

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m²，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；越秀四季荟居、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·紫薇公馆效果图。

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：60-119m²二至四房

价格：待定

项目占地约10.33亩，总建面约29500m²，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60-119m²二至四房。据悉，项目集红墙因素与现代科技于一身，并以智能机器人、智能居家安防、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，周边环绕有越秀区少年宫、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：74-172m²二至四房

价格：均价80000-120000元/m²

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113-142m²的三房至四房单位为主，同时有少量

的74-86m²两房单位，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——耕野俊明打造项目禅庭。在臻林的禅庭设计中，耕野俊明通过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级医院。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58/70/89m²二至四房

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：93-133m²带装修三房

价格：折后均价52000元/m²

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，上半年的供应套数已经达到了2489套，预计下半年随着“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。