



# 手握这些预算 五一在广州如何选房?

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

随着荔湾、花都等区域一些楼盘的抢推销售和亮相,广州楼市正式进入五一档期。面对上半年最重要的楼市营销节点,开发商们也铆足了劲,能推售的积极推售,尚未有预售证的,则加大宣传力度积极蓄客。

广州中原研究发展部统计数据,今年五一前夕及假期广州一手住宅开盘或加推的楼盘数为20个,合计3048套单位。但五一档期的楼市并不止如此,从羊城晚报记者了解的情况看,现阶段,即将亮相但尚未获得预售证的众多新楼盘也早已加入抢客大战,不论是在刚需产品市场,还是在高端产品市场,彼此间的竞争都比较激烈。

对于准备入市的买家来说,供应充足意味着可选择的房产就相对较多,楼盘之间竞争越激烈,买家获得实惠的机会就越大。五一档期,若是手握300万元以下、300万元-500万元、500万元-800万元等这几个等级的预算,该在哪些地方选房?且看——

总价300万元-500万元是广州近郊及远郊重点区域的主流价格段,可选产品不少,这里我们推荐黄埔区的老黄埔板块、科学城板块,番禺多个片区以及南沙区的横沥岛板块和南沙湾板块。



五一档期中心区多盘推售

## 总价300万元以下 主力在东部,可买三房四房

文/羊城晚报记者 徐炜伦 陈玉霞

对于首次置业者来说,300万元以内可以在广州安家,甚至东部一些板块里,200万元左右都可以实现安居梦。这个五一档期,300万元以内的购房预算,我们重点推荐增城朱村和新塘板块、白云北部四镇和黄埔知识城板块。

### 增城:总价最低 100多万元能入手

对于在广州工作的刚需群体而言,增城的朱村和新塘两大板块值得留意。

朱村板块是妥妥的刚需置业首选推荐,一是因为这里新货云集,多数楼盘都带有七八十平方米的实用型产品;二是因为这里的楼盘大多数都靠近地铁21号线沿线地铁站如凤岗站、朱村站和山田站等;三是这里的楼盘均价约2万元/平方米,部分地铁口旁边的楼盘为了快速回笼资金,促销价为1.8万元/平方米。在朱村板块购置一套100平方米的三房,总价200万元左右就能搞定。

新塘板块方面,因这里的交通枢纽站汇聚了多条线路且发展相对成熟,产业也具优势,故

这里的整体楼价普遍超过2.4万元/平方米,高的甚至超过3.5万元/平方米。

在增城购房,刚需置业者需考虑交通便利情况,建议首选地铁口楼盘;其次需考虑社区或楼盘周边生活配套情况。同时需留意楼盘在销售时添加的附加条件,比如捆绑车位销售等霸王条款。

### 白云:北部四镇首付可低于100万元

白云区各板块楼价分化明显,其中的北部四镇(江高、太和、钟落潭、人和)房价相对更亲民。目前太和镇、江高镇、钟落潭镇的楼盘产品,首套房三成首付均在百万元以下,单价二万至三万元的楼盘不少,如正荣新城云溪润宸、旭辉绿地铂云天境、保利珑玥公馆等关注度都较高。

有生物医药健康产业发展概念作支撑的钟落潭板块货量集中,在售楼盘多数靠近广州地铁14号线钟落潭站,但目前该板块的其他配套一般。总体而言,该板块楼价为2.4万-2.8万元/平方米,产品面积段为70多平方米至100多平方米。



楼盘打造图书角体现对社区文化建设的重视 徐炜伦 摄

与其他三个镇相比,江高镇目前的出行配套相对较弱,只能寄望已有规划的广州地铁八号线北延线和二十四号线的交会站点江府站。太和镇的地理位置更加接近白云新城核心区以及配套相对成熟的嘉禾望岗板块,人和镇则享受白云国际机场带来的空港经济利好,目前,江高镇和太和镇楼盘单价“二万出头”。

### 黄埔:知识城板块 200多万元能置业

具有广州地铁14号线支线(知识城线)的黄埔知识城板

块,有不少在售单价“二万出头”的楼盘可选,如在金融的时代印记、越秀TOD·星汇城等盘,售价在2.4万-2.7万元/平方米;全新盘则有尚未定价的知识城印象星城。这些楼盘设计的户型都比较多元,有70多平方米至约140平方米的三房至四房产品可选。

现阶段这些楼盘距离地铁站都不算远。不过,要从14号线到达广州市中心区,仍需依靠地铁换乘,通勤时间1个小时左右。

值得一提的是,知识城未来也将聚集大量高素质人才,产业是一大优势。

## 总价300万元-500万元 向东和向南选择多

文/羊城晚报记者 徐炜伦

总价300万-500万元是广州近郊及远郊重点区域的主流价格段,可选产品不少,这里我们推荐黄埔区的老黄埔板块、科学城板块,番禺多个片区以及南沙区的横沥岛板块和南沙湾板块。

### 黄埔:新盘扎堆,单价三万至五万元

黄埔区的置业板块主要为老黄埔、科学城、长岭居和知识城等。前两者相对靠近市中心且配套相对完善,整体房价也相对较高。300万-500万元在这两个板块能购得三房。

以具有地铁5号线、配套完善的老黄埔板块来看,鱼珠至文冲一带近两年热门楼盘不少,尽管单价已达“五万出头”上下,但也有七八十平方米的两房至三房户型可选,富颐华庭和万科城市之光等盘可关注。

与5号线接驳的13号线沿线,越秀TOD·星航和卓越招商·臻珑府均靠近南岗地铁站,主打120平方米以下的户型,报价约4.8万元/平方米,再往东靠近增城的南岗片区,楼盘单价则为三四万元。

科学城板块方面,开创大道沿线有不少楼盘在售,其中与广汕公路交汇处附近有融创翔龙·广府壹号 and 保利翔龙天汇两大楼



黄埔区科学城板块新盘较多 徐炜伦 摄

盘,前者在售户型更加丰富,后者则更加靠近广州地铁6号线黄陂站,两者促销单价都不到5万元。开创大道沿线上的萝岗香雪片区则有越秀TOD·星樾和时代天境等盘,单价“四万出头”。科学城其他片区还有单价不到4万元、规模不小的合生中央城等盘。

### 番禺:沿着地铁置业买三房

番禺区内有大型交通枢纽广州南站,多条地铁线路贯通,还有教育中心大学城、长隆等独特的资源,整体而言配套较为成熟。该区不少楼盘均价约4万元/平方米,总价300万-500万元可在该区买下100平方米左右的三房,地铁物业有不少选择。

例如,今年3月底开通的广州地铁22号线沿线,陈头岗站周边就有单价约4万元、主打紧凑单位的越秀TOD·星瀚,市广路沿线则有均价约4.5万元/平方米的祈福名望天下;地铁7号线谢村站周边则有越秀TOD·星寰,单价3.9万-4.2万元;地铁4号线海傍站周边则是大规模项目亚运城,该项目配套齐全,户

### 南沙:聚焦横沥岛和南沙湾

近两年,南沙区置业热度居高不下,“上岛(即明珠湾的灵山岛和横沥岛)”一时间成为了不少购房者的目标。凭借国际金融岛的发展概念,楼盘云集的横沥岛给予市场较大的想象空间,广州地铁18号线首通段的开通,也大幅缩减了该岛与广州市中心的通勤时间。目前,受备案价等政策影响,横沥岛楼盘均价大致为3.5万元-3.8万元/平方米,在售项目有旭辉铂玥明珠ONE、建发明珠湾玺、深业颐泽府等。横沥岛起步稍晚,要实现完善的配套尚需要时间。

南沙湾则是南沙区开发较早的片区,现阶段配套相对成熟,居住氛围较好。从市区换乘广州地铁4号线可直达重要港口南沙客运港,在产业布局上,南沙湾与明珠湾各自承担着不同的功能任务。目前,南沙湾在售楼盘有佳兆业悦伴湾、越秀珠实天悦海湾,均价3.1万元-3.4万元/平方米。

## 总价500万元-800万元 重点考虑海珠番禺天河

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

500万-800万元的总价,算是改善型需求的总价,若是以八九十平方米的小三房计算,楼盘的单价会在7万元-9万元/平方米。这个五一档期,这样的价格范围内可选的新货不算多,推荐考虑海珠、天河和番禺这三区。

### 海珠:六七百万元买三房

海珠区楼市这两年显得相对高调,主要是因为区域楼价逐步走高。所幸,在这个五一档期,区域内还有一些六七百万元总价能购得的三房单位。促销方面,在售的中海观云府近日推出特惠单位,部分楼层86-106平方米的三房特惠单价为6.3万元-6.4万元,总价最低540多万元;高层单位特惠单价则为7.4万元,780多万元能买106平方米三房。

值得一提的是,该区还有数个新盘陆续要上市,其中昌岗岗的中旅天宸府会在4月30日正式对外开放,为中旅集团进入广州中心区的首作;珠江湾项目



六七十万元总价在海珠三区能买紧凑三房 陈玉霞 摄

展厅已对外开放;中海新盘观澜府也可以接受咨询。三盘目前的吹风单价都为七八万元,均有八九十平方米的单位。四个项目中,除了珠江湾项目属于旧改性质,具有大规模优势外,其余三盘规模都相对较小。

### 番禺:聚焦万博-长隆板块

这样的总价还可以考虑的是番禺的万博-长隆板块。该板块具有商务、生态等优势,生活配套也全面,且都定位明确,是番禺区楼市价值的一个代表,也是区域内楼价相对较高的地方。

值得关注的是万博板块的热门楼盘越秀和樾府,近日其加推了一批三房四房单位,受到高度关注,楼价已逾6万元/平方米。与此同时,长隆板块的耀胜

新世界广场也已经频频发声,和广州地铁地产联手、汉溪长隆站地铁上盖等优势令其未推先热,新世界地产在广州开发的多个项目都有较好口碑,首推的产品预计也会有实用三房,值得关注。同板块内还有个长隆麓府,虽然距离地铁站相对较远且生活配套不如前两盘完善,但其占地约15万平方米,还有配套学校,项目定位也较高端。

### 天河:能买大项目三房

五六百万元的总价,现阶段在天河区也有一些选择,可重点关注保利天汇、珠江花城等项目。这些项目规模都比较大,社区自身配套相对完善,更关键的是都还带有八九十平方米的紧凑型户型,逾6万元/平方米的均价,在此能购得实用三房。



增城经济技术开发区投资促进局与新世界中国共同招商战略合作协议签订

## CBD+TOD,广州东部将崛起“先行示范区”

如今的广州东核心区已是CBD+TOD的复合模式,全新的广州东“先行示范区”正在崛起。它未来是聚集CBD+TOD功能的划时代现代城市中心。片区内已有新世界中国、保利、城投、越秀等实力房企,8座高200多米的甲级写字楼在建,另有2座规划中,未来三年,各大企业总部将陆续呈现,加上交通、会展、产业加持,将是比肩珠江新城和琶洲的创新产业中心、消费中心和时尚生活中心。

# “三重融合”,广汇新世界金融中心、新世界广汇尊府赋能广州东部CBD

“五地铁+双国铁+双轨城,九轨交会模式”让广州东成为可快速联系粤港澳大湾区各地的产业汇聚CBD。横跨增城、黄埔、天河、越秀、荔湾、白云的广州地铁13号线二期(预计明年建成通车),未来从此45分钟可到珠江新城,并直达国际金融城、黄埔临港商务区等地。广汕铁路、新白广城际预计近期通车,未来可直达白云机场、广州北站乃至惠州、汕尾等地。

广州东还大力推进规划中地铁16号线、20号线及计划今年开建的28号线及支线的建设。地铁28号线可连接东莞深圳佛山,支线通至惠州;20号线从广州塔经珠江新城、黄埔直达广州东;23号线连接琶洲、金融城、黄埔临港商务区、智慧城、科学城、广州东等多个高能级片区。

广州东东部中心枢纽预计日均客流量9.5万人,而广州东站日均9万人,人才、资金、产业融汇,将推动区域价值腾飞。

“三重融合”,带给广州东部中心“新世界”诸多“高段位”建设者的加入,更为广州东带来前所未有的机遇,专业的城市地标缔造者新世界中国就是其中的“领衔主演”。它每到一座城市都会汲取当地文化与内涵,赋予城市新的底蕴。基于广州东部金融、商业、产业、人口高度融合的特性,新世界中国创新性提出“CO-CITY”都会融合体概念,“三重融合”赋能区域发展。

### 九轨交会,13号线直达珠江新城

将发挥资本运营和产业招商的优势,助推广州东部CBD崛起,坚持践行“予城新篇”品牌承诺。

