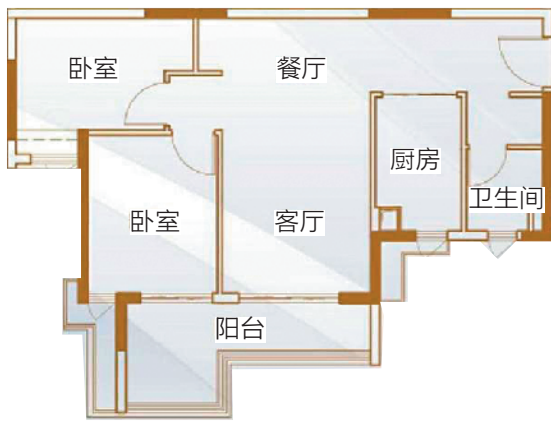


天河东三大新盘对碰 谁是下一个“超级爆款”

在不少人看来广州天河房价遥不可及,但去年天河成交量头三位的项目,全年成交均价都低于5字头。即使不在天河核心区,天河东部的保利天汇、广州珠江花城、兰亭盛荟凭着相对平易近人的总价,成为了成交三甲。近日,天河东部新一轮供应又至,在广氮—奥体板块,全新盘城投珠江天河壹品和金地天河峯睿,加上即将推出第三期的保利天汇,将迎来正面对碰,到底谁是下一个“超级爆款”?

■新快报记者 何璐诗



■保利天汇 78m² 两房



■金地天河峯睿 95m² 三房



■天河壹品 70m² 2+1 房

地段 保利天汇周边有“广州第三高楼面价宅地”

先看地段是置业选择的“不二法则”。虽然城投珠江天河壹品、金地天河峯睿、保利天汇三个盘都不在天河核心区,但中心区向来缺货,一直库存紧缺的天河区,天河东部土拍大战不时上演。去年奥体牛奶厂宅地楼面地价5.1万元/m²成交,更创了楼面价新高度。

在广氮—奥体板块正面竞争的城投珠江天河壹品和金地天河峯睿,两个均为全新盘,两个项目距离仅约800米。

城投珠江天河壹品是2019年12月珠江实业+城投联手,以地价52.66亿元拿下的广氮AT0607084地块,折合

楼面价3.4万元/m²。项目位于天坤三路北侧,处于广氮片区的中间位置,避开了广园东路和广深铁路的噪音。项目还未正式开售,吹风价6万元/m²起。

同片区的金地天河峯睿,该地块天河广氮AT0607113曾被两度“回炉”。第一次是在2019年,但在2019年10月24日被终止出让。第二次是在2020年1月15日,地块再“悄悄上线”,起拍条件无变化,但3月15日出让时却惨遭流拍。有业内人士分析指,两次未出让成功或是因为楼价高(起拍楼面价就是3.2万元/m²)、面积小,周边优质一手、二手项目集中,未来竞争太大。去年4

月,卷土重来的天河区广氮地块历经12轮竞价之后,由金地集团以20.8138亿元夺得,折合楼面地价35782元/m²,溢价11.8%。此项目定位优质改善型买家,吹风价6万—7万元/m²。

保利天汇则位于天河大观中路,属于天河区与黄埔区的交界地带,号称自驾12分钟可抵达科学城,25分钟可到金融城,30分钟可到珠江新城。保利天汇不远处即是刚成交的楼面价达5.1万元/m²的奥体牛奶厂街地块,楼面价全市第三,让三期有了调价的底气。据了解,价格预计为4.7万—6.8万元/m²。

专家看市

天河东部 有望承接双城外溢购买力

城投珠江天河壹品、金地天河峯睿、保利天汇三盘均属于广州东天河智谷片区。天河高新区下的天河智谷板块概念,是广州未来五年倾全市之力打造的科技创新轴中的重要节点。而且天河智谷板块位于天河智慧城、科学城的中间位置,萝岗回流客和天河外溢客均能覆盖。

天河库存向来紧张,来自克而瑞广州数据显示,截至去年12月末,天河区可售住宅面积为31.86万m²/2662套,按照近6个月的去化速度,去化周期为9个月。而2020年天河区全年成交总量首位的楼盘就是保利天汇,其次是同样在天河东部的广州珠江花城和兰亭盛荟。

有业内人士指出,去年中心区严重缺货,又碰上了2020年这波行情,好几个天河东部项目首批定价也很随行就市,户型总价控制也不错,令买家反应非常热烈。而去年底奥体牛奶厂宅地楼面地价5.1万元/m²成交,广氮板块又争持激烈,为开发商们打了不少强心针。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,对于广氮板块的项目来说,最大的机会莫过于刚刚过去的一年以珠江新城为代表的广州核心区房价不断刺破天花板,为这些地价不菲的新项目的定价开拓了新的市场空间。根据克而瑞的统计,2020年广州共诞生了140宗10万+的一手住宅成交,几乎是2019年(50宗)的3倍,而珠江新城、天河公园一带的优质物业二手价格也突破10万+。目前天河中心区在售的一手住宅项目十分稀少,得益于地缘优势,广氮板块的项目如果打造得力,亦有望承接双城外溢的购买力。

配套 天河壹品更近公办清华附中

从占地面积来看,金地天河峯睿是三个盘中占地面积最小的一个,仅有17648m²,计容建面58168m²,配建一所6班制幼儿园。项目仅规划4栋22层高的住宅,总共504户,首推1.5栋,为22层高,3梯6户设计,容积率为3。

珠实城投广氮项目占地51629m²,体量比金地项目大不少,容积率约3.0,小区空间也更大。项目将建设21栋小高层住宅,两梯6户至7户。

保利天汇对三期的定位是全能型的商住综合体组团,一共6栋楼,合计680多套房。其中,有2栋人才房,剩下

的为商品房。

地铁方面,三个盘虽然在同一条地铁线上,但到地铁站都不是特别近。城投珠江天河壹品距离地铁21号线棠东站步行需约2公里,步行到地铁4号线黄村站约2.2公里,距车陂路、广州环城高速、广园快速路、大观路较近,比金地项目距离地铁更远一点。金地天河峯睿到地铁21号线棠东站直线距离700米,步行约1.4公里。保利天汇与21号线大观南路地铁站步行约需15分钟。

教育方面,“就近入学”几个字,提供了无限的想象空间。城投珠江天河壹

品数百米外未来是公办的清华附中,目前并未知道是否纳入该校招生范围。

金地天河峯睿内部配置一所幼儿园。距离项目约300米为在建的广州奥林匹克中学,预计2021年将投入使用,这是天河第一所12年制学校,总占地5.3万m²,涵盖小学(18班)、初中(36班)、高中(30班),项目是否纳入该校招生范围同样尚未确定。

至于保利天汇三期,将配建一所18班幼儿园,保利天汇整个项目则配建一所45班九年一贯制公立学校,但教育集团尚未确定。

户型 95m²起步,天河峯睿无小面积户型

在广氮片区正面碰撞的两盘,户型并没有正面“打架”。相比金地天河峯睿,城投珠江天河壹品,也有N+1房的设计,预计上车门槛会更低。

从产品来看,珠实城投广氮项目分设一期、二期。一期的户型面积段在70—125m²,有2+1、3+1和4+1房三种选择。其中70m² 2+1户型,是号称让保利天汇“颤抖”的户型,这个刚需户型为竖厅设计,两个卧室加一个人户花园位置的百变空间。

金地天河峯睿则由95m²起步,将推出的户型为建面95—130m²三到五房,建面115m²户型是4房2厅2卫户型,户型比较方正,南北对流。该户型做到5开间朝南,阳台从客厅延伸至卧室,长至为6.3米。

保利天汇三期建面积为78—104m²的二至三房,据悉78m²反应较差,户型为两房一卫。入户通往大厅的过道显得有点浪费,百变空间的设计也略为“尴尬”,90m²和104m²的户型则更为方正,

也特别抢手。

总的来说,城投珠江天河壹品目前的可选面积和可选货量都最多,刚改买家可着重留意。金地天河峯睿由于占地面积小,小区空间较小,但在户型方面比较能打,但同时预计总价也较高。保利天汇三期乘“奥体牛奶厂宅地成为广州第三高价宅地”的东风,价格比一期有明显提升,但预计相对另外两盘,总价依然较为平易近人。