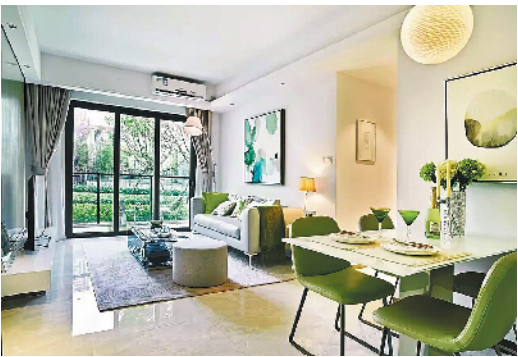




中心区B线

文/图 羊城晚报记者 詹青

在“高富帅”聚居地，找准自己的舒适区



楼盘产品有特色

“天河楼市是“高富帅”的聚居地,是否意味着刚需买家就没有机会了?非也,近一年来,天河区出现了一批面向刚需群体的楼盘,“彩蛋”多多。而作为天河延伸的白云区,随着配套不断成熟、供应量逐渐减少,楼价越来越向天河靠拢。从天河到白云,是希望置业中心区的刚需买家和改善需求型买家的必看线路。”

“上车”门槛:约350万元

目前,在天河和白云区购买一手房,最低门槛为350万元左右,比如白云区的越秀星汇云城,两房单位总价约350万元。而天河牛奶厂的最低置业门槛要上400万元了。白云区楼价和天河区越来越接近,曾经被视为“刚需洼地”的白云区,“刚需”色彩已经越来越弱,置业门槛越来越高。

350万-400万元,是刚需群体置业中心区的敏感线,首付100多万元便可购买一套地段好、配套完善的房子。

**适合人群:**  
品质刚需群体+换房客+高端买家

天河-白云线基本是品牌楼盘的天下。

从天河区来看,牛奶厂四个品牌楼盘,入市门槛并非高不可攀。今年“五一”,天河楼市还有一个“大彩蛋”——奥体新城总建筑面积超85万平方米的珠江花城,按照大盘的开发节奏,首期产品预计会定价“亲民”,刚需买家更要盯紧。

从白云区来看,适合刚需群体的是两个大盘:保利华润紫云和越秀星汇云城,这两个盘产品紧凑,楼盘体量较大,配套足,总价不算太高。

换房客和高端买家不妨关注这两个区的高端盘。比如佳兆业旗下位于天河区金融城的佳兆业壹号,位于白云区广州大道北的佳兆业天墅,全复式的设计,在广州市场可谓特立独行。白云区另外两个高端盘——龙湖的首开龙湖天奕和十年大盘“升级版”新世界云逸,定位都不低。

**产品特点:**供货季,产品丰富

无论是天河区还是白云区,整体供应量都不会太大,不过,难得的是,这个“五一”,这条线路仍有新增供应补充,产品丰富,各类买家都可以找到适合自己的产品,而且价格走稳。

天河牛奶厂,一批高颜值的楼盘仍在持续推新,龙湖首开天宸原著、招商雍华府、华润天合、金地天河公馆四大住宅项目集中在一条路上,搭乘“顺风车”看楼,方便买家作出比较。

“彩蛋”珠江花城首期主推73-139

平方米的刚需及改善型产品,样板房即将开放,预计5月底正式发售。

位于东圃板块的兰亭盛荟,“五一”前也拿到了一批新的预售证,是天河区置业门槛较低的楼盘,售价为“5万字头”,户型面积较小,产品包括两房及三房,如果预算稍低,可以到这个楼盘看看。

相对来说,佳兆业壹号、信达金茂天河公馆定位较高,置业门槛为600万元起。

走入白云区一线,你会发现,其置业门槛并不比天河区低多少,甚至更高。除了越秀星汇云城目前售价仍然是“4万字头”外,其他楼盘基本超过5万元/平方米。就算主打刚需的保利华润紫云,新一期尚未有入市计划,销售人员称预计售价上5万元/平方米,95平方米的三房总价接近500万元。作为十年大盘岭南新世界的“升级版”,新世界云逸目前售价约5.5万元/平方米,116平方米的三房总价要600多万元。

至于准备面市的首开龙湖天奕和佳兆业天墅,定位都是奔着“豪宅”去的,虽然目前售价未定,但预计价格不会低。

东线

110万元起,“2万+”地铁物业选择多

“楼市向东。近年来,增城一直是广州楼市的供应和成交大户;由于长岭居、知识城等板块陆续崛起,黄埔也成了供应和成交主力。

“五一”小长假,东线值得看。因为:一、东部是热土,在今天的土地供应计划里,增城和黄埔都有不少宅地要出让;二、地铁便利,在建的地铁21号线、已开通的知识城支线等,都会缩短两区与中心区的通勤时间;三、供应量多、产品丰富。

本次顺风车开往黄埔长岭居、增城朱村和黄埔知识城,三大板块地理位置接近,看楼方便,售价2万元/平方米的产品有不少选择。”



东部楼盘吸引了不少刚需买家

“上车”门槛:110万元买地铁物业

2万元/平方米是东部三大板块在售楼盘的主流价格,具体到个盘,价差较大。比如增城朱村板块,云溪四季目前的均价约1.8万元/平方米,是板块里难得的售价“1万字头”的楼盘;同一条路上的恒展江山时代及保利中航城等楼盘,售楼部的报价约2.3万元/平方米甚至更高,四五十平方米的一房单位售价更高达2.8万元/平方米,不过总价在110万元以内。

如果想买三房或者四房,三大板块的主流置业门槛在200万-250万元之间,而且大多数产品的总价由房价和装修价组成,即使是首次置业,首付也要六七成。

当然,有些楼盘“五一”促销,会适当放松首付比例。比如云溪四季首付款只需30万元,其余款项可在约定时间内分期支付。

**适合人群:**  
刚需客+东部工作者

年轻的刚需群体,特别是首次置业者,可以考虑搭乘这趟顺风车,毕竟,250万元以内的总价,在目前广州楼市里还算是“亲民价”。



在建的地铁21号线串起了黄埔长岭居和增城朱村,预计今年年底开通,届时搭乘快线,从朱村到天河区员村终点站全程约25分钟,将大大改善东部居民的出行。因此,即便是在天河、越秀等中心区上班的年轻白领,也可以考虑置业东部。

黄埔知识城是政府规划打造的一个知识智慧型经济新城,规划居住人口54万人,就业人口27万人。目前已累计注册企业近千家,未来将有更多企业陆续进驻。对于在周边工作的人群来说,知识城也是不错的置业之选。

**产品特点:**  
平层+复式+别墅

三大板块产品供应丰富,在总价相同的情况下,有平层、复式产品可选。

黄埔长岭居聚集了万科山景城、中泰天境、实地长春藤等盘,新货较多,板块配套成熟,因此售价比知识城的要高,部分楼盘售价逼近3万元/平方米。

黄埔知识城多数楼盘沿着地铁站点分布,“五一”档期,广州绿地城、万科幸福誉、时代天韵及招商雍景湾均推出新货,主力户型是80-130平方米的两房至四房。两大新盘产品有亮点:康大龙祥汇首期将推出120-150平方

米的“微小墅”;龙湖双珑原著产品包括高层洋房和联排别墅。知识城楼盘目前的主流报价为2.1万-2.5万元/平方米,是黄埔楼市中相对的价格洼地。

增城朱村新货集中,保利中航城、恒展江山时代、荔富湖畔、云溪四季、威华国际及万科春风十里等都将陆续推出新货。这些楼盘聚集在一条路上,产品丰富。最小的户型是恒展江山时代约40平方米的一房,售价约2.8万元/平方米;荔富湖畔、云溪四季和威华国际,在售产品以七八十平方米至110平方米的两房及三房为主,售价为1.8万-2.3万元/平方米,售价的差异,主要体现在各盘与地铁站的距离上。

特色产品位于两个楼盘里:万科春风十里主推复式洋房,包括99-102平方米的复式“3+1”房及约120平方米的复式四房,带装修售价约2.4万元/平方米,最低总价230万元。保利中航城距离地铁朱村站最近,产品包括94-126平方米的复式三房及四房,不过目前可选单位不多,价格为2.1万-2.5万元/平方米,新一批产品预计5月份推出,销售人员称“价格可能还会涨一些”。

· 天河盘 · 地铁盘 · N + 1 房 ·



BLOOMING CITY  
珠江花城

十年难得一遇  
天河6000户大城  
夺金户型4月29日盛大绽放

珠江花城, 踞奥体新城核心, 坐享7号、19号线(规划中)双地铁便利, 打造10大高尚人居系统,

10万㎡社区园林绿地, 天河少有的N+1房, 造就宁静致远豁达人生。

天河心·85万㎡·国际宜居大城。

双地铁·70-140㎡<sup>建筑面积</sup>超享3-5房  
相同面积多一房



广州市城市建设投资集团有限公司

ADD:广州市天河区岐山路183号(导航:珠江花城)

备注:资料内容不构成要约或者开发承诺的内容,一切以最终签署的协议书、合同为准

8132 9888



广告