

# 中心五区26新盘候驾 最高吹风价20万元/m<sup>2</sup>

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

## 2021年广州中心区新盘大概情况

区域	板块	项目名称	户型面积(m <sup>2</sup> )
天河	奥体	城投珠江天河壹品	70-125
天河	奥体	金地天河峯睿	95-115
天河	金融城	臻溢名铸	185-350
天河	五山	阳光城当代·檀悦MOMA	90-140
海珠	沥滘	珠江海珠沥滘旧改项目	95-132
海珠	琶洲	保利新港东路地块项目	—
海珠	南洲	中海南洲路项目	—
海珠	江南大道	时代润南	143-184
越秀	北京路	城投越秀南项目	—
越秀	北京路	粤海壹桂府	97-136
越秀	北京路	深圳海维九大马路项目	—
荔湾	广船	广船一期地块项目	—
荔湾	白鹅潭	星河金桥地块项目	—
荔湾	白鹅潭	万科金域曦府	70-130
荔湾	芳村	雅居乐天际715	64-81
荔湾	芳村	保利广摩地块项目	—
荔湾	中山八	珠江悦	62-90
白云	机场路	广州佳兆业白云城市广场	79-123
白云	白云新城	万科喜悦里	85-105
白云	机场路	富力陈田村旧改项目	—
白云	机场路	越秀亭岗站地块项目	—
白云	白云湖	中建朝阳联地块项目	—
白云	白云湖	保利首开白云湖东侧地块项目	80-140
白云	白云大道	龙光江夏地项目	—
白云	石井	五矿樾头 TOD 地块项目	—
白云	太和	保利大源村地块项目	75-125

文/陈玉霞 制表/伍岩龙 数据来源/中地行 中原地产



今年中心区也有大规模楼盘推售

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，天河、海珠、越秀、荔湾和白云五个中心区新盘量约26个，占比达33%。从整体来看，2021年广州中心区域楼市将呈现供应大增、高价盘增多等特点。

### 新盘量大增 刚需产品成为主流

本报记者大致统计后得知，上述五区今年推出的新楼盘数量在往年都较少。此前，广州楼市一度被外围区域抢尽风头，2021年中心区势必重振雄风，就连供应量一直较为紧张的越秀区，今年也有两三个新楼盘推出市场。中心区新楼盘陆续有来，得益于近年来有比较充裕的土地供应，其中，城市更新、盘活“历史资产”的贡献较大。例如白云区佳兆业

白云城市广场是小坪村更新项目诞生的新品；而荔湾区的万科金域曦府、白云区的万科喜悦里则属于盘活原广信资产的“新生项目”。中心区新楼盘中不少项目不仅规模大，而且还有江景、地铁等优势资源，产品类型也比较丰富。从产品结构看，刚需产品占比最大，七八十平方米的三房产品渐成主流；紧凑的户型设计和开发商致力控制总价意图密切相关，如在天河就有多个新楼盘推出六七十平方米的紧凑“三房”，每套单位总价资源基本被控制在四百五十万元左右。而荔湾区则有名校和地铁等优势资源加持的刚需大盘上市。

### 高价盘将现 报价刷新板块纪录

从整体供应看，中心区不少新

楼盘定位“亲民”，特别是荔湾、白云等区，三四百万元可入手一套三房单位。与此同时，在寸土寸金的中心区也有不少新楼盘价格将刷新板块纪录。如在天河金融城板块的合泰富望江项目，目前发展商仅在其总部写字楼展示沙盘，对外吹风价已高达20万元/平方米。同在天河，广氮板块的新楼盘金地天河峯睿，部分产品价格也达7万元/平方米左右；荔湾区的雅居乐天际715，虽然每套单位总价500万元左右，但单价也达8万元/平方米。至于还未推售的新盘，如越秀区的广州城投越秀南项目，仅地价款就高达6.46万元/平方米，未来售价相信毫无意外会刷新板块纪录。

## 阳光城当代·檀悦MOMA： 天河北罕见新盘 单价或10万元

楼盘位置：天河区东莞庄路  
主力户型：首推90-135平方米三房、四房  
大致价格：10万元/平方米  
推出时间：销售中心已开放，近期开放样板房



阳光城当代檀悦MOMA的营销中心已开放

多年没有全新楼盘推出的天河北板块近期将新增一个项目，而且还是总建筑面积超过40万平方米的大社区。阳光城当代·檀悦MOMA由阳光城和当代置业联合开发，占地面积约7.8万平方米，总建筑面积43.6万平方米。该项目的样板房预计在2月底或3月初开放，今年第二季度开售。

### 科研院校环绕 人文气氛不俗

从天河北路或天河东路出发，向北转入天润路，继续往东莞庄路走就可以到达该楼盘。项目的东面、东南面和北面为华工校园和宿舍区，西面和西南面是广州半导体材料研究所、华工历史环境保护与更新研究所、电子第五研究所等单位，周边人文氛围不错，居住环境也比较安静。项目规划将分三期开发，其中，第一期和第二期位于东莞庄路以南，三期位于东莞庄路以北。楼盘自带的幼儿园位于东南角的二期组团，而在三期的九年一贯制学校小学有24个教学班、

初中有12个班，可满足小区业主子女就近入学需求。据开发商介绍，目前该校正与某名校洽谈合作问题。

楼盘东面一墙之隔是华工附中，华南理工大学的教职员若在此置业，孩子到该校就读也很方便。

一期组团位于项目的西南面，由4栋16-17层小高层住宅组成，预计首推第三、四栋单位，主力户型为北向90平方米三房两厅两卫、南向102平方米3+1房两厅两卫和南北对流135平方米四房两厅两卫。从平面图看，产品使用率不错，售价待定，行家预计10万元/平方米左右。

## 天河壹品： 刚需新品宜“上车” 成熟路段配套齐

楼盘位置：天河广氮片区健明四路与天坤三路交会处  
主力户型：70-125平方米“N+1”房  
大致价格：6万-7万元/平方米  
推出时间：预计4月-5月



天河壹品目前只开放了临时售楼部

近年来少有新楼盘推出的天河区，今年会有多个新项目上市。其中，东部片区的城投珠江·天河壹品(下称天河壹品)算是规模较大、有较多刚需户型的新品。楼盘预计4月-5月推出，置业门槛预计四五百万元。

### 较多中小户型适合“上车”

很多希望安家天河的买家大多数都会担心楼价较高，但仔细了解之后就发现，近两三年该区也有不少刚需产品供应，比如像去年的热盘珠江花城，六七十平方米单位总价三四百万元，小两口努力一把也能在天河安居。

今年上半年，虽然天河区楼价已比去年有所上涨，所幸部分新品户型面积较小，总价可以控制在四五百万元水平，而天河壹品就是其中一个有刚需产品供应的楼盘。

该楼盘是珠江实业联手广州城投于2019年12月竞得，和不远处的金地峯睿相比，天河壹品占地面积达5.2万平方米，总建筑面积有22.8万平方米，算是大型住宅社区，是其一大优势。毕竟，如今在市中心大型楼盘已越来越少。

与此同时，该楼盘定位相对“亲民”，从目前开放的临时售楼部可知，项目主推70-125平方米“N+1”产品，并有较多70平方米、81平方米和90平方米“2+1”

单位推售。从户型图可见，这些户型都带入户花园，业主可将其改造成房间，对于年轻置业者来说，70平方米有三房使用，可以说是不错的选择。

### 地处天河东成熟生活区

近年来中心区不少新楼盘都位于旧改片区，配套设施比较欠缺，需慢慢完善。但天河壹品相对好些，它位于广氮生活片区内，生活氛围较浓，公交出行、教育、购物等配套设施都比较完善。楼盘自身配套一所公立幼儿园和一座公交车总站。在该片区内，该楼盘也不是“单打独斗”，因为旁边就有金地峯睿这个已开售楼盘，报价5.5万-7.5万元/平方米，而且成交速度较快。虽然，两个楼盘的定位有些错位，但不影响他们要做大天河东楼市的决心，目前是不少买家的置业首选。

### 置业提醒：

东莞庄路拓宽 高峰时段或塞车

楼盘离地铁站不太近，但一期靠近东莞庄公交车总站，而马路对面是楼盘规划配套的公交车首末站，公共交通还算方便。不过，东莞庄路尚待拓宽，上下班高峰时段部分道路瓶颈路段会有塞车情况出现。一期南向单位可望华工西湖，南向户型可远眺小蛮腰等中轴线景观。不过，低层单位只能望南面的住宅楼。(文/羊城晚报记者 梁栋贤 图/发展商提供)

### 置业提醒：

虽有名校 未有担保

广氮片区这两年火速升温，除了陆续有新楼盘推出以外，12年一贯制清华附中湾区学校落户在此也是一个重要原因。据悉，该校将开设24个教学班的小学、18个班的初中和30个班的高中，预计最多可提供3480个优质学位，今年9月就开始招生。购房者需要留意的是，该校虽然在天河壹品附近，但目前招生范围尚未确定，名校学位和楼盘暂时无法挂钩，买家购房前最好密切留意教育管理部门发布的权威信息。目前，该楼盘只有临时售楼部，方向感较差的买家需仔细辨别“单打独斗”，同时还要留意马路噪音问题以及小区公交总站对居住环境的影响。至于该楼盘的最终定价如何，买家可对比金地峯睿的最新报价和装修标准，多问、多看自然心中有数。(文/羊城晚报记者 陈玉霞)

### 置业提醒：

交通配套齐全 板式住宅通风采光好

时代润南占地面积1.3万平方米，总建筑面积6.6万平方米，由两栋板式结构住宅楼组成。该盘离已开通的地铁2号线与建设中的地铁11号线换乘站江泰路约400米，步行时间约5分钟；离地铁2号线与8号线的换乘站昌岗站约800米；周边的江南大道、东晓南路途经的公交线路有很多，公共交通非常方便。由于楼盘在海珠区成熟路段，各种配套比较齐全。其中，在商业配套方面，购物中心万科里距离楼盘约500米，一公里范围内还有TIT润政广场、燕汇广场。润南花园自带幼儿园，周边还有晓园小学、广州市第九十七中学等。最近的三甲医院——广医二院离楼盘

## 万科金域曦府： 荔湾区地铁旁 占地面积一平方公里

楼盘位置：荔湾区花地大道  
主力户型：75-135平方米二房至四房  
大致价格：5万-6万元/平方米  
推出时间：近期，具体看预售证申领情况

像荔湾区这类老城区还有占地面积一平方公里的大盘？而且还在地铁站旁，位于地铁1号线花地湾站旁的万科花地湾项目就是这样的楼盘。

作为万科在2017年以551亿元高价竞得的广信资产包重要组成部分，万科花地湾项目的关注度一直很高，如今它的首发地块已被命名为万科金域曦府，现场体验中心和样板房均已开放，预计会在近期开盘。

### 户型选择多 周边教育资源不错

该楼盘所在地的配套设施比较成熟，项目离老牌名校芳村小学只有300米左右的直线距离，与广东实验中学高中部的直线距离约一公里。

万科金域曦府原定去年年底开盘，不过因故“迟到”。“原来的规划设计方案太旧了，已不适合现在的市场需求，我们希望产品以



万科花地湾项目周边人气不错

更佳面貌呈现，所以规划设计会调整。”该楼盘的相关负责人表示，我们希望能在规划上有更大突破。现在，楼盘的预售证暂未批出，开盘时间待定。

据悉，该项目有不少正在落实的设想，如将建筑拉高，把整个地面空间全部架空，让业主有更多活动空间；开发商还计划引入优质教育、医疗等配套。

该楼盘的产品也较为丰富，户型包括75-135平方米二至四房，其中，90-100平方米三房是主力产品，有横厅、竖厅等多种设计供买家选择。从现场样板房看，产

品使用率中规中矩，交楼标准有不少贴心细节设计。

### 置业提醒：

后期物业施工对前期业主或有影响

万科花地湾的项目规模很大，因此整个项目的开发期估计不短，前期物业在入住后可能会受后期正在施工物业影响。另外，楼盘配套不可能都放在首期范围内，因此，即便总体规划有较好配套并能全部落实，但交付使用时间也有先后之分。(文/图 羊城晚报记者 梁栋贤)

## 时代润南： 海珠区三地铁旁 离地铁站400米

楼盘位置：海珠区南泰路  
主力户型：143平方米3+1房  
大致价格：单价七八万元  
推出时间：预计4月

虽然只是润南花园的二期单位，由于距离一期的开盘时间已有约20年，时代润南完全可以看出是一个全新项目，加上项目离地铁站只有约400米距离，因此尚未开盘关注度就很高。

### 交通配套齐全 板式住宅通风采光好

时代润南占地面积1.3万平方米，总建筑面积6.6万平方米，由两栋板式结构住宅楼组成。该盘离已开通的地铁2号线与建设中的地铁11号线换乘站江泰路约400米，步行时间约5分钟；离地铁2号线与8号线的换乘站昌岗站约800米；周边的江南大道、东晓南路途经的公交线路有很多，公共交通非常方便。由于楼盘在海珠区成熟路段，各种配套比较齐全。其中，在商业配套方面，购物中心万科里距离楼盘约500米，一公里范围内还有TIT润政广场、燕汇广场。润南花园自带幼儿园，周边还有晓园小学、广州市第九十七中学等。最近的三甲医院——广医二院离楼盘



时代润南位于海珠区成熟路段

约800米，两公里范围内还有其他三所三甲医院。

产品方面，所推单位全部是板式大户型，其中有143平方米3+1房、部分184平方米4+1房。两梯两户设计，南北通透，通风采光不错，交楼标准采用唯宝、海格、大金、日立、嘉格纳、博世等知名品牌的高端产品。

### 置业提醒：

北面房间可能会受噪声干扰

时代润南旁的地铁2号线南通广州南站，北至嘉禾望岗；修建中的地铁11号线为广州第一条地铁环线，连

### 置业提醒：

五六百万元能买中心区江景房

中心区寸土寸金，很多江景项目户型都以板式大户型为主，入市门槛千万左右。雅居乐天际715将产品面积变小，目的是要控制总价，让受众的接受度变高。从现场报价看，60多平方米单位总价为500多万元，均价约8万元/平方米，按销售人员的说法，复式单位的使用面积有120平方米左右，折算下来单价是4万-5万元/平方米。

该楼盘地处华大物流地块，从该片区规划看，项目与珠江仅隔着滨江公园，属中心区江景项目，虽然每套单位的望江角度、宽度都不同，但整体来说楼盘的东、西、北向都可望江。

### 置业提醒：家有老小须慎入

该盘的看楼者态度呈现两个极端：一是很喜欢，因为7.15米的层高设计，室内空间设计很有个性，不管套内有“几层楼”，层层都有各自功能，适合年轻人居住或创业空间使用需求。另一种是“想爱它不容易”，同样是因为层高问题，他们担心家中老人、孩子上下楼梯不太安全；与此同时，该楼盘为两梯十三户或十四户设计，部分户型有不规则空间，因此也颠覆了这部分买家对市场上新多为方正户型设计的认知。(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)

该楼盘主推的全部是大户型，行家预估单价七八万元，产品总价1000万元以上。能买得起这样总价房子的买家通常不会仅靠公交出行，如今有三地铁线加持，肯定会为楼盘加分。

楼盘北邻南泰路，北向有一间卧室可能会受马路噪声影响；南向基本是9层楼高的住宅，因此选择10楼以上单位视野会比较开阔。(文/图 羊城晚报记者 梁栋贤)

## 雅居乐天际715： 中心区罕见 7.15米复式新品

楼盘位置：荔湾区岭海街12号华大物流地块  
主力户型：64-81平方米复式  
大致价格：约500万元/套起  
推出时间：新近开盘

今年广州中心区的多个新楼盘中，雅居乐天际715算是比较特殊的一个。一是因为它是临江项目，二是因为其产品设计比较特殊，层高达7.15米。近日，该楼盘已经开售，据称销量不错，而且深受年轻人欢迎，但也有买家认为这种产品不太适合有年近老人和婴儿家庭居住。

### 产品有新意 层高达7.15米

产品设计是一个新楼盘最容易“吸睛”的地方。雅居乐天际715的“杀手锏”就是其创新产品设计：广州楼市不乏复式产品，它们的层高多为6米左右，但该楼层的复式单位将层高拉高至7.15米，可谓是复式的新高高。

有不少业内人士认为这是贵价地倒逼所致。项目所在的华大物流地块，楼面价35216元/平方米。2016年拿地后，不少业内人士都为雅居乐捏了一把汗，认为项目如果要盈利，开盘价起码要7万元/平方米以上，但那时的荔湾楼市支撑不起这个价位。经过多年“蛰伏探研”，近日楼盘以7.15层高的复式产品亮相，同时将单位面积缩小，以六七十平方米户型作主打。由于有较高楼层，故可以设计成带主套三房单位，每层都有独立卫生间和卧室。

楼宇呈“8”字形，每套单位的景观都不同。记者在样板房看到，60多平方米的A户型是景观面最大的一个单位，首层客厅与生活阳台加起来有一个米宽，落地玻璃设计，可望开阔的珠江景观。

### 五六百万元能买中心区江景房

中心区寸土寸金，很多江景项目户型都以板式大户型为主，入市门槛千万左右。雅居乐天际715将产品面积变小，目的是要控制总价，让受众的接受度变高。从现场报价看，60多平方米单位总价为500多万元，均价约8万元/平方米，按销售人员的说法，复式单位的使用面积有120平方米左右，折算下来单价是4万-5万元/平方米。

该楼盘地处华大物流地块，从该片区规划看，项目与珠江仅隔着滨江公园，属中心区江景项目，虽然每套单位的望江角度、宽度都不同，但整体来说楼盘的东、西、北向都可望江。

### 置业提醒：家有老小须慎入

该盘的看楼者态度呈现两个极端：一是很喜欢，因为7.15米的层高设计，室内空间设计很有个性，不管套内有“几层楼”，层层都有各自功能，适合年轻人居住或创业空间使用需求。另一种是“想爱它不容易”，同样是因为层高问题，他们担心家中老人、孩子上下楼梯不太安全；与此同时，该楼盘为两梯十三户或十四户设计，部分户型有不规则空间，因此也颠覆了这部分买家对市场上新多为方正户型设计的认知。(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)



7.15米层高的房子在中心区很罕见