

# 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比较多。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”。中心区新楼盘中也有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四五百万元水平。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。

### 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)

### 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。(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)

### 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”,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。(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)

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

### 万科金域曦府:

## 荔湾区地铁旁 占地面积一平方公里



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

通天河、越秀、荔湾、海珠、白云5个中心城区;加上贯穿海珠东西的地铁8号线,楼盘可一线直达的区域有不少。

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