

# 大量新盘入市+开发商“卷一切”，刚需买家选择面扩大 “300万元+”上车天河不是梦

过去,如果预算只有300万元,想在中心区买新房,选择范围有限。如今随着大量新盘入市和开发商“卷户型卷配套”,刚需买家选择范围越来越广。数据显示,今年截至5月中,广州一手住宅套均总价为376万元/套,其中300万至400万元成为主力总价段。广州除了番禺、黄埔、荔湾、白云在该总价段成交表现活跃外,中心区的天河新规楼盘加入“300万元+”阵营,力抢刚需客。

■新快报记者 何璐诗

## 天河加入刚需争夺战,有小户型三房开盘秒光

随着新房产品的迭代升级,总价“300万元+”的新房正从广州的近郊向中心区渗透。购房者的选择已从传统意义上的近郊区域,如老黄埔、番禺、白云等地,以及较多刚需项目的荔湾,拓展至原本被认为难以企及的天河。

“今年1月至5月15日,广州一手住宅套均总价为376万元/套,可见300万元至400万元是当前广州楼市当之无愧的主力总价段。”克而瑞广佛首席分析师肖文晓告诉新快报记者,随着设计新规出台后新房得房率大幅提高,中心六区这一总价段的选择也多了起来,甚至在天河区也有少量的入门级刚需三房选择。

在“五一”假期前夕,天河智慧城板块供应一批72㎡的三房新规产品,开盘后迅速售罄。“以前我们接待客户时,如果预算在300万元左右,基本只能推荐老黄埔或者番禺的部分楼盘。但现在,像珠江天河都荟起步价只在300万元左右,且规划公立九年一贯制学校,不少客户想把握低门槛上车天河的机会。”有中介告诉新快报记者。

不过,新快报记者了解到,目前该项目一期已无该房型在售,需要等待二期开售“补货”。目前,天河区300万元至400万元区间的一手成交主要集中在天河智慧城和吉山板块,包括天河麓誉府、老红盘珠江花城以及华润置地天河润府。

有业内人士指出,天河智慧城板块的二手房价格也对新房价产生了一定影响。板块内如次新房项目保利天汇,二手成交单价在较长时间内一直稳定在“4字头”,但在近期多个“3字头”项目成交。根据合富大数据监测,保利天汇自4月以来出现越来越多单价“3字头”的二手成交个案。其中,4月中旬成交的一套面积约90㎡的三房单位,二手成交单价约为3.8万元/㎡,总价约338万元;4月下旬另一宗成交的面积约为70㎡的三房,二手成交单价约为3.7万元/㎡,总价约260万元。有中介称:“新房户型虽然使用率高,但多需2027年交付,急着读书的购房者会横向对比二手房。”

## “既要又要还要”，刚需买家货比多区挑最优

“你看我们92㎡的产品,总价刚好卡在300万元左右。”在番禺洛溪板块的龙湖亚伦·央璟颂,销售人员告诉新快报记者,现在刚需客户会对比很多区域,主力买家都是“90后”上班族。“离地铁站的距离多少、坐多久地铁能到天河、接送小孩是否方便、空间是否够用等,他们都会多方面比较”。

“见过有购房者把多个目标楼盘的得房率、地铁步行时间、物业费等等做成Excel表格对比。有的还带了测距仪,亲自量次卧能不能放下床和衣柜。”有中介表示,购房者这种“精打细算”倒逼开发商疯狂内卷。老黄埔板块的广州地铁地产·珑玥上城的销售人员称,多个户型的

门口均设置了“布草间”,“业主后期可以自由使用这些空间,例如用作储物间等”。而龙湖亚伦·央璟颂则提供三房或四房交付选项,提升空间适配性。

而今年去化突出的刚需项目,大多地铁能直达珠江新城和金融城,部分项目虽然教育配套并未占优,但也获得不俗成交。如龙湖亚伦·央璟颂邻近地铁18号线沙溪站,经3站可达冼村站,项目虽只配建幼儿园,但成交表现依然突出。老黄埔的双沙地铁站上盖的广州地铁地产·珑玥上城,乘地铁5号线经7个站可到达位于金融城的车陂南站,项目目前仍未官宣具体教育配套,但成交依然良好。

不过,来自荔湾芳村花地湾板块楼盘的销售经理透露,现在看房的客户普遍仍然较注重教育资源。“他们不仅会问小区有没有配建学校,还会打听学校的办学质量如何,有没有名校资源引进,是直属管理还是挂牌合作。”

而“15分钟生活圈”的概念也出现在不少楼盘的营销海报上。如在荔湾花地湾板块,除了18万㎡的购物中心,万象城、双太古商业等商业地标正加快成型。多个新盘销售人员表示,购房者已不再盲目追求“上车价”,而是更看重综合居住体验。“对于预算在300万元左右的刚需群体而言,如今的选择空间明显扩大,但决策过程需要更审慎”。

## “300万元+”新房市场中,番禺黄埔仍是主战场

今年以来,300万元至400万元新房成交呈现多点开花格局,而番禺则是该总价段新房成交最活跃的区域。克而瑞广佛数据显示,今年截至5月15日,该价格段番禺项目的成交量为727套。除了洛溪板块,大学城板块也有超百套成交,南站板块以及化龙板块均有数十套成交。肖文晓告诉新快报记者:“黄埔区、荔湾区和白云区也是主力供应区域,今年截至5月中,分别成交超过635套、470

套和410套。”

肖文晓告诉新快报记者,对购房者而言,买房除了关注总价外,需要平衡考虑的因素很多,还是要从切身需求出发。“比如同样是300万元至400万元的总价,在天河区和荔湾区的套均成交面积都在80㎡左右,只能购买紧凑型的三房;而在白云区和黄埔区可以买到95㎡的阔绰三房或‘3+1’房,前者更适合首置刚需和新婚家庭,可以畅享主城区的

地段便利,而后者更适用已婚已育的家庭,可以更好地兼顾通勤时间和家庭空间的需求”。

业内人士提醒,购房者在追求性价比的同时,也要注意房屋的实际居住品质。“部分项目中,总价较低的楼栋可能存在视野较差的问题,个别次卧窗户甚至会‘看连廊’或采光受限。因此,购房者最好实地考察不同时段光照及噪声环境,避免因节省成本而牺牲居住体验。”

■加入“300万元+”阵营天河新规楼盘,层高为3.15米起。

一周资讯

## 深圳一老牌国企 高管突遭留置

6月3日,老牌国企深圳市物业发展(集团)股份有限公司发布公告称,公司副总经理陈鸿基因涉嫌职务违法被深圳市监察委员会采取留置措施。陈鸿基现已向公司董事会递交书面辞职报告,申请辞去公司副总经理职务,该辞职报告自送达董事会之日起生效。辞职后,陈鸿基将不再担任本公司任何职务。

## 旭辉境外债务 重组方案获通过, 预计削债52.7亿美元

近日,旭辉控股集团发布公告称,公司境外债务重组方案于6月3日获债权人会议通过。本次重组预计削减境外债务约52.7亿美元(约合379亿元人民币),占境外债务总额的66%。

具体而言,共1250名持有总额79.33亿美元的计划债权人参与计划会议,最终1236名持有总额73.51亿美元的计划债权人投票赞成重组计划,赞成的持有额占境外债务总额的92.66%。

## 广州今年前5月商品住宅 累计成交26993套

克而瑞数据监测显示,5月广州商品住宅供货经历上月集中放量后回落,大幅跳水降至上月三成。全市共供应30.56万㎡,同比下降24.0%。今年1月至5月广州商品住宅累计成交26993套。

在来访认购上,据克而瑞不完全统计,月初黄金周来访认购量出现脉冲式上涨,人气虽不及去年全市解限后的国庆假期,但同比去年“五一”假期显著大涨。

整体来看,今年1月至5月广州商品住宅累计成交26993套,较去年同时期增长29%,成交金额925.5亿元,同比增长7%。

(梁茹欣 据公开信息整理)



扫码了解  
广州楼市最新动态