



一周热点

粤港澳大湾区迎来三大家具盛宴

文/图 羊城晚报记者 黄士



多个家居展正在大湾区展出

阳春三月，粤港澳大湾区多地迎来了多个热闹的家博会。其中，中国（广州）国际家具博览会（以下简称“广州家博会”）、深圳家博会、东莞家博会以规模之盛大、主题之鲜明、设计之前沿等标签出圈，吸引世界各地的参展商、设计师、经销商前来参展。

广州家博会——“全球年度规模最大的家居博览会”



广州家博会吸引国际专业观众参展

3月18日，第53届广州家博会在广州琶洲开幕。据悉，本届家博会的参展品牌超4700家，汇聚来自37个国家与地区超400个国际头部家居品牌，是全球年度规模最大的家居博览会。

此外，首期家博会民用家具展以“新局”为主题，体现了两大方面的“升级”：一是扩馆升级，使用广交会展馆A、B、C、D区和保利世贸博览馆共46个展馆，展览面积约435万平方米，规模相较于2019年增加约3.5万平方米，增幅为8.75%；二是布局升级，调整餐客厅题材至广交会C区和保利世贸博览馆，同时打造户外家居展区、饰品家纺展区独立专区并分别将其调整至广交会B区和D区。

深圳家博会——“系统呈现中国家居未来范式”



深圳家博会注重展示原创设计

3月17日，以“中国新居”为主题的深圳家居设计周暨深圳国际家居展在深圳国际会展中心启幕，为期4天，从设计创新、整装集成、全屋智能到渠道革新、商业转化，系统呈现中国家居未来范式。主办方透露，本届展览预计吸引超30万人次专业买家观展。

此外，本届深圳国际家居展汇聚了海内外超400家品牌，其中国际品牌占比达到25%。在人工智能家居产品方面，此次深圳国际家居展首次将“智能家居”单独策展，近100家国内外智能家居品牌带来前沿科技及智能家居解决方案。

东莞家博会——“聚合本土优秀新生代家具品牌”



东莞家博会聚合本土优秀新生代家具品牌

3月19日，第51届东莞家博会落幕。本届展会以“进化”为主题，将焦点对准了家具行业的新模式、新势能和新价值。据统计，本届展会五天展期，共接待海内外专业观众179691人。

值得一提的是，本届展会品类丰富，涵盖品质家具、高端定制、整装集成、软装智能等大家居全品类。展会面积超70万平方米，逾1100个海内外品牌参展。此外，本届展会首度以“东莞家具新力量”为核心，依托世界级家具产业集群的庞大资源，聚合本土优秀新生代家具品牌的力量，打造了东莞家具新力量。

火力全开！天河超20个楼盘同场竞技

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

供应量大增，天河楼市也进入“内卷”时期



天河区楼市今年供应量非常充裕

这个3月，广州楼市基本被天河刷屏，理由有三：一是供应量高度集中且供应类型丰富，二是该区出现了几个代表性的全新项目，均为实力大房企出品，三是价格受到热议，多盘的促销之下，人气都汇聚到了天河。

天河，再也不是五六年前可售楼盘屈指可数的天河。从羊城晚报记者了解的情况看，现阶段该区已经有20多个一手项目同时在售，从总价不到400万元的三房，到一千万甚至更高总价的大宅，天河都能找到。天河供应结构之“猛”，猛到不仅令同区内的多盘互相竞争，也把邻近同类产品直接“卷”入天河阵营。

时移势易。五六年前的天河楼市，一只手就能数完它的可售项目。随着近三年宅地供应补充，一手可售项目也随之增加，到今年，可以用“井喷”二字形容。

新盘方面，除了全新开盘的越秀观樾、天河润府之外，保利华创·都荟天珺、西派天河序、能建天河麓誉府、广州城投天禧、保利天御、新城市领院等全新盘也将陆续登场，其中，都荟天珺和西派天河序已经获得了预售证，随时可推售；能建天河麓誉府则已开设了天河智慧城广百展厅，开始接受咨询登记。

旧盘推新方面，买家可选楼盘就更多。近两三年的市场热盘珠江花城、保利天汇、天河壹品都在持续上新，其中珠江花城新品最低总价不到400万元，给予不少想安家天河的年轻人“上车”的机会；此外，中建天河精诚壹号、联投文津府、天河源筑、越秀天河和樾府、珠江天邨、保利天瑞、保利侨鑫汇悦台、缦云广州、江源半岛花园、合景臻颐府、

合景臻溢名铸等项目也仍有不少产品可售。

逾20个项目同场竞技，对买家来说好处多多，对开发商而言则压力不小。天河楼市供应量的充足，在今年达到了近年来的高峰，在市场信心尚未完全恢复的这个阶段，意味着区域内的竞争将会加剧。

天河区楼市进入“内卷”阶段，一方面是板块内多个项目的竞争，例如天河东片珠江花城、天河润府、联投文津府等盘的争夺，面对同样的购房群体，一个盘推新，其余楼盘只能用更具性价比的产品迎战；另一方面，则是同类产品跨板块的竞争，例如同样瞄准2000万元档次的买家群体，越秀观樾、保利华创·都荟天珺、缦云广州等项目都会在同一个买家的详细对比名单中。相对刚需的、总价六七百万的产品竞争也很大。珠江花城、天河壹品、保利天汇、联投文津府、中建天河精诚壹号等都有单位可选，且每个楼盘都有各自的优势卖点。



天河区在售项目各有各的优势卖点

热力回归 高端项目开盘去化七成

近期天河楼市之热闹，和新盘营销动作有很大关系，如新盘开放并接受咨询登记、首次公开发售及成交等。

近日，越秀观樾这个新盘开盘，据开发商称首开去化率就达到七成，一天成交额达15亿元，妥妥地成为楼市焦点。该项目所在的世界大观地块本身关注度就高，且其一二期用地均为同一房企竞得，可谓未推出已自带流量；当然，更为业界热议的是其价格，这个具有一定自然资源的项目，主推的140平方米以上的大宅，开盘前吹风单价为均价八九万元，开盘当天开出的最低价为“6万字头”，哪怕这种价位的单位仅是极个别，也让业界给予了关注。整体上看，根据景观和楼栋不同，该盘主流售价仍是7万-9万元/平方米。

开盘业绩飘红者成为焦点，首开成交乏力也一并成为话题。

在越秀观樾开盘之前，全新盘华润天河润府也公开发售了，虽然该盘积极蓄客也用了一二手联动营销，开盘当天现场人气也很旺，但最终成交不尽如人意，多家代理公司的研报显示“开盘去化一般”。究其原因，还在于首开定价问题。该盘主推80-130平方米的户型，同样面积段的产品在多个楼盘都能找到，且开盘之前，周边项目也在积极促销抢客，该盘报出的4.9万-6.5万元/平方米的开盘价高于买家预期，与吹风价相差不大，这可算是临门一脚，把不少犹豫不决的买家直接“让”给了竞品楼盘。一些楼盘的营销人士表示，该盘也为项目销售做了示范作用，即楼市调整期内，尊重市场合理定价才是王道。

首期楼栋进入外立面施工阶段

广州足球公园已恢复预售资格

文/图 羊城晚报记者 范晗越

近日，广州市住建局阳光家缘网数据显示，广州足球公园（标准地名：恒大凯旋广场）项目多栋公寓已恢复预售销售资格，且有部分单位在近期完成网签。自广州城投于2022年10月竞得地块后，时隔一年零五个月，项目终于再度走上正轨。

广州足球公园所处的番禺区谢村居住及商业商务地块位于番禺区谢石公路与汉溪大道交会处东南侧，距地铁7号线谢村站仅400米。该地块原为恒大足球场项目地块，2020年项目以恒大·冠珺之光的名称开售，主推公寓产品，销量在广州公寓项目中长期位居前列。由于原开发商自身原因，项目进展一度陷入停滞，数据显示，整个2022年，恒大凯旋广场项目网签量为零。

2022年10月，广州城投地产以底价31.55亿元的价格摘得番禺区谢村居住及商业商务地块，折合楼面价4800.47元/平方米，完成原恒大足球场项目地块的退地再出让，据了解，这也是全国首例带在建工程的退地再出让，项目名称也在后续变更为“广州足球公园”。

2023年9月6日，广东省建筑设计研究院有限公司通过官方平台宣布中标广州足球公园项目优化方案，地块中最瞩目的足球场由原来的“莲花”外形变更为“牙雕”风格。据介绍，球场设计座位规模与原方案相比略有缩减，为7.3万座（可扩容至7.5万座）。建成后其座位规模将跻身世界前十，亚洲前二，并成为满足世俱杯所有赛事及世界杯半决赛要求的专业足球场。建成之后，该球场将超越北京的新工体，成为国内容量最大的专业足球场。目前，项目足球场部分已由中建四局中标，预计将于2025年10月完工。

项目的公寓部分，由于建筑主体在广州城投接手前已经开始施工，仍沿用了原有的设计方案，其中组团一地块已于2023年7月封顶，最早一批单位预计将在2025年交付，目前现场能够观察到不少工人在进行外立面施工作业。据介绍，广州足球公园项目目前在售的包括建面约25至92平方米的平层及约45至95平方米的小复式产品，其中平层单价约为2万元/平方米，小复式单价约为2.2万元/平方米。

据了解，广州足球公园项目后续仍有约66万平方米的待开发物业，产品业态除多种公寓外还包括写字楼、五星级酒店、改善型住宅以及包括球场商业和滨水商业街在内的多种商业配套。此外，地块还与包括广州城投城隍庙府在内的多个住宅项目相邻，学校、医院配套齐全，未来有望成为学校、地铁、大型商业综合体齐备的成熟居住社区。



组团一地块目前正在进行外立面施工

文/羊城晚报记者 陈玉霞

广州金融城东区宅地上新 地价能否超越琶洲？

罕见宅地供应的广州国际金融城（以下简称“金融城”）将再现宅地了！

3月18日，《金融城东区西侧地块（AT0914规划管理单元）控制性详细规划》（以下简称《规划》）被正式通过，该地块将为广州土地市场新增居住用地和商业用地。对于此“寸土寸金”的黄金地块，业内有不少企业表示感兴趣，因此，其成交地价能否超越琶洲逾7.6万元/平方米的地价再创广州地价新高，成为备受瞩目的焦点。



广州国际金融城起步区已渐成型 梁泽韬 摄

东区提高居住用地和商业配套比例

区的稀缺重点片区。

据悉，本次规划将新建住宅设置在滨江地块以北，不影响珠江一线景观。沿黄埔大道设置高品质商业综合体，能确保沿黄埔大道界面的统一性。从片区规划思路上看，项目地块衔接起步区东侧住宅组团融合发展，周边的商业商务、居住配套等服务业功能既可以提升起步区、北区和东区社区居民的获得感、幸福感，也可为商务客群提供“就近消费”，提升片区活力。

据介绍，随着近年市场供求关系变化和居民对改善型住房的需求，本次规划调整提高居住用地和商业配套比例，是适应商务区产业发展趋势，结合区整体功能定位，匹配创新人才需求，助力片区产业发展、品质建设、能级提升的重要举措。

东西侧地块地价会否再创新高？

金融城西侧员村一横路地块稍作比较。员村一横路地块位于西区边缘，紧邻珠江新城赛马场，尽管占地面积只有约1.4万平方米，但因地理位置优越而受到多家房企追捧，4.98万元/平方米的起拍价最终被迫追高至5.7万元/平方米成交。目前，该地块已变身保利华创·都荟天珺并已接受咨询登记，吹风价约10万元/平方米。

按照员村一横路地块作为参考，东西侧地块的起拍价预计也约5万元/平方米。从位置看，东西侧地块虽然不是一线临江，但属于房企最青睐的能南向望江的用地，且距离地铁

车陂南站四五百米，其配套、位置等多重优势均高于员村一横路地块，可以预计该地块的身价将更高。

与金融城东区西侧地块一江之隔的海珠区琶洲板块，也是这两年土地市场炙手可热之处。2023年琶洲西区AH040331地块，虽然占地也仅2万多平方米，但因地段优势同样受到多家房企追捧，最终成交价格约为7.57万元/平方米，创下广州地价新高。金融城东区西侧用地，整体素质与琶洲地块相近，从目前摸底情况看，也已经有多家房企表示对地块有意，业内人士预计，该地价追平琶洲地价也不无可能。

（陈玉霞）

金融城一手住宅最高价逾20万元/平方米

天珺，才结束最近五年零新增供应历史，但该项目可售货量也仅160多套；起步区内，现阶段一手项目也只有一个，为15年前开售、至今销售缓慢的江源半岛花园，报价约10万元/平方米；北区则有两个一手项目，为珠江天邨和佳兆业壹号。前者紧邻骏景花园，各项配套完善，均价约9万元/平方米，

后者销售目前停滞；东区也只有一个可售的一手住宅项目，为合景臻溢名铸，该项目所在地块于2019年出让时受到56轮争夺，最终被合景泰富以37亿元+自持比例55%拿下，算上自持比例，实际楼面价达到8.3万元/平方米，可售的一手住宅产品，售价一度突破20万元/平方米。



金融城大面积的商用单位也受到市场关注 陈玉霞 摄