



中心区B线

## 在“高富帅”聚居地,找准自己的舒适区



文/图 羊城晚报记者 詹青



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。”

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。

至于准备入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。

## “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”色彩已经越来越高,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,这两个楼盘产品紧凑,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和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——龙湖的新盘首开龙湖天奕和十年大盘“升级版”新世界云逸,定位都不低。

## 产品特征: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

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,在今年的土地供应计划里,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。

“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“1万元头”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”。

## 黄埔-增城看楼顺风车线路示意图



文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

- 置业门槛较低
- 现在交通不太方便,地铁21号线通车后会更便利
- 产品丰富
- 适合东部工作者、刚需买家
- 首付款要多准备几成

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 ·



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m<sup>2</sup>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m<sup>2</sup>·国际宜居大城。

双地铁·70-140m<sup>2</sup>超享3-5房  
相同面积多一房

珠江实业集团  
PEARL RIVER ENTERPRISES GROUP

广州市城市建设投资集团有限公司

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

8132 9888

ADD: 广州市天河区岐山路183号(导航:珠江花城)



广告