

「分红」金融城 惊喜一口价

10-101 55㎡	79K
15-102 110㎡	104K
16-104 122㎡	105K
14-106 140㎡	117K

一口价单位是天河区楼盘促销方式之一

天河楼市5月火力再开

亮名校推新盘齐促销

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

继3月出现“小阳春”行情之后，5月天河区楼市将火力再开。从羊城晚报记者了解的情况看，5月的广州楼市，天河区绝对称得上是焦点。

一方面，该区的全新项目在近期已陆续亮相或即将推售，产品供应结构变得更加丰富，这对于购房者来说意味着选择性更广；另一方面，就在“五一”前，该区的多个项目纷纷官宣各自的名校配套，这些资源对于家长买家来说具有更强吸引力的吸引力；再者，面向“五一”小长假这个上半年内最后一个重要的营销节点，逾20个楼盘开始齐齐推出花样的促销措施，一口价、送全屋家电等优惠，能让购房者获得更多实惠。

超20个楼盘同场竞技 天河竟出现了叠墅新品

以往供应项目屈指可数的天河区，这个5月的供应量已经“多得数不过来”。陆续亮相的全新项目，让天河区楼市的产品看点更足。

4月底亮相的新城市领院，虽然总货量只有68套，但因其位于广州国际金融城板块，且新品中带有中心区罕见的叠墅产品，故也受市场高度关注。近年来天河区哪怕是外围区域的可售产品绝大多数都是洋房平层单位，此次该盘的叠墅产品，可谓填补了中心区此类产品供应空白，其一栋楼宇上下两叠（即一栋两套）的设计，可让业主获得“有天有地”的舒适空间。

同样在4月底亮相的广州城投天禧，位于同样热门的智慧城板块，目前营销中心样板房已对外开放。和同区绝大多数项目不同的是，该项目是一个总建筑面积约39万平方米的城市综合体，不仅有住宅，

还有写字楼、创新型办公、商业等产品。

随着上述两盘加入，天河区热门可售项目已经超过20个，包括越秀·观樾、天河润府、保利华创·都荟天瑞、西派天河序、能建天河麓誉府、保利天御等这些已于近期开售或即将开售的项目，以及珠江花城、保利天汇、天河壹品、中建天河精诚壹号、联投文津府、天河源筑、越秀天河和樾府、天河合生汇·天郦、保利天瑞、缙云广州等持续推售的项目。

可售项目增多的同时，产品竞争也在加剧。从实际情况看，众多新品在产品设计上都在主打高实用率、高赠送空间，如配置80厘米宽的大飘窗台、主人房270度转角飘窗视野、LD+KB客餐厨和阳台一体化空间等。这样的设计，让仁见智，买家最好参观实体样板房以获得真实的观景体验。



改善型产品的大飘窗设计目前很流行

刚需产品最低400万元以下，更多供应为高端改善产品

天河楼市供应量充足，各盘之间定位差异较大，因此各盘的楼价差别也很大。

从整体上看，刚需置业群体可选的项目并不多，主要是珠江花城、天河润府、天河壹品、保利天汇、中建天河精诚壹号等项目，5月促销期间，这些项目还有总价600万元以下的产品可选，其中珠江花城70多平方米的户型，促销后总价最低不到400万元，相对吸引年轻买家入市。

位于广州中心的天河，现阶段供应更多的是改善型产品，其中又以总价700-1000万元、1000万-2000万元的产品居多，今年热门的越秀·观樾、保利华创·都荟天瑞、西派天河序、天河合生汇·

官宣名校配套，以期带动更多成交

天河楼盘“内卷”加剧，除了拼产品、拼高性价比之外，各盘之间还拼起了教育配套。在4月30日前的一两天，该区缙云广州、越秀·观樾、天河润府、天河源著、保利天瑞等多个项目，已纷纷抢先官宣了各自的学校配套。哪怕是开发商明明知道主管部门的官宣才具有权威依据，但它们仍选择自行宣告，迫切之情可见一斑。一个操盘手对记者坦言，从第一天售楼开始，售楼者就会关注楼盘配套的学校、是否会引入名校等价值点，一旦终于官宣学校资源，他们也可以对咨询者有所交代，更能说服看楼者们出手购房。

教育配套尤其是名校配套，对于有孩子的家庭而言，更显得重要。一方面，名校往往具有更领先、更科学的教育理念和更优质的师资，在家长的潜意识里，孩子在这样的学校能接受更好的教育；另一方面，因需求增加促使近两年广州多区发布了小学学位预警，部分区域也因此比以往增加了购房时间、入户一致等入学条件。在特定的规定之下，配有名校的楼盘，能满足楼盘内符合条件的适龄儿童优先入学，自然会受更受家长买家的青睐。



教育配套为楼盘锦上添花

值得一提的是，名校对于楼盘的赋能，其效应也有所差别。例如，引入的学校是九年制还是九年一贯制，学校如何管理、管理团队从哪里来等问题，都值得深究。

这个“五一”，随着新鲜热辣的招生地段出炉，天河楼市也有了更多的看点。

“五一”房企名盘 促销一览

文/羊城晚报记者 陈玉霞

新世界中国：多盘齐推多重优惠

“五一”期间，新世界中国旗下广佛区域内8个项目齐齐推出多重优惠。这8个项目定位不同，从刚需产品至高端改善型产品的供应都比较充足，现场除了有各自定制版的活动外，更将推出五重或十重的叠加购房优惠。

例如，番禺的耀胜新世界广场·耀胜尊府，推出了“钜惠十重礼，臻选黄金单位8.8折”优惠；3月底首度开盘的荔湾区新世界·天禧，推出了“超级黄金周钜惠风暴”活动，买家购房可享额外9.6折，新品9.8折优惠，更为买家设置了金玉满堂8万元置业礼金，8万元周末999黄金以及价值3万元的新世界生态圈礼券；增城的新世界星辉，“五一”期间购房可以获得专场9.5折、新品9.8折及尊享9.9折优惠，前十名的成交者还有机会赢取5天4夜豪华国际家庭游（价值58888元旅游基金）。

珠实地产：“五一”给“利”，趣玩不停

目前珠实地产已经启动“五一给‘利’购房节”活动，为买家推出了安家礼、到访礼、成交礼、幸运礼、推荐礼等五重置业礼优惠。其中的安家礼，即参与促销的项目均会在“五一”期间推出一口价单位。旗下天河区的珠江花城、天河壹品，荔湾区的广钢花城、西关都荟，白云区的品实云湖花城、花城云著，海珠区的珠江西湾里，增城的花屿花城等项目，都将持续让利。

合生珠江：5月推出五重置业礼

5月，合生珠江广州地区项目将联动促销，推出到访礼、成交礼、钜惠礼、好房礼和推荐礼等五重置业礼回馈买家。参与项目包括天河合生汇·天郦、黄埔的合生中央城、番禺的万博珠江城·铂世湾、从化的珠江壹城、南沙的珠江海御等。

凯德置地：双盘齐惠，山海大盘最低价200万元起

“五一”期间，凯德置地旗下的凯德山海连城和凯德中新里两大项目，不仅会有热闹的活动，还都推出置业优惠。

其中，山海连城项目除了推出10套特惠一口价单位外（总价最低200万元），对于成交的买家还将赠送5万元旅游资金大礼包（限叠墅成交），或赠送全屋家电（限85、92平方米户型）；中新里项目也推出“凯德宠粉，红动全城”主题活动，10名买家可以瓜分100万大礼包，包括家装基金、变频空调、物业管理费免费送等。

文/图 羊城晚报记者 黄士

“限时促销一口价单位”“成交即送价值23800元家电”“臻选黄金单位8.8折”……今年“五一”，番禺的各大房地产开发商选择在消费节点让利，提振消费信心。据了解，“五一”有项目最低单位总价近200万元。业内人士认为，番禺吸引广州当前刚需改善群体的原因，一方面是区域限购解除，番禺的宜居属性进一步得到市场认可。另一方面是“五一”黄金周的新盘供应增加，价格区间大致在200万-1000万元之间，丰俭由人。



里仁洞旧改项目在节前正式公布了案名

番禺五一“亲民”货多 置业门槛约200万元

刚需产品：各板块“五一”皆有一口价

现阶段，番禺大学城、番禺广场、亚运城等板块因较高性价比成为刚需群体重点考虑的区域。在今年的“五一”促销节点，不少项目推出特惠新货，给购房者提供更多的选择空间。

其中，中海亚运城打出“五一专场”，其建筑面积约84平方米的产品一口价为191万元，建筑面积约92平方米的产品一口价为211万元。番禺广场板块的路劲美的隽樾府，“五一”期

改善产品：部分热门项目在“五一”推新

“五一”期间，番禺长隆万博、广州南站等板块也有不少项目推出新品，其中不乏大平层、叠墅等改善型单位。

长隆万博板块的越秀·万博·瑞麓府，项目的两套一口价单位优惠超30万元，其中最低总价约665万元可入手一套建筑面积约140平方米的单位，该盘还推出了新的首付方式，包括交楼再供楼、最长分期18个月等。同一板块的耀胜新世界，精选单位8.8折活动。长隆万博悦府也正式开启了“五一”提前

番禺的刚需项目引发市场关注

间同样开放建筑面积约87平方米样板房，总价为350万元起。据该项目销售人员介绍，该楼盘1-4栋已经交付，目前5栋处于清栋阶段，即将加推3栋，吹风均价约4万元/平方米。另外，大学城板块的越秀·大学·星汇锦城也在“五一”提前推出优惠产品，15套一口价产品部分在节前已被抢光，建筑面积约70平方米的产品一口价为187万元。

文/图 羊城晚报记者 徐伟伦

城中村改造房安置政策于上个月在广州黄埔落地实施，为当地楼市“拱了一把火”。作为旧改大区，相关统计显示，黄埔区预计未来五年共供应662万平方米的旧改货量，年均供应量达132万平方米。另一方面，在黄埔区落子的开发商，还在源源不断地推出新货，足见在当下，市场仍对黄埔充满信心。

五月，黄埔区迎来多个新盘亮相，不乏黄埔文冲、知识城等区内热门置业板块的楼盘，也有来自持续销售一手楼盘的不停歇促销活动。对于购房者而言，黄埔区可选价格广泛，既有邻近天河区五六百万元总价的楼盘，也有科学城一带三四百万元总价以及北部知识城、东南部邻近增城片区两三百万元总价的楼盘。



黄埔区楼盘在“五一”期间推出了不少促销活动

供应结构越发多元 黄埔5月新盘齐“刷”存在感

新盘纷纷亮相，周边配套是关键

黄埔文冲板块，由于靠近天河区，配套完善，历来是区内热门置业板块。近两三年，该板块内的万科城市之光、中鼎君合名城、富颐都荟（曾用名富颐华庭）共同支撑着片区内的一手住宅供应，不过，随着近期黄埔区图书馆旁地块项目亮相，有望进一步补充该片区的供应结构。日前，上述地块打造的住宅项目正式发案名——保利招商华发·中央公馆，并在美林M·LIVE天地设置展位，记者走访了解到，该项目预计在“五一”假期过后开放售楼部，从规划图来看，共建6栋两梯四户或三梯六户的高层住宅，销售人士称，该楼盘最突出的优势是周边配套

完善，邻近黄埔区图书馆、广州市第三少年宫等文化配套，靠近地铁五号线大沙东站，该盘共有建面约81-159平方米的三至四房共5种户型，销售人士介绍：“参考周边五六万元的单价，首次开盘可能单价不到5万元。”

作为区内重点经济带，黄埔临港经济区的旧改进展引人关注，其中双沙村旧改项目预计五月开放售楼部，案名初定为中建·一城江山海，该项目体量庞大，集住宅、商业、办公楼、公寓等业态于一体，将为片区新增大量供应。

黄埔北部知识城板块也有新盘抢先在五月“露脸”，日前，

楼盘活动不停歇，让价仍是主流

与一众尚未入市但提前“造势”的全新项目不同，持续销售楼盘在当下行情的重要任务仍是加速销售节奏，为迎接“五一”假期及五月营销旺季的到来，不少楼盘推出各式促销活动。记者了解到，沙步村大型旧改项目万科黄埔新城的阅海组团共3栋住宅已接近清栋，在“五一”假期推出专享9.8折优惠，每日推出5套一口价优惠房源，包括其他组团产品在內，更有折上折的9.9折优惠，在销售现场，将举办

沙画植物盒子手作、植物拓染、花艺沙龙、自然观影会等室内活动，成交送5万元品牌家电。目前黄埔新城阅海组团93平方米三房总价250万元起、中央公园105平方米至125平方米四房总价370万元起。

富颐都荟推出“超级购房节”，除一口价、折扣优惠等常规让利以外，还加推78平方米的“2+1”现房，单价4.74万元起，售楼部内，“五一”假期举办以书换“蔬”以及香薰制作沙龙、捞金鱼



知城·翰林湖畔项目开放当天有不少看房者到场

保利招商华发·中央公馆提前在美林M·LIVE天地设置展位