

“五一”

广州楼市·前瞻

房产

# 22万首付可抢广州地铁三房 低总价近郊盘会否陆续有来？

“五一”购房黄金节点将至,广州楼市热度攀升,各房企摩拳擦掌,多个项目首开。在众多房源中,首付30万元以内、总价低于200万元的广州近郊新品,凭借“低总价+地铁上盖+新规设计”的组合优势,成为首次置业者与预算有限家庭关注的焦点。其中,个别地铁盘推出总价145万元起的三房两卫产品,约22万元的首付便可“上车”,引发市场高度关注。然而,这类新房会否暗藏短板?低门槛新房未来能否成为市场供应主力?新快报记者走访发现,“兑现”和“性价比”将成为“五一”楼市的关键词。

■新快报记者 何璐诗



■这个73平方米三空间两卫户型总价为145万元,仅为二三楼特价单位,目前已被抢光。



▲73平方米户型的次卧,需要“睡于飘窗上”。

一周资讯

## 香江控股2024年 净利润下降约11%

4月18日,深圳香江控股股份有限公司披露了2024年年度报告。该公司2024年总资产为168.12亿元,较2023年下降16.56%;归属于上市公司股东的净资产为58.99亿元,较2023年下降6.63%;营业收入达到37.6亿元,较2023年增长13.96%;归属于上市公司股东的净利润为6179.69万元,较2023年下降11.07%。2024年,香江控股实现房地产签约销售面积约10万平方米,签约销售金额为6亿元。

## 深业物业第四次赴港 IPO招股书失效

日前,深业物业运营集团股份有限公司第四次赴港IPO递交的招股书显示“失效”,联席保荐人为中金公司、中信证券和建银国际。深业物业隶属于深圳国资旗下的深圳控股,曾分别于2023年2月24日、2023年8月25日、2024年3月28日、2024年10月16日向港交所主板递交过上市申请。2025年4月16日,深业物业运营集团股份有限公司2024年10月16日所递交的港股招股书满6个月,于当日失效。

## 华发股份俞卫国等 三名高管辞职

4月22日,珠海华发股份发布公告称,该公司董事局近日收到高级管理人员俞卫国、张驰、罗彬递交的书面辞职报告,俞卫国、张驰、罗彬分别因个人原因辞去公司常务执行副总裁、执行副总裁、财务总监职务。该公司于2025年4月21日召开第十届董事局第五十三次会议,审议通过相关议案,同意聘任张巍、叶宁为公司执行副总裁,聘任杨拥军为公司财务总监。

(何璐诗 据公开资料整理)



## 1 番禺地铁盘首付低至22万元,但三房均需“睡飘窗”

临近“五一”小长假黄金节点,广州楼市迎来供应高峰,有项目以低于板块均价的“惊喜价”为卖点,抢占市场。

上周末,广州番禺石碁板块的广州地铁·珑曜上城入市,项目起步产品为73㎡的三房两卫户型,起步总价约145万元,单价低至2万元。以最低15%的首付比例计算,首付约22万元即可“上车”。不过,在项目现场,销售人员表示,低价单位只限部分特价楼层,“现在已经没有145万元(以下)的房源了,那些二三楼的低价房源已被抢光,例如这套10楼的73㎡单元,总价大约160万元。”销售人员介绍,现场73㎡和89㎡两套中低层单位精装售价为2.2万元至2.3万元/㎡,首付约

24万元起。

新快报记者了解到,目前番禺石碁为番禺众多板块中价格较低者。克而瑞广佛数据显示,2025年3月至4月15日,石碁一手成交均价为25516元/㎡,均价在番禺区内倒数第二,仅次于化龙板块。而距离地铁3号线石碁南站约600米的珑曜上城,更成为地铁3号线沿线价格洼地。不过,项目周边目前较荒凉,多为汽配店、草莓园等,配套除旁边金龙城商业外,主要依靠5公里外的番禺广场商圈或更远的万博商圈。

在房地产市场研究专家邓浩志看来,此类低总价项目对整个片区的价格影响较大,番禺的多个板块面临价值重

估。“整个片区的均价有机会随之波动,虽然只是个别项目推出惊喜价,但由于项目体量较大,所以对整个片区板块将产生比较持续的冲击。”他说。

尽管价格诱人,但该项目销售人员坦言:“项目的装修主打‘清水’,比较简洁。但市面上能做到73㎡三房两卫的产品并不多。”新快报记者在现场看到,与目前新房厨房主流配置不同,该项目的厨房三件套并不包含洗碗机,而是以消毒碗柜交付。而在73㎡的样板房内,3个卧室均需“睡于飘窗”,并且只能单边下床,其中一个次卧开间不足两米。此外,价格较低的1号楼面向马路,会受到一定的噪音影响。

## 2 低总价新规盘乃个案,近郊200万元地铁房源“非主流”

番禺的低门槛新盘之所以受到关注,是因为广州市内首付30万元以内的项目不多,主要为白云区的白云湖、江高镇、人和镇板块,以及黄埔区的知识城板块。如白云湖板块的招商雍云邸和中建星光城,起步价均在200万元以下,使用率约105%,靠近地铁8号线滘心站,但到达珠江新城需要换乘1次,经17个站方可到达。而从石碁站到达珠江新城同样需要换乘1次,但只需经11个站,且区域内楼盘的使用率号称近130%。

克而瑞广佛首席分析师肖文晓告诉新快报记者,去年以来,广州新规住宅产品大量入市,凭借更高的产品力和优惠

的入市价格,屡屡获得购房者的青睐。“截至3月末,广州已有59个新规住宅项目入市,对比周边的旧规产品,有46%的新规项目平价入市,另有24%的新规项目低价入市,平价或低价入市成为主流,再加上更高的空间使用率,凭着高性价比打动购房者。”

不过,业内人士认为,近郊总价200万元内的产品未必会形成供应主力。肖文晓称:“从土拍市场来看,近年广州宅地出让主要集中在中心区和近郊,外围区域土地出让较少,因此新规项目更集中在市中心和近郊核心区。从今年的土地供应计划来看,包括增城、花都等外围

区域都有优质土地计划供应,如果能顺利出让,有望为外围区域带来更多总价200万元以内的优质产品。而近郊区域受到地价的限制,除了一些接合部的非核心板块,其总价段还是以300万元至500万元之间居多。”

邓浩志认为,这类70多㎡三房户型的低总价产品,在市场上正处于尝试阶段。“如果这段时间紧凑户型产品销量突出,之后或会有其他开发商跟进,主要看市场反应。但这类低总价项目未必会成为供应主力,在地铁上盖且能做到130%使用率的地块,并以亲民价格推货,通常为竞争力较强的房企,这是偶尔的个案。”他说。

## 3 住宅新规催高开发成本,刚需房定价未必“水涨船高”

今年“五一”,在迎接楼市新品的同时,全新修订的国家标准——《住宅项目规范》也将同步实施。除了“住宅层高调至3米”,住宅降噪隔音、门宽、栏杆、热环境和日照等条款都正式写入标准文件且具有强制性。居住舒适度进一步提高的背后,开发商的成本将有所增加,未来低总价产品会否难以实现?

“如果成本升幅大,定价确实会随之

上行,但这类层高、隔音等细节的调整,部分成本可以通过设计等方式内部消化。”邓浩志认为,项目整体成交升幅比较轻微,未必反映于定价上,普通消费者不会有强烈感受。

肖文晓表示:“实际上,相对于房价,开发商的建筑成本占比并不高,普通商品房的造价在每平方米2000元左右,而装修成本根据项目档次每平方米为800元至3000元不等。新版《住宅

项目规范》落实之后,对于层高、采光、隔音等方面有了更高的要求,开发商的建筑成本会有所提高,这是大势所趋。但正如此前住建部所提到的,目前住房市场的主要矛盾已经不是‘有没有’,而是‘好不好’,成熟的购房者对于开发商真金白银的投入是看得见的,只要开发商真心实意把产品和交付做好,购房者自然愿意为这些溢出的一点成本买单。”