



文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

**楼** 盘售楼部里回归的旺盛人气回来了，带来了成交数据的走高。克而瑞统计数据显示，3月百强房企销售操盘金额同比增加29.2%，环比增加42.3%，带动一季度销售金额同比逆势转正，实现2022年以来首次增长。

对于这一波楼市“小阳春”行情，一些业内人士对其持乐观态度，像瑞银一类的专业机构，也预计今年二季度，住房销售增长同比增幅将更强，全年增长或优于预期。不过，也有一些专家对此表示“谨慎乐观”，需要警惕“倒春寒”等问题。以广州为例，据克而瑞监控，3月50个监控项目来访组数四连跌，认购数据同样也在环比下降。

每年的三四月份，上市房企都会陆续发布年度业绩报告，企业掌门人或管理层都会对新一年的房地产行情做出一定的预判，并发布全新的企业发展战略。房地产政策暖风频吹之下的2023年，这些领军人物对市场会有怎样的预判？



房地产行业今年如何发展，每家企业有各自的判断

中国海外发展董事局主席颜建国：

**有信心实现销售增长20%的目标**

当前市场仍处于房地产上下半场转折期，市场还是存在一些不确定性，但中国海外发展对总体市场是有信心的。颜建国说，从更长时间来看，市场结构、行业结构、业态布局都在发生很大变化。市场规模适度下降后会稳下来，市场主流观点是稳定在10万亿元左右规模，总

之房地产仍然是一个大行业、好行业。

今年中国海外发展制定了销售增长20%的目标，对实现这个目标充满信心，并有信心在房地产下半场继续保持高质量发展。

越秀地产董事长兼执行董事林昭远：

**市场稳中向好，区域结构性分化仍会存在**

在经历了去年市场的大幅下滑后，很多企业有些紧张，但市场需要好的产

品，经济的稳定、购房者的信心等是影响市场走向的重点因素。

在政策的支持下，今年房地产市场会稳中向好，但区域结构性分化依然会存在，核心区域依然存在一房难求、价格上涨的现象。越秀地产整体的供货节奏也将视行情而定。

碧桂园总裁莫斌：  
**市场复苏的过程会出现分化**

房地产仍是国民经济的支柱产业，

预计未来5-10年，年均住房的增量需求将稳定在10亿平方米左右。城镇化率的增速虽然放缓，但仍有较大的增长空间。改善性需求将是未来的最大需求。展望2023年，碧桂园认为行业成交规模相比2022年持平或略低。

楼市更为积极的政策信号正在持续释放，市场一定会复苏，但复苏的过程中一定会分化。碧桂园管理层对集团的发展充满信心，今年会重启拿地，整体投资方向围绕人口流动、产业布局、经济基础、供需情况等城市核心变量进行优中选优、重质轻量。

万科董事会主席郁亮：  
**市场仍然处于温和恢复的阶段**

对于现阶段的市场，郁亮认为既没有“狂飙”，也没有“倒春寒”。从万科的视角，结论与去年类似，市场仍然处于温和恢复的阶段。

郁亮分享了一些数据，例如从1-2月整体来看，一、二线城市新房成交同比上升7.2%，增速谈不上狂飙。3月以来，周均成交比2月高点回落了6%左右，但3月成交水平仍超过了2022年的绝大部分时间，因此也没有倒春寒，市场还在温和复苏的轨道上。

他认为，对企业而言，开发、经营、服务并重是个必然的选择，没有其他选择。万科会坚持开发、经营、服务并重的策略，确保活下去、做好自己的事情。

绿城中国执行董事、副总裁李骏：

**出现回暖迹象，热度和可持续性待检验**

目前看市场整体已现回暖迹象，但热度及可持续性仍需时间的检验，绿城对于市场持谨慎乐观的态度。若宏观经济持续向好，居民购房信心恢复，2023年房地产市场复苏是大概率事件，但全国各城市可能仍面临冷热不均的

状况，需积极应对。

龙湖集团董事会主席兼首席执行官陈序平：

**始终坚定看好这个支柱产业**

地产行业经历了深度调整，拐点已现。去年全国新房销售规模下降26.7%至13.3万亿人民币，需求逐步回归，城市持续分化。龙湖始终坚定看好这个10万亿量级的支柱产业。

陈序平着重指出了三个趋势，一是区域经济发展带动下的城市分化，具备产业与人才支撑的核心城市，实体消费真实而旺盛；二是改善型住房成需求主导，客户对产品品质、服务质量及生活配套的要求不断提升；三是企业告别高杠杆扩张模式，回归产品主义及盈利本质。

美的置业执行董事兼副总裁王全辉：

**信心逐步恢复，长期坚定看好**

2月楼市无论到访量还是成交量都出现了复苏的苗头，3月份有所回落，但对比去年同期增长幅度还是比较大的。中央对于经济复苏政策的持续落地，及对房地产的支持，能促使企业端和居民端的信心逐步转好。短期来看，对房地产市场稳中看好；长期来看，坚定看好。

配套先行，小学中学已建成，最快明年交楼，目前四盘单价从2万+到5万+

## 知识城南四盘探营：覆盖多层次置业需求

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

### A 现场

**小学正进行最后的装修，中学已投入使用**

ZSCN-D2居住地块上建设的楼盘标准地名为何领隽城市花园，其商品房销售名称为知识城·悦辰壹号。小学为30班配置，其东侧和小区的幼儿园紧挨在一起，同位于小区的东南角，在知识三路的北侧。

在小学的工地门口，羊城晚报记者看到，学校主体建筑高三层，采用米白色系的现代风格，目前建筑已经基本完工。现场的保安告诉记者，学校正在进行最后的装修，预计近期能交付给教育部门。

知识城·悦辰壹号的现场销售人员则告诉记者，虽然目前教育部门在调查楼盘业主的入读需求情况，但这未必意味着学校一定在今年开学，“我

们这边的楼盘没有早过明年收楼的，如果没有太多入学需求，教育局未必会选择今年开学”。

从小学工地往南看，大约数十米外就是高架的永九快速路和花莞高速，在花莞高速南面数十到一百米外，三个楼盘几乎是一字排开，从西北到东南分别为德信知识城嘉达·山与墅（简称“山与墅”）、龙狮璟珑府和越秀联投知识城·居山洞（简称居山洞）。

记者留意到，上述三个小区内并无小学或者初中配建。“我们这边三个楼盘都会统一使用知识城·悦辰壹号那边的学校。”山与墅的销售人员告诉记者，“听说这所小学有可能被旁边

### B 配套

**离地铁站约两公里，大型商业距离稍远**

和教育设施相比，其他商业和交通方面的配套设施则相对少一点，在知识城·悦辰壹号西北约200米处已经建设了一处邻里中心，再往北走几十米还有万科幸福誉的社区商业。上述商业设施基本能满足日常

的生活所需，但若要满足更丰富的周末休闲娱乐购物需求，即便是从最近的知识城·悦辰壹号出发，都需要两三公里的距离，最远的居山洞就要走约4公里。

交通配套方面，离这四个楼盘最

近的何棠下地铁站距离知识城·悦辰壹号步行距离约2公里，步行需时约25分钟，需公交车接驳前往，公共交通不算特别方便。特别是最远的居山洞，离何棠下地铁站步行距离约3公里，步行时间更是要40分钟左右。

### C 价格

**四个楼盘，提供从200万元到1000万元的产品**

定的错位设计。

知识城·悦辰壹号占地面积24万平方米，建筑面积80万平方米，是整个板块中规模最大的，共4270套单位，因此产品较为丰富，分为24栋高层住宅、19栋小高层住宅和49栋多层住宅（即叠墅）。该楼在售99-168平方米的高层三房至五房，单价2.4万-3.1万元，其中，小单位单价低，大单位单价高。羊城晚报记者在上周末看到，最便宜的特价单位面积约90平方米，总价213万元就能买到。

西边的山与墅则全部为叠墅产品，共242套160-190平方米的叠墅，其中，中叠产品最便宜，总价680万元起，上叠总价约800万元，下叠总价则为900万-1000万元。

最东边的居山洞产品则略为丰富，包括建筑面积约140平方米、160平方米、190平方米一梯一户大平层以及建筑面积约155平方米的上叠、175平方米的下叠，总价和山与墅相仿，为700万-1000万元。

### D 户型

**改善型单位各有特色，竞争激烈**

记者了解到，知识城·悦辰壹号也有部分建筑面积为159-163平方米的叠墅即将推出。可以说，在叠墅或者大平层这种改善型单位方面，这一板块竞争激烈，尤其是叠墅，除了龙狮璟珑府外，其余三个楼盘都有类似产品。

山与墅的叠墅优势在于全部单位都有私家电梯连通，而且每一套单位都有半地下室、露台、花园，每套单位的使用面积至少是建筑面积的200%。其中下叠的赠送面积尤其多，可达250平方米左右。楼盘的劣势是，和居山洞相比，离高速公路的距离比较近。

居山洞三面被山体包围，离高速公路的距离也略远，是四个楼盘中景观与环境最好的，但同时也是四个楼盘中最偏僻的，如果靠不会开车的老人

接送孩子上学放学，会略有不便。而且大平层单位几乎没有赠送面积。不过，和其他叠墅为毛坯交楼不同，居山洞的单位带简单装修交楼，厨房、卫生间都装修好，其他空间的天花板和墙面也有简单的粉刷，购房者会省事不少。

龙狮璟珑府168平方米的大平层和这些叠墅单位也有一争之力。因为这个楼盘的容积率也仅为1.2，但是全部是高层或小高层单位，因此楼距较大，视线干扰较少，而且就总价来说，控制在600万元以内，有一定的价格优势。

### 彩票开奖公告栏

开奖时间：2023年4月13日

#### “南粤风采”36选7 第2023093期

36选7投注总金额:280770元 中奖基本号码:24 11 34 19 28 10 特别号码:30		
中奖情况		
中奖等级	中奖注数	总中奖金额(元)
一等奖	0	0
二等奖	0	0
三等奖	3	8853
四等奖	44	22000
五等奖	74	7400
六等奖	1962	19620
和值19	42	23
累计奖金	1108634元	滚入下一期一等奖。

好彩36投注总金额:534826元 投注方式:投注额(元) 中奖注数 单注奖金(元)		
类别	投注额(元)	中奖注数
好彩2	34480	413
好彩3	500346	937

本期兑奖期限：自开奖之日起60个自然日内。

广东省体育彩票中心 广东省福利彩票发行中心授权发布

#### 3D 第2023093期

中奖号码	3	7	9
奖等	中奖注数	单注奖金(元)	中奖金额(元)
单选	1677	1040	1744080
组选3	0	346	0
组选6	2123	173	367279
1D	640	10	6400
2D	52	104	5408
胆拖1	1	470	470
胆拖2	5	21	105
胆拖3全中	0	693	0
包选3全中	0	173	0
包选6全中	0	606	0
包选6组中	2	86	172
和值19	42	23	966

本期投注总额:3477544元;本期中奖总额:2124880元;奖金滚入下一期一等奖。

本期投注总额:379030400元;广东省投注额:44601880元;奖金滚入下一期一等奖。

兑奖期限：自开奖之日起60个自然日内。

本期投注总额:146,623,269.62元;奖金滚入下一期一等奖。

本期兑奖期限：自开奖之日起60个自然日内。

#### 双色球

第2023041期

红球区		蓝球区
01	06	13 15 24 12 06
奖级	全国中奖注数	每注奖金(元) 本省中奖注数
一等奖	3	10000000 0
二等奖	118	203861 23
三等奖	1239	3000 109
四等奖	67386	