



# 从标志性新楼盘风向 看五一行情

话楼市  
点金

五一档期,这个上半年楼市里最重要的营销节点,在楼盘的动作频频中宣告已经到来。这个档期内楼盘销量好不好,直接影响着房企上半年的收成。

3月份的楼市“小阳春”表现不差,五一行情会齐齐向前冲吗?

从政策层面看,从“小阳春”开始,多方面增强市场信心的举措就没间断;从金融层面看,和年初相比,本地房贷利率已有所下降,来自各大银行和售楼部的信息显示,目前广州首套房利率大致为5.4%(部分银行最低为4.6%),二套房利率则调低到了5.6%,且放款速度明显加快,业内人士预计未来住房信贷有望进一步宽松,有利于市场修复;具体到广州楼市,在一手住宅指导价方面,目前处于主管部门对楼盘实施动态价格指导状态,且会根据市场行情指导得更加细致。上述多方面对楼市都是利好。在克而瑞广州

域的统计数据中,截至4月上半月,广州一手住宅网签成交了2912套,该机构预计,按照下半年网签量普遍高于上半月来计算,4月份广州一手成交有望“保6000奔7000”,出现“红4月”,能够给二季度楼市复苏带来支撑。

要看五一市场如何,可以重点观察标志性新楼盘的情况,它们或是建筑体量极大、可能会让周边市场引起连锁反应;或是板块内的楼价新高点、可能会让周边楼盘看到价格趋势;或是区域高端市场中的新标杆、可能会让同类楼盘看到更好的市场前景……这个五一档期,会有不少刚需新项目 and 高端新项目亮相或推售,它们对于市场的风向意义在于,一是看其定价能否被市场接受,二是看新品市场销量如何。

更重要的是,这波行情的好与坏,体现的是市场信心的回归程度,从这方面说,这次的五一档期显得尤为重要。



羊城晚报记者 徐炜伦 摄

## 品越华府预售获批在即 有望成中心区高端市场试金石

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

海珠区五一档期新项目不少,其中品越华府因为规模较大,且又具有TOD概念,故市场关注度较高。现阶段该项目正在有序施工中,首期主推大户型单位,吹风价已超过10万元/平方米。至本周三记者发稿时,该项目已经出现在阳光家缘“房地产项目信息列表”中,预计很快能获得预售证。

### 项目有序施工 部分已建至十多层

品越华府所在地块为海珠区赤沙车辆段地块,原有的“赤沙TOD”叫法现在已经被改成了相对高大上的“琶洲南TOD”。

从大范围看,它位于琶洲人工智能与数字经济试验区以南,地块北侧隔着黄埔涌向北望,就是高楼林立的上述试验区的西区,东侧则紧邻华南快速干线。其关注度之所以高,还因为这里是赤沙车辆段地块,可建设用地为11.1万平方米,总计容建筑面积达到约30.4万平方米,这在广州市中心区相当难得。今年5月份赤沙车辆段还将有地块出让,可建设用地近13万平方米,两者若连片开发,市场的想象空间会更大。

该项目位于黄埔涌以南,若从磨碟沙地铁站往南,现在有两座桥可达该地(东边还有华南快速干线可达)。从现场看,旧桥金运桥正被围蔽施工,围栏上写着“危桥改造”字样。该桥以西的地块,为住宅和公建配套的主工地,现场正在有序施工,个别楼栋已经建设至地面十多层;一栋4层高层旋转型建筑已封顶,有望被用作售楼部。



站在项目中向北望可见高楼林立

### 总价千万元起步 地段是最大价值点

目前广州楼市里的多个TOD项目获得了不少刚需置业人士追捧,不过它们距离中心区都不近。好不容易终于有了海珠区琶洲板块的TOD,却偏偏与刚需无缘。据了解,该项目所在地块于2021年2月出让,算上车辆段盖板成本,楼面地价约3.6万元/平方米。从其官方资料看,项目共有16栋住宅,约1400多套,配有学校和幼儿园,还有部分公寓。新品预计280多套,将以140-310平方米的大户型为主,与华南快速干线距离远一些。

近年来,琶洲几乎无新增宅地供应。去年四季度,琶洲新项目招商保利海珠天珩以9万多元/平方米均价开盘获得了极高的去化率。地价为基准,天珩为参考,加上“琶洲”二字加持,该项目高定位就有了支撑,目前其吹风单价已逾10万元,入市门槛至少约1500万元,刚需的首次置业者可望不可及。

与该批新品总价相近、户型面积相近的产品在海珠区不多,但在天河也有一些类似的一手楼盘可选,而珠江新城则有较多类似的二手产品可选。因此,对于打着琶洲概念的该盘来说,在产品和服务上如何做出高端气质,营造优质的居住氛围,这对于其能否赢得市场很重要。

基于定位和货量,品越华府有望成为广州楼市里高端市场的风向标。它的市场反应如何,将对海珠区其他多个新楼盘产生相关示范作用,毕竟同区几个新盘的吹风机也达到了约10万元/平方米。

文/羊城晚报记者 陈玉霞



今年五一及下半年,广州多个热门楼盘有望推售 羊城晚报记者 徐炜伦 摄

## 耀胜新世界广场 或将刷新板块居住体验

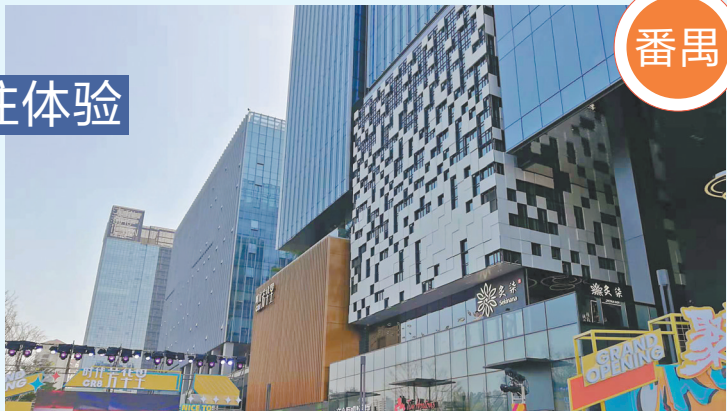
文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

虽然直到记者发稿时耀胜新世界广场的样板房还没有开放,连销售中心都未对外营业,但大家对这个楼盘的关心与好奇心却一点都不少。原因很简单,这个楼盘由新世界中国和广州地铁地产联合开发,新世界中国在广州已经有二十多年的开发历史,几乎每个项目都表现不俗,这次亮相的耀胜新世界广场,是否会和同门师兄一样,刷新番禺区长隆-万博板块的居住体验?

### 双地铁上盖 电梯直达社区

耀胜新世界广场之所以关注度,除了开发商方面的因素以外,地段方面的因素也不可忽视。这个楼盘位于地铁3号线和7号线换乘站——汉溪长隆地铁站上盖,通过这两条地铁线,向北可以直连珠江新城、广州东站和白云机场,东西两边则可以直连万博CBD、广州大学城和广州南站。难得的是,耀胜新世界广场在地铁口就有电梯直达社区,交通更方便。

记者从珠江新城地铁站出发,大约30分钟就可以到达楼



耀胜新世界广场周边已经相当成熟

盘围墙边。自驾车前往的话,楼盘西侧是新光快速路,北侧是汉溪大道,华南快速干线、南大干线、兴业大道等主干道都在楼盘附近,也相当方便。

该项目首批产品的面积区间仍未最后确定,记者初步了解到的情况是,这个楼盘的主打产品面积段很可能为90-140平方米,这也是近期广州比较主流的产品段。

### 周边配套成熟方便 价格仍待公布

该项目有不少亮点,比如说社区里面有6维立体园林、尺度适宜的公共空间,适合业主和友人在此聊天、聚会。建筑方面,耀胜新世界广场将按照“绿色建筑三星”的标准建设,这个标准相当严苛,它对建筑材料、施工

## 570万平方米万科黄埔新城将推 附近楼盘已有促销备案

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤



万科黄埔新城内第一所配套小学已经基本完工

小学、两所九年一贯制学校,另有两所高中,上述学校规划共设240个班,另外还规划了6所幼儿园,15年教育都可以在项目内完成。目前,位于沙步大路西侧的其中一所小学已基本完工,正在进行最后的收尾工作。

项目内有大约5000平方米的养老设施,预计由万科旗下的悦悦品牌负责运营。

该项目一期共10栋2789套住宅,基本上都是超高层建筑,四梯八户设计,产品为93-123平方米的三房和143平方米的四房。目前价格未最后确定,不过现场销售人员表示,首批产品预计有优惠,行家预估,最低价的产品“三万字头”能买到。

### 生活设施完善 前几年可能受施工干扰

万科黄埔新城位于黄埔区东南部,这里往东大约5公里为增城,往东南约两公里为东莞。项目在地铁12号线夏园和南岗两个站之间,两边的距离都约1公里,其中夏园站略近,地铁5号线东延线正在施工中,将延伸至夏园站,另外13号线二

## 南沙建发明珠湾玺面市 期待引发横沥新热潮

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤



首批单位东向和北向可望水景

由于有几个新楼盘同步推盘,去年的横沥可谓是大热,今年五一期间,随着去年广州第一轮集中供地时拍出的贵价地项目上市,横沥板块有望迎来新一轮的销售热潮。

### 离地铁站300米 最快半小时到珠江新城

此处所说的贵价地楼盘就是建发明珠湾玺。如果你用电子地图导航去看楼,很容易走错路。

导航地点指向的建发明珠湾玺,位于地铁18号线及22号线横沥站旁,离A出口直线距离约300米,是目前该板块内距地铁站最近的楼盘之一,刚出地铁站就能远远地看见好几栋正在施工的楼宇。若是搭乘快线,从这里出发,最快可在半个小时内到达位于珠江新城的冼村站。

楼盘近在眼前,不过你走近一看却发现,这里还是一个工地,没有对外开放。实际上,你要看盘还要到一桥之隔的灵山岛——建发明珠湾玺美学馆(即销售中心)就在那里开放迎客。美学馆所在地靠近灵山岛尖的一大批楼盘,周边相对成熟,但离已经开通的所有地铁站都不近,离最近的横沥站就有2公里的直线距离。

为什么不在离地铁站近许多的楼盘现场设销售中心?现场销售人员也有些无奈:“现场附近的路还没完全铺好,加上工地在施工,所以暂时还要在这边看楼。”

据介绍,该项目用地面积约为2万平方米,由5栋住宅和1栋公寓组成,中间围合了约1.4万平方米的禅意中式园林,北侧和东侧红线外则是市政建设的滨水绿道公园。该楼盘首批推出

## 金地商置都会峯范 打造广州北站上盖大型商住综合体

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦



金地商置项目共打造4栋高层住宅

去年广州首轮集中供地中,北站新城板块是花都区的热门板块。金地商置旗下子公司以32.03亿元竞得花都区云山大道以南、新街大道两侧广州北站一块地。如今,以该地块打造的项目金地商置都会峯范已开放售楼部,站在售楼部往外看,可以近距离看到花都大型交通枢纽广州北站,未来,该项目将打造成大型商住综合体。

### 天环连廊设计 一体式连通

空铁联运已成花都区现阶段最热的发展概念,铁路一环所指的广州北站正位于金地商置都会峯范的东边,广州北站的规划建设给人巨大的遐想空间。

目前,广州北站内的花都站为广州东环城际(即广佛环线北段)的首末站,3站直达白云机场北,广州地铁9号线已开通,快速通达花都区各重要功能片区。规划中的广州地铁18号线北延线、广佛环线建成以后,能较大地缩短花都前往广州各区的距离。此外,广州北站拟增设T4航站楼,同白云机场现有的航站楼连接起来,实现8分钟从北站到达机场。

金地商置都会峯范如何承载空铁联运带来的利好?据规划,该项目分为多地块建设,总建筑面积约68万平方米,规划包含高层住宅、公寓、150米高的商业地标办公楼、约2.7万平方米的商业街、约8万平方米的商业

MALL、下沉式商业广场、约1.1万平方米的空中花园、公交总站、长途客运站、出租车落客区等,是一个集商务、居住、购物、人文为一体的大型综合体。

为了连接所有地块,该项目各建筑间将打造空中天桥连廊,串联起各功能区,使其高效运转,并且还将接入广州北站,社区居民日后出行将十分方便。

### 北站新城升级 或将促进板块价值提升

在广州去年首轮集中供地中,除金地商置竞得北站新城板块一宗地块以外,中旅集团也以总价约83.9亿元竞得北站新城板块两宗地块,这两宗地块拟打造成免税商业文旅综合体及滨水新城居住区,其中,广州北站中旅免税综合体已正式动工,市内免税店的建成将使广大消费者受益。

从位置来看,金地商置项目位于北站西广场,中旅项目位于北站东广场,两者将成为北站新城核心商务区的重要组成部分。目前,北站新城板块商业配套一般,上述项目未来或将促进北站新城板块价值的提升。

据了解,金地商置都会峯范将打造4栋44-45层的高层住宅、四梯八户设计,将首推约100套单元,户型为85-114平方米的三至四房,售价未定,其周边一手楼盘约2.3万元/平方米,二手楼盘价格为1.3万-1.5万元/平方米。