

房产

开发商抢收“五一”
广州热门板块新盘推荐

近几周,广州楼市成交量明显回升,同时开发商摩拳擦掌备战“五一”,以追回业绩。据克而瑞统计,上周(4月13—19日),广州一手住宅共10盘入市,推盘项目位于白云、黄埔、增城和南沙区,共供应1118套,供应面积为11.88万㎡,环比增加228%。

另一方面,4月20日,央行公布4月份的贷款市场报价利率(LPR),其中1年期下调20个基点,至3.85%,5年期下调10个基点,至4.65%。同策集团首席分析师张宏伟认为,此次LPR下降后,房贷利率将创近20年历史新低,此次直降20基点重回“折扣时代”,对于购房者来说,确实是一个买房“窗口期”。

在这样的背景下,“五一”或迎来楼市小高峰。为此,我们梳理了广州较热门板块的一手楼,如寸土寸金的中心区;大专学历工作一年享户籍居民待遇的白云;土拍地块高溢价出让、买家加快入市的花都等。

■新快报记者 丁灿

中心区板块

3月,越秀区越秀南地块成功出让,折合楼面价6.45万元/平方米,中心区楼市价值由此再被确认。包括越秀、海珠、荔湾、天河等在内的中心区,目前有不少一手项目已入市或即将入市,如天河臻林、兰亭盛荟、珠江花城、佳兆业壹号等;越秀四季奕居、嘉兰轩、世茂天越、粤海拾桂府、淘金半山豪庭等;海珠越秀·天悦江湾、越秀·星汇海珠湾等;荔湾金众西关海、保利碧桂园·公园大道、凯德·双桥8号等。



实地·紫薇公馆(越秀)

地址:越秀东山口新河浦江岭下(培正小学西侧200米)

户型:60—119㎡二至四房

价格:待定

项目占地约10.33亩,总建面约29500㎡,规划1栋洋房、9栋低密度住宅及部分商业配套建筑,洋房为3梯8户设计,共61套,首期将推建面60—119㎡二至四房。据悉,项目集红墙因素与现代科技于一身,并以智能机器人、智能家居安防、智能恒温装置等多重智能科技覆盖人居,项目临时接待中心目前已开放。

项目距离东山口地铁站约600米,周边环境有越秀区少年宫、越秀区文化宫、东山体育场等市政配套,紧邻有着羊城八景之称的东山湖公园,并有东山百货大楼等成熟商业配套。在教育方面,名校林立,有培正小学、培正中学、署前路小学、广州七中等。

物业方面,实地物业将提供“15分钟响应机制”、岗位专职技能培训、社区设施定期保养等管家服务体系。

臻林(天河)

地址:天河西侧·天府路

户型:74—172㎡二至四房

价格:均价80000—120000元/㎡

项目位于天河公园旁,享三地铁上盖,精装交付。臻林两栋分别为27层和高达118米的37层楼体,以113—142㎡的三房至四房单位为主,同时有少量

的74—86㎡两房单位,货量为222户。

据悉,项目请来了极负盛名的日本枯山水代表人物——枡野俊明打造项目禅庭。在臻林的禅庭设计中,枡野俊明通过5个主要的设计布景。空间格局的设计上,项目请来了曾主笔设计多个高端项目的室内设计顾问Desmond陆剑麟。Desmond从居家动线及会客、休憩等居家需求出发,在屋内实现感官与舒适的平衡。

教育配套方面,初中可直升113中学。周边有太古汇、IGC、太阳新天地等商业配套,以及华侨医院、南医三院、中山三院等多家三甲医院。据悉,项目“五一”将开放高区观景样板房。

中海学仕里(荔湾)

地址:广钢新城广钢商业总部/华师附小旁

户型:主推58/70/89㎡二至四房

价格:待定

去年,中海以34664元/平方米的楼面价竞得广钢新城该地块,项目预计“五一”开放展厅和样板房。中海学仕里包含3栋33层高层住宅,南北向,规划户数1260户,带装修交付,为中海地产全新第七代精工产品。项目科学利用空间,极智日式收纳,全屋收纳率最高可达21%。项目最大亮点是,近70平方米可以打造成三房。据悉,项目邀请了日本知名设计师土谷贞雄为产品设计共同操刀。

2019年,华南师范大学与保利发展正式签署协议,将在广钢新城公建配套中,合作共建华师附小。而华师附荔湾小学即在中海学仕里楼下。中海学仕里处于广州地铁1号线西朗站和广佛线鹤洞站之间,距离不超过600米。另外,广钢新城规划3条有轨电车,其中有轨电车1号线将从项目旁边经过。

恒大金碧花园(海珠)

地址:海珠工业大道南

户型:93—133㎡带装修三房

价格:折后均价52000元/㎡

项目与滨水生态与科技创新集聚区海珠创新湾相邻,在推68#、69#、70#三栋楼,总货量共424套,也是项目的收官之作。

社区之中,规划有听泉广场、仙踪草坪,有星梦乐园、健身广场以及商业街等。教育方面,恒大金碧花园对口省一级金碧第一幼儿园,小区之内还有区一级金碧第三幼儿园。学区内,初中有5中、41中、97中、江南外国语学校等。交通方面,周边三地铁站(石溪站、南洲站、东晓南站)环绕。

恒大当年打造的金碧花园,凭着“当年征地、当年报建、当年动工、当年竣工、当年售完、当年入住”一度成为“中国著名城镇化社区50佳名盘”。项目位于海珠西部的工业大道板块,体量庞大,总建面达200万平方米,分为多个组团。

专家看“五一”

●广州世联市场部经理崔登科:

今年“五一”开发商推盘应该还是比较积极的,现在有一些开发商已经认识到了,债务问题可能是今年非常重要的一个焦点。原来房企考虑的利润、业绩,现在可能都不是特别重要的,现在最重要的就是还债。今年一季度不论是发债,还是要还的债都非常多。初步统计,今年要还的人民币债和美元债8000多亿元,明年超过一万亿元。所以,现金流的压力很大,房企一定会积极备战,一定要走量。

现在开发商对市场的认识出现了分化,有一部分开发商的债务比较高,急着出货的,有些不是特别着急。因此,可能有的板块特别热,有的板块比较冷,要看开发商的营销动作和他们自身的债务情况。

从购房者的角度来看,市场信心已经开始恢复,但没有预期的好,需要以价换量刺激一下。这些功课都做了以后,“五一”的成交应该不是大问题,今年可能强过去年,成交量多两到三成。

●广东中原地产项目部总经理黄韬:

现在成交量上涨,是恢复性上涨,说明市场正向好的方向发展。今年的“五一”已经没有以前认为的那么重要了,因为不管“五一”还是“六一”,坦白讲就是要恢复成交量并持续拉升。接下来的6—8月是传统淡季,但今年可能淡季不会太淡,随着疫情不断控制,成交量会越来越高,直至恢复到正常水平。

成交量预计会持续上升,成交价格保持稳定或者说稳中有降,在售楼盘将以促销为主。在疫情好转的时候购买力会有一定的释放,但是有一部分可买可不买的客户,现在仍处于观望期。

从现在开始一直到8月,成交量预计逐步上涨,不会存在明显的“五一”假期几天特别好的情况。因为今年的销售节奏被打乱了,如果疫情进一步的好转或正常的话,那可能重现“金九银十”。

●克而瑞广州区域首席分析师肖文晓:

3月全面复工以来,广州各大楼盘纷纷加快推货节奏,一手住宅新增供应达到7584套,比之前两个月合计还要多近3000套。进入4月,市场基本延续了这一节奏,上半月的供应套数已经达到了2489套,预计下半月随着“五一”营销节点的临近还会有一批取证高潮,这一方面是因为开发商想抓住疫情空窗期之后集中释放的需求,另一方面也是一季度业绩欠收的压力使然。克而瑞研究中心统计发现,一季度百强房企全口径销售业绩规模同比下降20.8%,而多数房企今年预期的销售增速在10%左右,这意味着不仅是4、5月份,今年接下来的三个季度对于开发商抢收都至关重要,广州楼盘也是这样的。