠区的珠光沥滘改造项目、荔湾的广船

一期项目、白云区的佳兆业白云城市广场和富力陈田村项目、南沙的华宇凤凰艺术岛等。

这些项目不仅规模大，而且有江景、地铁等优势资源，产品类型也比较丰富，对买家吸引力预计较大；二是中心区重新崛起，在保持了多年供应紧缺的状态后，今年各中心区齐齐发力，

即便是供应量最为紧张的越秀区，今年也有两三个新楼盘可以推出。

本报记者大致统计后得知，天河、海珠、荔湾、越秀和白云五区今年预计有20个新楼盘可推，这是过往多年都比较少见的现象。此前，广州楼市一度被外围区域抢尽风头，今年中心区有望重振雄风！

### 楼价面临结构性上涨压力

上周末，天河区有新楼盘获得预售证后第二天就紧急开盘，首推200多套单位据称当晚就全部售罄。楼盘销售人员介绍，产品售价5.5万-7.5万元/平方米，由于开盘价比吹风价便宜，买家出手比较爽快。而超7万元/平方米的价格，也让该楼盘成为所在板块的售价新高。

新盘楼价不断摸高是目前广州楼市的普遍现象。从整体

上看，楼价也在平稳上升。克瑞瑞广州区域的统计数据显示，2020年广州一手住宅均价为29033元/平方米，同比涨幅约为3.6%，为最近五年最高。

从今年情况看，广州楼价预计还有上涨压力。一是因为高地价项目会陆续上市，如荔湾的雅居乐天际715、天河的臻逸名铸、保利琶洲项目等，现阶段的吹风价已接近20万元/平方米，它们上市恐将拉升广

州楼市的整体价格水平；二是中心区项目增多，一旦成交量增加，也会带来广州楼价的结构性上涨。

不过，尽管如此，买家还是有不少置业机会：主打紧凑实用的小三房、小四房在今年的供应量有不少，这类单位的总价通常可以控制得较好，手持三四万元一样可在市中心购置一套一手房。

(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)

### 中心板块

雄威再现  
约20个新楼盘陆续上市



中心区多个新楼盘目前已开放登记

2021年的中心区也将“牛气冲天”。一方面，新楼盘接连不断且呈现多点开花的局面；另外一方面，这些新楼盘售价将有望刷新所在板块的楼价纪录，甚至有可能出现广州楼价新高。庆幸的是，除了改善型需求外，首次置业的刚需群体也能在其中找到合适的产品。

**“乘风能力”**  
地段价值 交通、教育优质配套加持

中心区今年的新楼盘多点开花，除了天河、海珠、荔湾、白云等区都有不少新楼盘，就连一直以来极度缺货的越秀区今年也有望新增两三个全新楼盘。

和外围楼盘要借东风不同，中心区楼盘可谓自带东风：它们所在的区域和良好地段都是它们的优势。例如天河区的临江或靠近高校的项目；海珠区的临江或大型旧改项目；荔湾和白云区的地铁站旁项目等，它们不仅具备地段优势，还有自然景观以及交通、教育等配套优势，这些都是它们的极大利好。

**“破浪潜力”**  
20新盘“候驾” 三四百万元就可安家

记者根据中地行、中原地产等机构大致统计，上述中心五区今年的新盘量约达20个，定位和产品都很丰富。既有江景的超豪大平层，也有中等面积的四房三房，及面向刚需群体的紧凑实用型产品。从价格上看，三四百万元也能置业中心区。这样的阵容，相信能把不少买家“留”在中心区。

**“舵手”提示**  
产品虽多 还需看钱袋子入市

中心区新货有不少，产品类型和价格差别都很大，从目前本报记者掌握的情况看，新品价格每平方米最低4万多元，最高吹风价已达20万元，买家需找准自己的购房定位，并根据自己资金实力买房，而教育配套也值得重点考虑。

(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)

中心板块 2021 年主要新货概况				
区域	楼盘名	产品 (平方米)	吹风价 (元/平方米)	预计推出时间
天河	天河壹品	70-125	未定	四五月
天河	天河壹峰	95-115	5.5万-7.5万	1月18日
天河	臻逸名铸	185-350	19万起	四五月
天河	阳光城当代悦MOMA	90-140	10 万	上半年
海珠	珠光沥滘项目	95-132	6 万起	预计年中
海珠	中海南洲路项目	未定	未定	下半年
海珠	保利琶洲项目	未定	未定	下半年
海珠	时代润南	143-184	约 8 万	近期
海珠	珠江金曜台	未定	未定	未定
荔湾	万科金域曦府	70-130	5 万-5.5 万	预计 1 月
荔湾	雅居乐天际 715	65-70 复式	约 8 万	近期
荔湾	星河金桥项目	未定	未定	下半年
荔湾	珠江金悦	62-90	未定	预计年中
荔湾	广船一期地块	未定	未定	下半年
越秀	粤海壹桂府	97-136	未定	预计年中
越秀	城投越秀南项目	未定	未定	未定
白云	佳兆业白云城市广场	79-123	未定	上半年
白云	万科喜望里	85-105	4.5 万-5.2 万	近期
白云	保利首开白云湖项目	80-140	未定	上半年
白云	越秀亭岗站项目	未定	未定	未定

(文/陈玉霞 资料来源/中地行、中原地产等房地产专业机构 制表/伍若龙)

### 华南板块

18 号线开通  
最快 15 分钟到珠江新城

十几年前在全国赫赫有名的番禺华南板块，近几年一手货量不足，今年随着越秀和樾府开盘以及“航母级”的里仁洞村城市更新项目亮相，华南板块很可能迎来“第二春”。

**“乘风能力”**  
新线开通或降低 3 号线拥挤程度

建设中的地铁18号线预计在今年年中建成通车，而南村万博站就位于华南板块中间。虽然，地铁3号线汉溪长隆站位于板块西部，但地铁站周边的一手楼盘不多。华南板块居民前往天河等地不算方便。

即将开通的18号线南通南沙万顷沙，北至广州东站，可直接连接琶洲、珠江新城等商圈。加上这条地铁线的设计时速比广州此前已经开通的地铁线都快，从南村万博站最快15分钟左右可到达珠江新城，对华南板块吸引天河、海珠买家相当有利。

**“破浪潜力”**  
产品多元 货量充足

华南板块目前在售的一手楼盘主要有广地花园·观澜、祈福名望天下、中国铁建花语岭南和越秀和樾府等，产品涵盖两至五房的平层、复式、叠墅等多类产品，选择多元。

广地花园·观澜是广地花园的新组团，邻近番禺大道华快出入口，自驾车交通方便，不过，离地铁站有两三公里距离。越秀和樾府邻近南村万博站出入口，无论自驾还是坐地铁未来出行都比较方便。不远处的里仁洞村旧改项目总建筑面积约近400万平方米，商品房部分最快有望在今年年底亮相。

祈福名望天下是祈福新邨内的超高层组团，总货量约2000套。由于背靠大型楼盘，教育、商业和医疗都比较齐全方便，组团北面数百米处是建设中的地铁22号线市广路站，未来交通较为方便。该楼盘往北走约1公里为中国铁建花语岭南，这个楼盘规模略小，配套需依靠周边楼盘。

**“舵手”提示**  
看楼盘位置更要看组团位置

华南板块内有不少大型甚至是超大型楼盘，楼盘配套设施基本上都比较齐全，很多楼盘离地铁站或者公交车站都很近。但值得注意的是，大型楼盘内组团众多，部分偏远的组团走到楼盘大门要二十分钟左右，所以买楼的时候，除了要看楼盘位置，还要看组团和物业的具体所在位置。

另外，某些楼盘小区内学校众多，不同组团对应的学校并不相同，如奔着学位而去的买家不妨多打听相关情况。

(文/图 羊城晚报记者 梁栋贤)



万博中心的崛起，将为华南板块带来新的发展机遇

华南板块 2021 年部分新货概况			
楼盘名	产品 (平方米)	吹风价 (元/平方米)	预计推出时间
祈福名望天下	78-175	约 4 万	待定
广地花园·观澜	89-123	4 万	在售
中国铁建花语岭南	110-143 复式及 179-195 的叠墅	不低于 5 万元 (行家估价)	未定
越秀和樾府	110-190 m²的3+1房	5 万-6 万元	近期

(文/梁栋贤 制表/伍若龙)

### 花都区府板块

名企入局  
楼价很快奔向“3万+”

去年花都区土地拍成交了多宗地块，关于花都楼市的讨论越来越多。其中，随着花都区中轴线CBD的建设，广清城际、广州东环城际线的开通，区府板块成为热议焦点。

事实上，放眼整个花都，区府板块的配套较为成熟，地理位置优越，因此成为开发商的“兵家必争之地”。

**“乘风能力”**  
“地市”畅旺+旧改火热进行时

花都区府板块是指以花都区人民政府为核心的周边区域，包括区府新城和新华老城区，其中，广州首个区级中轴线——花都区中轴线CBD贯穿在该板块内。

随着广州城市更新工作的有序推进，花都区中轴线CBD近年也吹响了旧村改造的号角。其中，由保利操盘，位于花都区府板块核心位置、花都区中轴线CBD上的三东村（含罗仙八队）旧改项目已在今年1月启动拆除仪式。

同样位于花都区中轴线CBD上，由富力操刀的田美村旧改项目也在清拆过程中。

此外，去年下半年，花都区府板块出让多宗宅地，其中，花都区花都大道以北、莲山路以东花都中轴线三宗宅地分别由保利、深圳颐盛投资、富力竞得。随着广州东环城际的开通，毗邻花都湖、空港经济区的区府板块吸引了众多品牌房企的关注。

**“破浪潜力”**  
新货选择多 楼价稳步上升

作为花都楼价较高的板块，区府板块目前在售楼盘的单价大部分为“2万+”，部分项目单价已达“3万+”。羊城晚报记者近日巡查发现，区府板块内不少项目正在加推新货。

其中，打造了广州融创乐园、广州融创茂等配套的融创文旅城目前主要产品为127-134平方米的三房、四房单位，据销售人员透露，目前该项目最后一块地块的部分产品售价已超过3万元/平方米，适合改善型买家选购。

距离广州融创文旅城车程仅需5分钟车程的广州恒大悦府于去年年底开盘，开盘均价1.9万元/平方米起。

该楼盘销售人员称，由于周边配套较好，故吸引较多本地买家关注，也有不少外地买家前来咨询，近期价格有上涨，目前均价为2.3万-2.6万元/平方米。

**“舵手”提醒**  
配套日趋成熟 大户型居多

区府板块越来越受关注得益于其周边配套的日常成熟，包括近年多条交通线路的开通，大型商圈的建成等。记者巡查发现，即便有不少项目推出小户型产品，但剩余货量较少，对于首次置业买家来说需考虑总价带来的压力。

(文/图 羊城晚报记者 徐伟伦)

花都区府板块 2021 年部分新货概况			
楼盘名	产品 (平方米)	吹风价 (元/平方米)	预计推出时间
广州融创文旅城	99-134 三房、四房	2.5 万-3 万	在售
广州恒大悦府	87-123 三房、四房	2.3 万-2.6 万	在售
保利明玥晨光	89-138 三房、四房	2.9 万-3 万	在售
都湖国际	83-163 二至四房	2.75 万-3.5 万	在售
路劲天隼峰	125-177 四房	约 2.6 万	在售

(文/徐伟伦 制表/伍若龙)