



新盘睇真D

新盘睇真D

广州滨江上都：/江景不错关键看价格

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

作为荔湾区今年备受关注的新盘，广州滨江上都近期也在积极蓄客。2020年1月，中信泰富和中船集团联合体以封顶价81.96亿元+商业自持25%的总价，在众多房企的激烈竞争中赢得了荔湾区芳村大道南广船一期地块，正式布局广州。未来，这个广船地块将变身总建筑面积约125万平方米的滨江综合体广州滨江上都，将极大提升当地的片区环境。

中心区滨江综合体卖点不少

该项目位于荔湾区广州造船厂原址之上，一线临江，较好的地理位置和自然资源、丰富的历史底蕴等，是其最大优势所在，这也是这个江景大盘自亮相之日起备受关注的主要原因。

按照规划，该项目总建筑面积约125万平方米，包括有住宅、商业、写字楼、酒店和公园等业态，首期还将配置小学。项目规划将打造为湾区极具热度的滨水活力区，通过一带（滨江景观带）、三轴（广钢公园绿轴、活力商业轴、住宅景观轴）串联整个项目。未来，这里将会与广钢新城共同形成大型宜居区，教育、医疗、出行等配套将逐步完善。

在上海，中信泰富就已将具有过百年历史的“上船”地块成功活化，打造出了陆家嘴滨江金融城，成为当地地标之一。而今中信泰富和中船联手打造广船地块综合体，令大规模和高定位的该盘更有了期待的理由。

置业提醒：
户型很多 起步价不低

该大盘首期将推售的户型很多，从108-250平方米的三房至五房都有。预计先推售的璇湾壹号和璇湾A区两栋单位，前者主力为180平方米以上大户型，后者则是108-160平方米的单位。为了迎合看江需求，多栋楼宇的朝向也很多样，这使得每种户型朝向都不同，其中望江面较广的是东向单位。样板房为临时设置，均安排在一线望江位置，看楼者要多加留意，样板房看到的景观不一定就是将来所选户型的景观。

和一些市中心定位较高的江景产品相比，该盘的部分户型设计显得有些“鸡肋感”，比如110平方米和130平方米户型的阳台，虽有流线设计，但连着房间的“阳台”宽度只能站一个人。

至本月20日，项目尚未有预售证，现场吹风价8万元/平方米左右，置业门槛不算低。如果不是一定要江景大社区，荔湾区还有其他盘推售中大户型，售价更低一些。

龙湖金地天峯：/客运站上“长”出的综合体

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

于2020年12月经过106轮叫价被广州市恒卓房地产有限公司（实际控制人为龙湖投资）以约58亿元拿下的番禺客运站地块，而今变身“龙湖金地天峯”正式亮相。该盘的出现，不仅能为市场新增约1500套的一手住宅，更将令原有的番禺客运站呈现新活力。



番禺全新盘配有8万平方米“龙湖天街”

活氛围不错。

虽然周围购物休闲等配套已有一些，不过该盘自带的商业体龙湖天街，更是对业主生活的一大提升。龙湖天街在业内已有一定口碑，这座天街，是龙湖在广州的第一座天街，据介绍规模约有8万平方米，包括有餐饮、娱乐、商超等多元业态，业主可以实现家门口的购物休闲娱乐。

置业提醒：TOD客运站之上 既有便利也有挑战

该项目主打的卖点之一为TOD（公共交通导向型开发）。从其规划图可见，项目的首层依然会是番禺客运站，二层是满足公共需求的停车场，而负一层和负二层则会是私家车库。垂直往上“生长”，经过二层上面的“悬浮盖板”后，才是住宅楼宇。目前广州市内在立交桥上

十月新盘陆续开 指导价下更具吸引力



文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

国庆长假过后，广州楼市仍将持续一定热度。一方面是因为该阶段新盘仍会陆续推售或加推，市场货量相对充足；二是因为指导价政策下，不少新品售价比以往的吹风价要低，吸引了不少意向买家。

羊城晚报记者从合富研究院、中原地产、中行等专业机构信息统计得知，国庆档期内广州共有逾40个楼盘有较大的推新动作（其中16个是全新盘），新增货量逾7000套，是近五年同期纯新货量的最高峰。国庆节过后，广州还有多个全新项目将会陆续推售，值得关注的如新世界星

各有优势 多个新盘将陆续推出

辉、广州滨江上都、升龙学府上城、佳兆业城市广场、保利翔龙天汇和龙湖金地天峯等盘。

这些项目，或自然资源丰富，或地段优越、配套齐全，看点十足。不管是具有一个或多个优势，这些项目都还有个共同的特点，那就是房企对它们的打造都比较用心。据了解，这

比吹风价更低的指导价吸引买家关注

家的接受度和下手速度。

以黄埔区的广府壹号为例，前些时候推售的1-5栋，售价普遍已逾5万元/平方米，而目前推售的新货，北向两房单位售价约4.4万元/平方米，南北对流的三房价格则约4.6万元/平方米，不过销售人员坦言，新货售价低除了和指导价有关外，其装修标准改用的是“简装”。

据了解，10月中旬后将陆续推售的新盘，也都将执行指导价

些项目里，有些是属于房企首次操作的更新项目，有些则是房企首次在广州打造的项目，由于是“首次”，关系到开发商的口碑及后续竞争力，故他们都拿出看家本领。同时，因为是更新地块上的项目，出于对土地价值和企业社会责任的体现，开发商们也对它们更加用心。

该项目最大看点之一就是规模大，建成后将会是一个集品质居住、商业旗舰MALL、甲级写字楼、主题商旅酒店、优质教育、人文公园等于一体的“巨无霸”综合体。这种规模的综合体，社区内的配套会比较齐全。

佳兆业白云城市广场：/规模庞大 接受TOD利好辐射

该项目最大看点之一就是规模大，建成后将会是一个集品质居住、商业旗舰MALL、甲级写字楼、主题商旅酒店、优质教育、人文公园等于一体的“巨无霸”综合体。这种规模的综合体，社区内的配套会比较齐全。

省级交通枢纽TOD（公共交通导向型开发）白云站的建设也将为该盘增添价值。

据悉，按现代综合交通枢纽规划建设理念打造的该枢纽站，建成后将承接广州站、广州东站全部普速客车，并兼顾部分高铁和广清城际客流。同时，作为超大规模的TOD项目，白云站下设地铁线6条、地铁站点11个，公交车首末站8个，全面覆盖白云站及周边6平方公里的轨道及公交服务。从历史经验看，TOD枢纽对周边优质物业有不小的带动作用。

该盘的出行配套也很便利，去年底开通的广州地铁8号线小坪站距离该盘西侧约300米，B出口出来即是营销中心；在建的12号线南航新村站也在项目附近，未来从该站出发可换乘多条线路。

该盘目前在接受意向登记。据了解，首推楼栋均为两梯四户或五户设计，户型为79-123平方米的三至五房，销售人员介绍，中低楼层的单位很可能4.3万元/平方米起。

置业提醒：多期建设
早期业主或受一定施工影响

楼盘占地约50万平方米，规划总户数约9000户，这样大的规模，在带来齐全配套设施的同时，也很难避免一个问题：建设分多期进行，首批买楼的买家或多或少会受到后期建设施工的影响。

项目规划配建有3所幼儿园、2所小学和1所中学，今年8月，该项目西区30班制小学工程主体结构完成封顶。要注意的是，相关的具体招生还需留意后续教育局的政策。楼盘附近的白云广雅实验学校是民办学校，报名数超过其招生数时，需通过摇号招生。

保利翔龙天汇：

售价约4.7万元/m²
或有其他惊喜

文/羊城晚报记者 徐炜伦

保利翔龙天汇（下称天汇）位于黄埔区的黄陂社区长安片区，北临广汕公路、东接开创大道，改造后总建筑约68万平方米，改造后将对实现“产业转型、城区转型、环境再造”的目标产生积极的作用。

据现场销售人员介绍，该盘虽未正式开盘，但在今年国庆期间首次推出了200多套单位进行意向登记，已圈定了不少买家，“该批单位的报价都按照4.7万元/平方米作为标准，等预售证获批后，就会根据备案价进行发售，届时开盘价可能比这个价格更有惊喜。”

产品丰富
售价约4.7万元/平方米

目前，天汇项目已开放临时售楼部，从现场的沙盘来看，该项目规划有28栋住宅，首推的单位面积段为92-125平方米。据销售人员介绍，该项目还规划有80平方米、叠墅及更高端的产品，小区整体产品多元。具体来看，92平方米的“2+1”房为南向单位，竖厅格局，动静分离；125平方米的“3+1”房采用横厅设计，南北对流，入户花园。

据悉，该盘会根据指导价政策制定售价，预计是4.7万元/平方米，这对买家来说是一种利好，毕竟该盘此前吹风价已达“5万多元/平方米”。不过，对于这个价格带哪种标准的装修，销售人员口径尚未统一。有销售人员表示，产品将以简装交付，但有些销售人员则介绍带全屋精装交付。买家在看楼时需留意。

置业提醒：多比较周边的楼价和地铁因素

天汇附近还有个在售项目为融创翔龙广府壹号，也是近期热销项目之一。地图软件显示，天汇距离广州地铁6号线黄陂站为500多米，比广府壹号更具优势；但天汇部分楼宇临主干道之一的广汕公路而建，部分单位可能较受噪音影响；广府壹号新近推售的产品面积从77至140平方米不等，带简装均价同样为“4万字头”，产品设计口碑较好，买家需了解“简装”的具体内容；天汇周边还有素质较高的二手房如雅居乐富春山居，紧邻黄陂地铁站，产品多样且社区环境较好，均是看楼者值得多比较的项目。

新世界星辉：/产品丰富，走品质路线

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

目前，该盘已获批了首批预售证，随时可以推售89平方米的“2+1”房、102平方米的“3+1”房及129平方米的“4+1”房。样板房设在售楼部内，无法体验真实的朝向和景观（傍马路一边的环境尚有待改善），销售人员介绍，首批推售的产品为两梯六户设计，南向单位可望中心花园，北向单位则朝马路。

线，届时业主出行会更便捷。眼下楼盘的吹风价是带装修4.5万-4.8万元/平方米，总价集中在400万-600万元幅度。项目旁边聚集了多个二手小区，楼龄较短的东怡新地、融穗澜湾等小区，它们的三房二手价大多在4.5万-5万元/平方米之间。

产品极为丰富
户型可随居住者成长

新世界星辉楼盘的中部有小溪流穿过。据楼盘设计师冼剑雄介绍，利用内部的河流景观资源，该社区内建筑呈现环抱式规划布局，有约9.5万平方米的户外园林空间，东西最近楼距可达200米。项目有自营的3.5万平方米街区式商业，内有X-BOX手游室、Party-zone、书BAR等会所7个功能空间。

楼盘首推产品比较丰富，包括57平方米的两房、70多-80多平方米的三房及90多-136平方米的四房，首推产品约300余套，均采用“工”字形类板式设计，实现了较佳的采光及景观面，88平方米的三房可以四开间朝南。

比较特别之处在于，该项

目各产品线均注重多空间设计，可以随着家庭成员的变化、家庭生活阶段的不同，让空间也随着成长。如76平方米的三房单位可以做到小户型少有的南北对流，同时满足家庭成员随年龄变化而产生的不同需求。

置业提醒：
追求精致生活的买家可用心选择

该楼盘的交楼标准比较高，采用了国际一线品牌产品，包括松下四合一智能门锁、西门子厨房三件套、TO-TO全套餐卫浴系统等，再加上该楼盘在公共空间的投入也较多，因此该楼盘的报价可能在板块内不算低。不过也有人认为，“光是超精致的装修就值回票价，新世界的品质也有保障。”鉴于该板块的楼盘选择较多，买家可“看菜下饭”选择合适的产品。