

文/羊城晚报记者 梁栋贤

300万元-800万元楼盘：

货量充足，大四房选择也不少

作为楼价最接地气的一线城市，在广州买房的上车门槛不算高，在这个优惠频现的“金九银十”，更是有不少实惠选择。800万元以下的总价，在广州有很多选择。在荔湾区的南片，除了江景项目之外，一手住宅楼盘的主流单价四五万元，加上主流产品较为紧凑实用，因此大多数住宅的总价均在800万元以下。甚至在一些离地铁站比较远的小区，500万元以下的总价也有不少选择。

黄埔区近几年的一手住宅成交红火，靠近天河的科学城和鱼珠附近最高的一手楼单价可在5万多元，这些板块的一手住宅主流总价在500万元以上，而在东部的南岗单价就只有三万多元，黄埔东北部的知识城板块更是整个区域的价格洼地，两万多元的单价也有不少楼盘可以选择，上述两个板块300万元左右的一手住宅总价不少。

在不限购的增城，低总价的选择更多。即便是在离市区最近的新塘板块，也有单价不到2万元的一手楼可选，带主套的三房单位总价还不到145万元。



旭辉曜玥湾售楼部实景图 图/受访者提供

知识城·悦辰壹号

位置：黄埔区广实一路
报价：约2.6万元/平方米
最新推货情况：

知识城·悦辰壹号位于中新广州知识城的起步区，项目内设小学。楼盘附近有四个全新一手楼盘，知识城·悦辰壹号是离现有配套设施最近的一个，与广州实验中学及约22万平方米的知识城超级邻里中心均是一路之隔。该楼盘首期推出的约89-107平方米三房、128-143平方米的四房和168平方米的五房。

知识城板块是黄埔价格最为便宜的板块，这个楼盘又很可能是周边四个全新楼盘中最便宜的。楼盘公共交通便利，另外楼盘西南侧邻近花莞高速，对部分楼栋有影响。（梁栋贤）

万科黄埔新城

位置：黄埔区南岗街
报价：约3.5万元/平方米
最新推货情况：

7月份首度开盘时，万科黄埔新城以最低不到300万元总价买三房的定价迅速走红广州楼市。如今，前期部分三房已售罄，该项目在售93-143平方米的三房、四房，总价300余万元的大三房选择不少。

它是黄埔区沙步村的旧改项目，总建筑面积约570万平方米，规模大、配套全是其特色。光学校就规划有11所，提供从幼儿园到高中的教育，目前第一所小学已建成，这里还规划了100万平方米的商业综合体，第一项商业配套——融德里已对外开放。小区内的养老设施已整体完成，星级酒店已封顶，楼盘还规划了约1.4万平方米的体育馆。但因规模大，社区建设周期或长达十年，前期业主会受到施工干扰。（梁栋贤）

珠江广钢花城

位置：荔湾区荷景路5号（广钢新城南侧）
报价：均价4.6万元/平方米
最新推货情况：

项目推售的主力产品是67-87平方米的三房至四房，总价三四十万元可以在荔湾区安家。荔湾区为广州中心城区，该区里七八十平方米的面积段，多数被做成三房户型，但广钢花城这里六七十平方米能做三房，80多平方米能做四房，在区域里比较少见。总的来说，该项目的低总价和紧凑小户型设计是较大优势，对于首次置业的年轻群体显得比较友好。

项目占地2.3万平方米，社区配套有幼儿园，总规划1200多户。虽然这个楼盘名字带有“广钢”二字，但它其实在广钢新城之外的南侧，目前出行和其他配套情况一般，自驾出行会方便一些。（陈玉霞）



刚开盘的香江天辰置业门槛较低 梁栋贤 摄



山海·合悦户型设计舒适 梁栋贤 摄

荔湾力诚裕禧湾

位置：荔湾区茶滘路
报价：参考周边楼价
最新推货情况：

该项目近日才正式开放营销中心和样板房，预计近期推售。产品比较丰富，有85-97平方米的两房至140-168平方米的四房。从开放的97平方米户型看，产品为LDK（客厅、餐厅、厨房）一体化设计，室内空间更加灵动。新品尚未定价，周边在售的一手楼盘有金域曦府等，均价约5.5万元/平方米。

山海·合悦

位置：南沙区英东大道以南港前大道以西
报价：待定
最新推货情况：

山海·合悦位于二中天元学校旁，是由央企信达地产开发的全新项目。项目总建筑面积约14.7万平方米，由6栋高层住宅组成，是一个中型项目。项目有两个组团，目前先推西南边的组团，产品为83-108平方米的2+1房和3+1房。户型设计总体比较舒适，所有主卧室都有南北双飘窗。

即将推出的组团靠近二中天元，比较安静，但离公交车、地铁站等交通配套距离略远。（梁栋贤）

旭辉曜玥湾

位置：南沙区横沥大道
报价：3.5万-3.9万元/平方米
最新推货情况：

旭辉曜玥湾目前主推3号楼，也是该盘的“楼王”单位，主力户型为建面约110-137平方米的三至四房，前期推出的楼栋还有少量建面约99平方米的三房户型在售。地处三江汇聚之地，旭辉

曜玥湾坐拥入海口近3公里滨海景观。

国内时速最快的地铁快线——广州地铁18号线首通段已开通运营，项目与该线路横沥站直线距离不到2公里。虽然定位高端，但现阶段横沥岛的建设还处于初期阶段，板块内已成型并投入使用的配套较少，相关价值点的兑现仍需要一段时间。（徐坤伦）

翡翠绿洲

位置：增城区开创大道北辅路
报价：约1.84万-2.8万元/平方米
最新推货情况：

已经有20年历史的大盘翡翠绿洲上周六推出其全新组团香江天辰，该组团位于楼盘的东南角。据规划中的地铁28号线站点也在附近，该组团可能是整个楼盘配套、交通最方便的组团。产品为79-102平方米的2+1房及3+1房。其中79平方米单位设2卧室1灵活空间2厅2卫，空间利用率最高，最低总价仅145万元起。

该楼盘同时在售的香江天赋组团位于小区北部，主推102-130平方米的小复式住宅，其中102平方米单位总价275万元起，130平方米单位总价350万元起。该组团居住环境优美，但离各种配套设施的步行时间需20分钟。（梁栋贤）

增城华润置地公园上城

位置：增城区新塘立交上盖
报价：均价约2.8万元/平方米
最新推货情况：

由央企华润置地开发的该项目非常有特色，其位于新塘立交之上，通过对新塘立交进行改造，在此建造起了一座占地达15万平方米的空中公园，住宅楼沿着公园两侧兴建。目前在售为75-105平方米的三房至四房，均价约2.8万元/平方米，是增城比较有竞争力的项目之一。新品预计近期将推出。

项目出行方便，距离地铁13号线沙村站最短的距离约400米。同时，小区已与广东外语外贸大学正式签订了合作办学协议，未来小区内将有广东外语外贸大学增城实验小学（暂定名）。（陈玉霞）

文/梁栋贤

新时期如何选房？ 简单几招，新手不易“上错车”

历史总是惊人地相似。“我现在还该买楼吗？”十年前，有朋友问了笔者这个问题，没想到如今又有人问相同的问题，更神奇的是，过去的答案现在翻出来，竟基本合用。

笔者认为，因迟疑而错失心仪居所的人不少，千金难买心头好，既是自住，就不要对价格想太多，住得舒心才最关键。作为最接地气的一线城市，广州中心城区的楼价水分不算大。更何况，楼市在分化，大盘涨不等于个盘涨，看准自家楼盘就好了。

随后，笔者告诉他自己选楼的经验。朋友按此方法选房，两个月后，大盘回暖，该楼盘价格上调了5%。

如今和十年前一样，自住买家最重要的是看准适合自己的产品，而且，当年对大市和个盘的判断方法如今仍大致合用，选楼说难也难，说易也易，只要找准对象，跟着走就对了。

置业跟着地铁走：多地铁物业领跑市场

十年前，地铁物业是房子价值的保证。如今广州已开通了十几条地铁线，在此背景下，且不说一些离地铁站还有两三公里的楼盘也敢称地铁盘，即便离地铁一公里内的楼盘，也不再物以稀为贵。

因此现在买楼要优先选多线路换乘站点，相比于普通地铁站，多轨交汇的TOD不仅出行方便，人气效应也更明显。据广州地铁的数据，2019年至2021年，年客流量最大的十个站点全部为换乘站，其中前三位雷打不动：体育西、珠江新城和嘉禾望岗。

体育西站和珠江新城站一个在全城购物中心最密集的商业旺地，另一个在全广州最大的CBD，进入三甲毫无悬念；嘉禾望岗的人围则很有意思，这里没有城市级的商业中心，亦无大型写字楼，人气高企的最大原因是三地铁交汇。

人气旺，不但使嘉禾望岗成为地铁客流量三甲，更使得周边楼盘的价格获得不少的涨幅。附近的标杆项目十年前一手楼

单价不过1万元出头，但链家数据显示，如今同一社区内最高的二手楼单价可达6万多元，涨幅让人咋舌。

已开通的地铁换乘站虽好，但楼价高让人难以下手？不妨选择已动工中的站点。榭头TOD周边区域就值得关注。已动工的地铁12号线、13号线二期在此交汇，从此出发，未来无需换乘就可直达珠江新城、环市东、金融城、鱼珠CBD、大学城等重要节点，直通白云、天河、越秀、荔湾、黄埔、番禺、增城，全广州11区这里能直达其中七个。

不仅如此，佛山8号线（规划中）也将在此交汇，这里未来将成为西联佛山，北接清远，东临广州中心城区的交通枢纽。更难得的是，这里的五矿招商·江天际（以下简称“江天际”）不是离地铁站还有一公里以上的所谓“TOD物业”，楼盘离地铁站的最近直线距离仅约5米，广州地铁是项目投资方之一。如今的江天际，俨然就是十年前嘉禾望岗的模样——作为跨市换乘点，起点或比当年的它更高。

置业跟着资源走：景观盘有独特价值，更有成交保障

置业除了可跟着地铁走，还可跟着稀缺的景观资源走，像二沙岛、滨江东等地段，一直是广州住宅的标杆地段之一，具有稀缺的江景资源是其多年一直地位不倒的原因。

很多人以为靠江只有景观价值，其实不然，它们还有巨大的实用价值。一是临江处一般对流通风佳，自然环境好，有利于健康；二是靠江面有较开阔的楼距，可避免视线干扰。正因如此种种原因，稀缺的市区江景盘承接力一般较有保障，所占据的资源越稀缺，保障性就越高。

江天际在这方面同样有优势，在今年发布的《广州市珠江沿岸高质量发展建设规划（草案）》中，它紧挨珠江的西航道，属于规划主要聚焦的中心城区航道范围，未来将按绿色化、数字化、国际化、高质量发展、高水平治理、高品质生活的“三高”标准建设。

江天际位于西航道滨水绿带范围，将被规划成生态宜居休闲带。也就是说，所在片区内，将汇集商业、生态、宜居等多元的城市功能，叠加多元价值。授权旗舰店，六福珠宝、SMILE PLAY 家庭娱乐中心、金逸影城、万宁等四十余家行业巨头不约而同地在此聚首，因为行家们都明白：三地铁交汇、稀缺的产业和江景资源，使江天际有强烈的人气吸附能力，使其具备商业繁华的基因。

江天际的能量还不止于此。按规划，榭头地铁站周边共有江天际、石井水泥厂和榭头车辆段三个地块，这里将以

五矿招商·江天际一线临江（项目效果图）

置业跟着名企走：按期按质交付更有保障

买楼是动辄过百万元的投入，房子能否按期交付，至关重要，选择资金实力强的房企能够有效降低风险。江天际由五矿地产、招商地产和广州地铁地产三家企业联合开发，前两者都是央企，在最新的世界500强排名中，中国五矿位列第58位，招商局集团位列第152位，广州地铁则是本土知名国企，三者的品牌和资金实力俱佳。

品牌名企还较注重口碑，交楼品质更有保障。据不完全统计，五矿和招商在广东已经开发了过百个知名项目，其中包括独栋住宅、独栋办公、大平层、复式单位等中高端住宅，它们以良好的品质和周到的服务，获得中高端市场的好评，拥有较佳的品牌美誉度。

置业跟着产品走：好产品值得一生典藏

当然，买房是用来住的，选适合的产品非常重要。江天际的规划亮点多多。该项目总建筑面积约33万平方米，为让综合体空间更有凝聚力，整个TOD空间以垂直和下沉广场作为空间焦点。它借助地形的高低差，将整个商业综合体和谐地分布在地下、街区和地上盖3个层面上，形成多层面、多层次的城市综合体，营造出集城市商业、人气生态商业公园、网红打卡地、下沉式话题商业空间、邻里街道空间等于一体的多维场景。

地下空间部分为商业广场、车库及轨道空间；地上部分为商业街区及2层廊道串联起来的商业与社区空间。利用下沉广场、扶梯、连廊等步行系统，江天际最大限度地打破商业与轨道交通的隔阂，大大优化了人们的归家路径。比如在负三层的地铁轨道层，乘客可借助扶梯直通负一、负二层及地面的商业广场，作为

最新进化的TOD3.0版本，江天际的动线比旧版本更流畅完美。

江天际在售主力产品为78-118平方米的三房、四房。主打刚需群体的78-88平方米的三房户型方正，使用率很高，部分高层单位还可望江。

尤其值得推荐的是110平方米的四房，它不但带宽敞的入户花园，三间卧室朝南，全屋阳光满满。更难能可贵的是，餐厅和客厅都带独立阳台，既可增加使用面积，在夏天还可以挡雨遮阳降温，主人房还带同面积段四房罕见的步入式衣帽间，非常贴合改善型家庭的需求。

在这里，既可享受一线江景的精致生活，还有三地铁上盖的便利，更有TOD综合体的繁华，而且楼价在广州核心城区内价格很有竞争力。据悉国庆期间江天际项目有重大优惠，不仅首付85万元起就能入手，还有管理费礼包及家电礼包等大礼。