

增城區新盤打折奏效 成交冠廣州

遠洋天成實用率高達94% 「12元首期」上車成熱話

2023年廣州雖然打響一線城市鬆綁住房限購第一槍，然而，去年廣州樓價連跌12個月，各大發展商為吸客，爭相推出各項優惠促銷，包括最直接的打折。其中，減價風氣最盛要數增城區，今年1月，遠洋天成以「12元（人民幣，下同）首付」作宣傳，推出實用率達94%的小戶型單位，吸引剛需買家。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

據克而瑞數據監測顯示，截至去年10月底，增城區庫存達2.47萬伙，去化周期升至19個月。為了消化庫存，增城區樓盤去年已採取「以價換量」策略，因而樓價全年跌6.5%，但新盤成交量卻在廣州各區中居首。發展商為了刺激銷售，除了直接打折減價之外，還通過各種方式吸引買家，包括最基本的贈送家電、傢具，更有送出12個月租房補貼或免5年物業管理費。此次遠洋天成推出「12元首付」，成為市場熱話。

遠洋天成位於新塘，是增城區發展最早的板塊之一，廣汽本田、平安硅谷等龍頭高端產業在此地落戶。

新塘TOD交通樞紐的總建築面積約35萬平方米，規模相當於廣州東站的7倍。根據規劃，未來將有十個軌道交通線在此交匯，日均客流量約45萬，成為新塘中長期發展的最大動力。新塘位於大灣區黃金發展軸線上，未來直連灣區，承接廣州、東莞、深圳、香港四大核心城市資源。

設開放周 讓業主視察工程進度

銷售人員表示，以高實用率作賣點的遠洋天成，提供530伙，每平米均價1.65萬元。熱門戶型包括69平米單位，三房兩廳間隔，南向設計，擁有較高的採光和通風效果，房間巧妙地利用窗台空間，使得實際使用率高達94%。



遠洋天成以高實用率為賣點，單位通風及採光良好。



遠洋天成由多幢物業組成，樓高介乎27至34層，共500伙，預計今年6月竣工。

另一個是82平米單位，同為三房兩廳設計，這個面積段含贈送面積，實用率達94%。單位四開間朝南設計，三個房間望山景，主人套房利用了北向窗台的空間，可以打造衣櫃位，空間感比較突出。

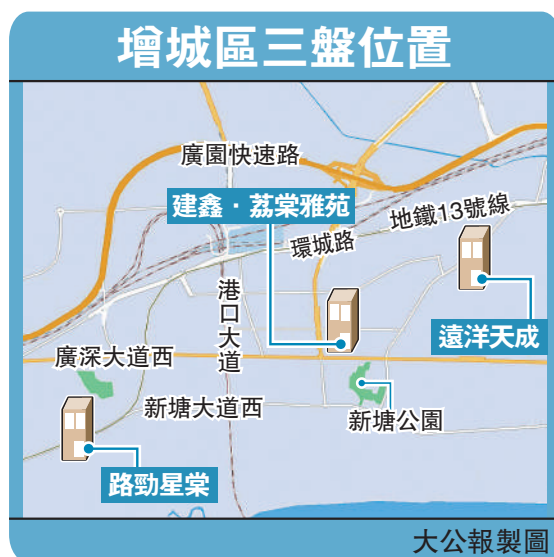
遠洋天成配套完善，步行即達大型超市和農貿市場，2公里範圍內有兩大主流商圈，5公里內有華南最大的永旺夢樂城、新塘萬達等商圈，為住戶提供了豐富的購物、休閒和娛樂選擇。

銷售人員表示，在樓市下行下，樓盤打折力度大，同時為了讓買家安心，發展商每個月安排一至兩次開放周，讓業主可進入工地，檢查樓盤施工進度。

提高備案價 變相降低首付門檻

廣州三成首付的購房政策背景下，遠洋天成為何能做到「12元首付」？據業內人士解釋，以該盤69平米、總價116萬元的戶型為例，發展商通過將備案價提高至165萬元以上，按照三成首付計算，買家能從銀行獲得至少115萬元貸款，從而實現低首付。

遠洋天成的操作手法並非新鮮事物，它通過提高備案價，從銀行套取更高的貸款額度，從而



大公報製圖



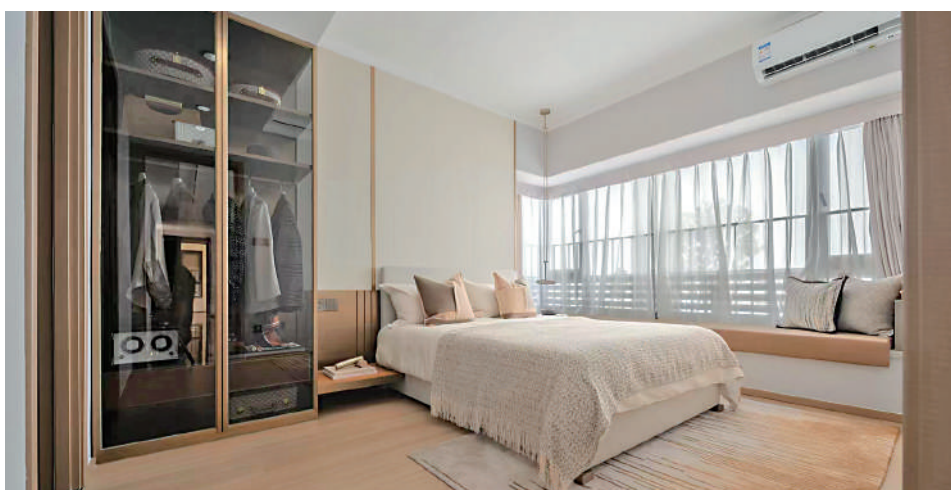
遠洋天成82平米三房兩廳戶型圖。

遠洋天成

地址	增城區新塘石新路232號
發展商	遠昊房地產
佔地面積	1.6萬平米
建築面積	5.3萬平米
單位量	530伙
熱門戶型	69平米：三房兩廳 82平米：三房兩廳 107平米：四房兩廳
均價	1.65萬元人民幣/平米

變相降低首付門檻，然而存在一定的風險。廣東省城規院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉提醒，低首付現象通常在樓市低迷時期出現，一般是以發展商墊首付或對接第三方金融機構墊首付形式進行。此舉可能突破差別化住房信貸政策和銀行風險防控的最基本要求，甚至會催生斷供的現象。

路勁星棠主打細單位 設首付免息分期



路勁星棠主人套房布置簡潔舒適，面積寬敞，可三邊落床。

剛需之選

增城區被譽為剛需天堂，樓價吸引，該區新塘緊靠黃埔區，兼且樓盤不限購，小戶型受到年輕上車客的歡迎。位於新塘的路勁星棠，主力提供小戶型，據現場人員透露，首付可以3年免息分期，吸引剛需年輕買家。

單位無遮擋 採光充足

項目採用「小而精」生活理念，在佔地1.8萬平米的地皮上，興建4幢住宅，採用點式無遮擋布局，保證戶戶三面採光。項目共702伙，單位面積介乎78至95平米，間隔由三房兩廳至四房兩廳。

在戶型打造上，全線LDK（客廳、飯廳、廚房）歸一布局，加大了家庭區的利用率，減少牆體阻隔，飯廳和廚房的採光和通風效果也明顯得到提升。

該盤78平米三房單位，不僅採用LDK歸一設計，還做到動靜分區，設有主人套房，實用率85%。至於88平米單位，同為三房設計，空間更加寬敞，三開間朝南，居住舒適度更上一層樓。面積最大的95平米戶型，屬四房兩廳，客飯廳闊13.5米，客廳外連特大觀景露台。

路勁星棠周邊商業配套齊全，門口有合

匯商業廣場、地王廣場，一個地鐵站距離有萬達廣場南崗站，2.8公里內有金海岸城市廣場，周邊還有合生匯、永旺夢樂城、凱達爾印家城等大型商場，各類購物各適其適。

教育資源上，路勁星棠樓下是美琳雙語幼兒園，1公里範圍內有6所公立中小學，周邊還規劃一所省一級學校。醫療方面，新塘醫院、廣東省水電醫院、南方醫院增城分院，為健康保駕護航。新塘公園、荔枝山公園，也是很不錯的周末踏青郊遊的去處。

路勁星棠

地址	增城區東洲大道 美琳雙語幼兒園東南側約90米
發展商	傳新房地產
佔地面積	1.8萬平米
建築面積	6.4萬平米
單位量	702伙
熱門戶型	78平米：三房兩廳 88平米：三房兩廳 95平米：四房兩廳
均價	2.1萬元人民幣/平米



路勁星棠78平米三房兩廳戶型圖。

荔棠雅苑戶型共12款 入場費僅百萬



建鑫·荔棠雅苑間隔多元化，半開放式廚房設計，擴大室內空間感。

上車熱門

建鑫·荔棠雅苑位於增城區新塘核心地段，提供428伙，每平米均價1.7萬至2萬元（人民幣，下同），以最細單位56平米計，入場費僅95萬元（約103萬港元）即可上車。項目位置優越，周邊配套設施成熟，教育、商場、醫療一應俱全。

項目由兩座物業組成，單位面積由56至131平米，間隔由一房兩廳至四房兩廳，合共12款戶型。其中，56平米為入場版一房，客飯廳一體化布局，空間感十足。93平米為三房兩廳間隔，三間睡房分布均勻，各具獨立性，互不干擾。面積最大的131平米單位，四房兩廳設計，露台連接客廳及睡房，外望開揚景觀。

需要注意的是，建鑫·荔棠雅苑是增城區首個採用政府收儲改造模式的舊改項目，創新性採用「安置房（政府回購）+商品房開發」的運作管理模式，項目包含115個回遷單位。

大型商場環繞 購物方便

商業配套方面，項目樓下是國貿匯商場，有麥當勞和肯德基等快餐店；一路之隔是新塘發展最成熟的解放北路商圈，5公里

範圍內有7個大型商業體，購物、休閒、娛樂一應俱全，十分方便。

教育資源是項目一大亮點，周邊3公里內涵蓋了從幼兒園到中小學以及各類教培機構。在學區上，項目對口新塘唯一的省一級公立學校新塘第二小學，無論是師資實力還是學習氛圍，都處於片區的領先地位。

醫療配套同樣非常全面，周邊4公里範圍內有4家大型綜合醫院，提供全方位的醫療服務。

建鑫·荔棠雅苑

地址	增城區新塘 廣深大道中88至90號
發展商	增城建鑫發展
佔地面積	5812平米
建築面積	7萬平米
單位量	428伙
熱門戶型	56平米：一房兩廳 93平米：三房兩廳 131平米：四房兩廳
均價	1.7萬至2萬元人民幣/平米



建鑫·荔棠雅苑93平米三房兩廳戶型圖。



建鑫·荔棠雅苑由兩座物業組成。



路勁星棠樓宇採用點式分布，單位無遮擋。