



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竞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 and 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中户型的景观。

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”宽度只够站一个人。

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。



龙湖金地天峯具有家门口的地铁和商业体

番禺全新盘配有8万平方米“龙湖天街”

该项目用地规模超7万平方米,总规划户数约1500户,规模上的优势并不算大。但其所处的地理位置是一个较大的加分项。该盘位于亚运大道北侧原番禺客运站地块,距离地铁三号线线的番禺广场站和大型购物中心永旺梦乐城约2.2公里(已有多辆公交车途经),一路之隔就是功能服务齐全的番禺政务中心,周围生

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

方、在高速路上方建设的楼盘也已出现过,这对于小区园林环境的打造、社区环境的保障等,都对开发商提出了更强的要求。

值得一提的是,地铁三号线线的东延段已经在如期推进,在此处也将设置番禺客运站站点,通过该站点到番禺广场站换乘十八号线和二十二号

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(傍铁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,届时业主出行会更方便。

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。

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、中地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),新推货量逾7000套,是近五年同期纯新货货量的最高峰。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

为稳定市场,今年4月3日开始,广州市就强调:“全面加强商品房价格备案管理,继续对新建商品房预售价格、现房销售价格实行价格指导,对不接受政府价格指导的项目,暂不核发预售许可证或不予办理交易网签备案。”“金九银十”档期,不少楼盘的开盘价因执行指导价政策比起初的吹风价低了

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。不管是否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月中旬后要陆续推售的新盘,也都将执行指导价

政策,如升龙学府上城预计毛坯售价为2.8万-2.9万元/平方米,龙湖金地天峯预计售价为带装修4.5万-4.8万元/平方米等。楼盘人士表示,若非指导价,楼盘的定价预计会更高一些。

升龙·学府上城:

单价限价两万八九,你心动吗?

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

中新广州知识城南起步区板块(下称“知识城南板块”)是近几年黄埔区住宅供应量较为集中的板块之一,不过,随着万科幸福誉、时代天韵等几个一手楼盘的供应进入尾声,而凯德·中新里的新货又暂时未能推出,板块内的住宅供应有点青黄不接。升龙·学府上城的推出,不但将有助于缓解这种状况,因为限价,该楼盘还将给买家带来一定的价格惊喜。



升龙·学府上城的销售中心给人感觉档次较高

与华附新校区一路 之隔 预计毛坯销售

升龙·学府上城位于汤村片区,占地面积约87万平方米,建筑面积约270万平方米。该项目就在地铁14号线知识城支线汤村站旁,东邻板块主干道九龙大道,沿主干道一带将布置一排办公楼,裙楼为商业街区,不临街的地方则布置村民安置房及商品住宅。其中商品住宅位于项目西北侧,与去年开工的华南师大附中知识城校区一路之隔,是该盘一大卖点。楼盘自身

配套有一所完全中学,一所九年一贯制学校和两所小学。

商品住宅分为四期开发,总货量四千多套,首期共9栋高层住宅。现场销售人员介绍,首期单位离地铁站最近,首批推出的将是1栋和9栋,都是两梯四户。1栋楼宇为风车形平面,全部是面积132-143平方米的四房,每套单位有独立的朝向,相互之间的视线干扰较少,但部分单位的朝向会差一点。9栋则为“工”字形平面,东西向设计,能让大多数单位望中央园林,东面是两套96平方米的三房,西面两套单位是四房。

该楼盘最吸引人的地方在于其售价。现场销售人员介绍说,因为受限价政策的影响,该楼盘预计售价为2.8万-2.9万元/平方米,毛坯交楼。首批单位预计11月开售。

置业提醒: 较合适改善型买家

因为没有采用赠送使用面积的N+1设计,该批单位整体的使用率不算很高,但从楼盘示范区的质感以及楼盘的产品结构来看,楼盘的定位较高,适合不求“同面积多一房”、但追求舒适的买家。

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

增城区西部与黄埔区长岭居板块几乎相连,不过两地的楼价差却很大。长岭居板块一手楼最低价都要约3.5万元/平方米,而增城西部一手楼价则约2万元/平方米(别墅类产品除外)。

新世界星辉的出现,为在黄埔区或增城工作的置业人群增加了选择。该楼盘是新世界中国在华南区五个城市更新项目中首个面市的项目,开发商在项目设计和建设上花了不少心思,该楼盘适合对居住质感有一定追求的人群。



结合楼盘内部的河流景观资源,楼盘布置了集中式的园林

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,东西最远楼距可达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

佳兆业白云城市广场:

白云区TOD加持的 大型综合体项目

文/羊城晚报记者 徐伟伦

佳兆业白云城市广场所在地块,前身是白云区拥有百年历史小坪村的一部分,地理位置相对优越。该项目是佳兆业集团在广州的首个旧改项目,总建筑面积约170万平方米,建成后将大幅提升当地的整体环境。目前项目正在进行意向登记,预计近期可推出市场。

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”式综合体。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TOD项目,白云站下设地铁6条、地铁站点11个、公交首末站8个,全面覆盖白云站及周边6平方公里的轨道及公共服务。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,未来从小坪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。

项目规划建设有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,报名人数超过其招生数时,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 徐伟伦

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,改造后总建筑面积约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,南北通透,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号线黄陂站约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。