

珠海楼市近期表现平淡,有业内人士表示——

开发商良性竞争或成楼市前进推手

很多人说楼市回暖,可不少地产人仍称“行情淡静”。日前,有地产业内人士表示,楼市回暖仅是局部区域的回暖,整体来看楼市依然平淡。从1月开年的火爆,到3月的转折,再到4月,延续了降温的态势。近日,珠海中原地产研究院中心发布了4月实际成交情况。“跟我们预想的一样:归于平淡。”业内人士说。

据统计,2023年4月全市住宅成交1626套,环比下降39.37%,同比上涨14.99%。各区域中,主城区的前山表现亮眼,斗门成交环比几乎腰斩、金湾的价格下降明显。各板块的具体表现如何?

4月成交环比下降 同比上涨

据中原地产监控珠海的157个项目数据统计,2023年4月全市住宅成交1626套,环比下降39.37%,同比上涨14.99%。虽然珠海住宅的成交量已连续两个月下降,但4月的成交量,比去年同期仍不少。

再从近三年的成交量来看,珠海楼市,在2020年中至2021年年中,市场较热。然而2022年全年市场都非常低迷,每月成交

都低于2000套。所以,也不难发现,4月的成交量,仍基本高于2022年的多数月份。

价格方面则相对稳定。2023年4月全市住宅成交均价约为每平方米25268.45元,环比下降2.21%,同比微涨1.14%。从近三年的走势来看,2022年2月起,全市的成交均价波动下行,最低时仅有每平方米22900.26元。而今年以来,价格趋于稳定,变化不大。

主城区相对活跃 斗门遥遥领先

根据相关数据,在各区域的成交中,斗门占比最高,接近全市的三成;其次唐家及金湾(不含高栏港)占比基本一样,约为两成;再次是南湾,约为一成六;其他各片区相对较少,都不足一成。

4月主城区楼市表现相对活跃,前山销量大幅反弹,支撑着主城区整体成交的上涨。据珠海中原研究中心监控主城区23个项目,4月主城区成交住宅115套,环比上涨101.75%,同比上涨23.66%。在主城区的5个片区中,新香洲、老香洲、吉大及拱北,由于是老城区,长期缺乏供应,楼

市活跃度一直较低,成交量多为个位数。而前山片区由于香府一品开盘,成交量相对较大,一定程度上提升片区的活跃度,刺激片区的成交大幅上涨。

4月主城区成交均价约为每平方米34631.26元,环比下降8.53%,同比微涨1.99%。其中,前山受香府一品入市的影响,价格环比、同比均上涨较大,涨幅分别为39.54%、22.45%。拱北由于富力新天地·富云璟推出工抵房源,价格较低,从而导致片区房价整体下降较大,环比下降24.52%,同比下降10.41%。



今年年初珠海斗门某楼盘开盘的火爆场景 受访者供图

横琴销量下行 唐家热度下降

根据相关数据,横琴楼市销量近两个月持续下行。据中原监控横琴4个项目数据统计,2023年4月横琴成交住宅55套,环比减少71.94%,同比减少56%。据了解,2月横琴在各项利好政策的激励下,成交大幅上涨,但近两个月来,市场热度明显下降,客户观望情绪更浓,而且部分项目逐步回收优惠折扣,致使成交进一步萎缩。在成交价格方面变化相对不大。4月横琴住宅均价约为每平方米49998.68元,环比上升5.57%,同比微涨0.81%。

相对年初,4月唐家楼市热度继续下降,各项目成交普遍回落,但仍好于去年同期。数据显示,4月唐家共成交住宅317套,环比减少24.70%,同比上涨56.16%。其中,前环半岛的格力海岸、后环的仁恒滨海湾以及科创北围的个别热门项目保持着稳定的销量,支撑着片区成交量。在价格方面,表现较为稳定,4月成交均价约为每平方米29687.35元,环比上升5.38%,同比微降0.88%。4月南湾楼市降温,成交环比下降,但同比去年,却大幅上

涨。据中原监控横琴11个项目数据统计,2023年4月横琴成交住宅255套,环比减少50.58%,同比上涨86.13%。南湾片区部分项目在2月份加大促销及推货的力度,刺激了购房者入手;3月华发四季云山首开面市,为市场注入新的增长动能,支撑整体成交保持在较高位。然而,4月后,片区市场回归常态,多盘成交量下降,导致整体销量下降严重。在价格方面,表现相当稳定,4月成交均价约为每平方米35101.63元,环比上升3.35%,同比微降1.02%。

斗门销售降温 金湾房价下降

4月的斗门楼市销量环比几乎腰斩。中原监控斗门45个(项)数据统计,2023年4月成交住宅472套,环比减少48.25%,同比增加4.66%。今年的2、3月,在市场热度提升的情况下,以刚需楼盘居多的斗门,销量稳步提升,部分流量盘库存实现迅速去化,可售房源明显减少。然而,随着市场行情降温,加之部分项目逐步减少折扣点数,对成交的刺激作用减少,整体销量急剧下行。4月斗门成交均价约为每平方米13982.19元,环比减少4.55%,同比上涨12.21%。

4月金湾楼市成交环比下降严重,但同比仍有较大的涨幅。中原监控金湾(不含高栏港)36个(项)数据统计,2023年4月成交住宅316套,环比减少30.85%,同比增加39.82%。4月金湾成交环比下降的主要原因在于,部分流量盘收回了折扣及降低外部营销力度,使得区域整体销量明显减少。在价格方面,由于金湾房价最

高的片区航空新城成交比重下降,致使房价整体结构性降低,因此,4月金湾房价环比同比均有较大的降幅。成交均价约为每平方米20820.29元,环比下降8.02%,同比下降15.07%。

4月高栏港楼市表现为量缩价平,成交明显走低。中原监控高栏港(平沙、南水)11个项目数据统计,2023年4月成交住宅60套,环比减少22.08%,同比减少55.88%。根据监测,4月高栏港成交均价约为每平方米11139.83元,环比略降0.81%,同比上涨9.93%。

目前,保税区的住宅,只有万科都会四季和万科琴澳传奇。据中原监控,4月保税区成交住宅35套,环比减少20.45%,同比减少25%。保税区楼市明显受到整体市场转冷的影响,客户观望情绪加重,成交转化难度大,销量受压。4月片区的住宅成交均价约每平方米30570.36元,环比微降1.77%,同比下跌7.90%。(艾琳)

业内人士: 信心回归将能促进楼市复苏

针对近期楼市表现,有业内人士坦言,在积压需求消化之后,楼市的活跃度又慢慢下行,楼市复苏,进三步、退两步。

珠海如同多数城市一样,在政策的支持下,叠加房贷利率和房价下跌,过去两年积累的结婚买房等硬刚需加上一批改善性需求,在今年一季度集中获得释放,因此迎来一段爆发。业内对于珠海楼市的表现,整体总结便是,3月不如2月,4月不如3月。但是业内人士认为,也无

须过度悲观。首先,这条“过山车”曲线并非珠海独有,全国各大城市的月度表现都基本一致;其次,对于珠海这个开放型的市场而言,只要仍保有先天的地理位置与生态优势,未来的一定时期内,都会比较稳定。当然,随着经济的回暖,人们信心的回归,楼市才会真正复苏。“而在经历困难后,各家开发商的良性竞争反而是珠海楼市前进发展的良好推手。”一位业内人士说。(艾琳)

高颜值的吐司干变万化

在早午餐的世界里,吐司的颜值很高,一块简单的白面包可以变出不同的花款,最重要是,它们都有各自的味道,各自的精彩美味。



法式吐司



西多士



漏奶华

西多士

而所有的改良版法式吐司里最出圈的,来自香港。连名字都从普通的法式吐司,变成了特有的西多士。西多士,为“法兰西toast”的音译。香港的西多士,是西方美食与本地融合后诞生的美食。

法式吐司刚进入香港时,与国外常见的版本并无区别,一般在高级餐厅和酒店出现,食材大多进口,价格非常昂贵。20世纪60年代,香港大众常吃的大排

档和茶餐厅开始出现我们现在所说的西多士。

既然是大众美食,性价比是第一衡量标准。为了降低成本,西多士选用更为便宜的白面包,混合液从牛奶、鸡蛋等变成了蛋液,做法从平底锅轻煎变成深油炸或牛油煎,且为了追求口感,经常将白面包切成9块。由于港式西多士的做法常用深油炸,因此面包炸得金黄香脆,成了香港西多士的一大特征。

漏奶华

撒着满满童年回忆的阿华田粉,一切开就有爆浆的汁液倾泻下来,这是港式茶餐厅的网红鼻祖“漏奶华”。

漏奶华,从做法上来说,很像是西多士的改良版。虽然是从港式茶餐厅开始在全国风靡起来,但其实漏奶华并不来自香港,而是广州番禺一家茶餐厅老板为他朋友做的一款甜点。

漏奶华,面包的做法

与西多士类似,两片厚切的吐司片,裹上蛋液煎香后搭在一起。而之所以叫漏奶华,重点在于切开时流出的汁液。这种混合液可不是简简单单的牛奶,它是用黄油、淡奶以及炼奶按一定比例加热后混合而成的。

煎好的顶层西多士向下压出一个凹陷,倒入混合液,形成一个奶池,这才是漏奶华的关键。在奶池子

上撒满阿华田粉,一刀切下,奶液就从两片吐司间倾泻流出。

其实漏奶华不一定要撒阿华田粉,还可以加入抹茶粉、雪糕球等。笔者个人而言就特别喜欢香芋和咸蛋黄流沙夹心的,香喷喷的香芋汁、金沙般的咸蛋黄流沙,在切开的一刻倾倒在面包之间,味道好极了,当然也是卡路里爆表之作。

法式吐司

关于法式烤吐司菜谱的最早记录,可以追溯到罗马帝国时期。中世纪之后,它开始在欧洲各国传播开来。法式烤吐司产生的初衷是为了不浪费粮食。没吃完变硬的面包,浸泡过牛奶后再去煎烤,会变得柔软,容易入口。

法式烤吐司,名字里虽然带着吐司俩字,但其实传统做法里,常用的面包类型并不是常见的白面包,而是布里欧修面包、哈拉面包和法棍。因为烤吐司的做法要经过鸡蛋牛奶混合液的浸泡再去煎制,因此需要选用足够厚且结实的面包。如果追求更加完美的口感,甚至可以把新鲜的面包留一天,让其自然风干,变硬一些,更好吸收混合液,这样在煎制时,面包也更容易解体。

想要做出好吃的法式烤吐司,除了选一份好的面包,另一个需要注意的点,在于把控面包片吸收混合液的比例。吸收的液体过多,最终成品会过于湿软导致烤吐司坍塌;液体太少,又会导致煎好的面包过干,难以下咽。因此,一份好的法式烤吐司,虽然明面上没有什么标准,但大家心里都清楚,外表棕黄酥脆煎煎糊糊,面包里柔软奶香不塌陷,是其最基本的要求。

传统法式吐司在蛋奶混合液里还会加入肉桂粉、香草精调味,摆盘时堆着奶油、水果等,混合着奶香,就是我们最熟悉的法式烤吐司形态,但除此之外,法式烤吐司还有其他不同类型。最常见的另一类法式烤吐司,是咸口烤吐司。其做法与常见的法式烤吐司类似,只是将混合液

里的肉桂粉、香草精等换成了盐和黑胡椒。在上桌时,搭配的酱汁变成了番茄酱或蛋黄酱。

当然,世界之大,每个国家都有自己的饮食偏好,各类美食到了当地也都会入乡随俗地有那么些许改变。例如,以暗料理著称的英国,就从来不走寻常路,在法式烤吐司上也一样。当别地都规规矩矩地吃甜口或咸口烤吐司时,英国人偏不。作为三明治的狂热爱好者,在英国的苏格兰地区,法式烤吐司是夹着香肠被当成三明治食用的。

有了这样的改良版烤吐司,西班牙将烤吐司的混合液换成红酒和蜂蜜;巴西和葡萄牙变成传统圣诞节甜点,混合液换成波特酒;罗马尼亚常提供咸口且不放牛奶的不同改良版烤吐司等,但在英国面前,就显得小巫见大巫了。

债权转让公告

根据广东鹤山农村商业银行股份有限公司与冯百鸿于2020年12月31日签订的鹤农商债转字[2020]第007号《债权转让协议书》,于2021年03月24日签订的鹤农商债转补字[2021]第001号、于2021年06月09日签订的鹤农商债转补字[2021]第002号、于2021年09月02日签订的鹤农商债转补字[2021]第003号、于2022年12月01日签订的鹤农商债转补字[2022]第004号《债权转让补充协议》,我行自2022年12月1日起,已将对鹤山市俊鸿市政建设工程有限公司享有的贷款债权【包括:(2013)江中法民四初字第10号、执行案号:2014江中法执字第361号,贷款本金5500万元和相应的利息及今后产生的利息、加罚利息等】及从权利依法转让给冯百鸿指定的企业:江门市新会区顺盈贸易有限公司,现以公告形式将债权转让情况通知债务人鹤山市俊鸿市政建设工程有限公司、鹤山市俊鸿房地产有限公司、冯杏琼、冯杰强、冯佳强。现同时通知你们债务人、担保人直接向江门市新会区顺盈贸易有限公司履行债务和承担担保责任。

广东鹤山农村商业银行股份有限公司
联系电话:0750-8872965
2023年5月19日