

# 廣州住房以舊換新 提振換樓鏈

## 花都首批25盤參與 大型發展商為主

廣州上月推出住房「以舊換新」活動，為期半年至11月24日結束。廣州首批有十個區共122個樓盤和12家中介機構參與，既有每平米均價1萬餘元（人民幣，下同）的剛需盤，也有均價超10萬元的豪宅，當中國企、央企的樓盤數量佔比近60%。花都區是「以舊換新」的首個試點區域，不少參與的樓盤受到市場關注，其中，地鐵上蓋豪宅電建都匯府睇樓客不絕，不少是有意賣掉舊樓換新房的剛需客。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲電建都匯府單位面積由120至190平米，全為四房兩廳間隔。



大公报製圖

商品房「以舊換新」即是賣二手樓置換新房，政策鼓勵參與活動的發展商推出「煥新無憂購」，即對換樓客提供一定期限的「退房無憂保護期」。

發展商與換樓客簽訂認購協議，約定交付訂金後的一定期限內，若舊單位成功售出，則按協議約定進行新樓交易，若舊單位未售出則按約定解除協議，無條件退還訂金，換樓客毋須承擔違約責任。

廣州市花都區房地產行業協會秘書長黃菲菲介紹：「花都區第一批參與的25個項目，多數是較大型的央企、國企或房地產品牌，提供的房源多為剛需型或改善型。至於首批沒有參與的企業，還在探討優惠條件和政策細節。」

是次花都區「以舊換新」的房源涉及六大板塊，分別是文旅城板塊、區政府板塊、廣州北站板塊、花都湖板塊、空港經濟板塊及度假別墅板塊，以支持買家實現改善性住房需求。

### 與發展商中介簽協議 助銷舊樓

克瑞瑞廣佛首席分析師肖文曉表示，花都區二手住宅交易活躍，具有較好開展「以舊換新」政策的市場基礎。同時，花都區「煥新無憂購」活動還進一步擴大人群覆蓋面，願意出售舊樓到花都買新房的全國業主都可參加，此外還聯合發展商、中介和家庭裝修三個行業協會聯合保駕護

航，發展商按照「賣舊」快慢提供中介梯度佣金和買家梯度折扣方案，從而加快推進交易達成，是當前聚力「多贏」的又一創新舉措。

參與「以舊換新」的電建都匯府，位於區政府板塊，近期的周末吸引大批睇樓客。發展商中電建華南區域廣州項目管理部總經理丁勇超表示，客戶如看中公司的盤源，可以和發展商、中介機構簽訂三方協議，對舊樓進行銷售。客戶繳納新樓訂金後，看中的盤源在3個月內處於鎖定狀態。如果3個月內售出舊樓，公司的盤源會順利成交；如果舊樓沒有售出，公司會進行無憂退房處理，不收違約金。

### 都匯府全數四房戶 120平米起

電建都匯府交通十分便捷，位處廣州地鐵9號線花都廣場站上蓋，附近還遠期規劃建設地鐵29號線與36號線，屬於地鐵大盤。項目周邊配套成熟，有逾10家政府機構，兩大地標，三大購物中心，還有人民公園、青少年宮、圖書館等。

電建都匯府共5幢，提供502伙，單位面積由120至190平米，全為四房兩廳間隔。其中，140平米戶型設有入戶電梯前廳，南向橫廳設計，將空間的靈活性和開放性做到很大。該戶型觀景露台連接客廳、飯廳，同寬約7米，與書房形成對流。主人套房面積21平米，配有獨立浴室和衣帽間。



▲電建都匯府參與「以舊換新」，吸引不少睇樓客。



▲電建都匯府140平米四房兩廳戶型圖。



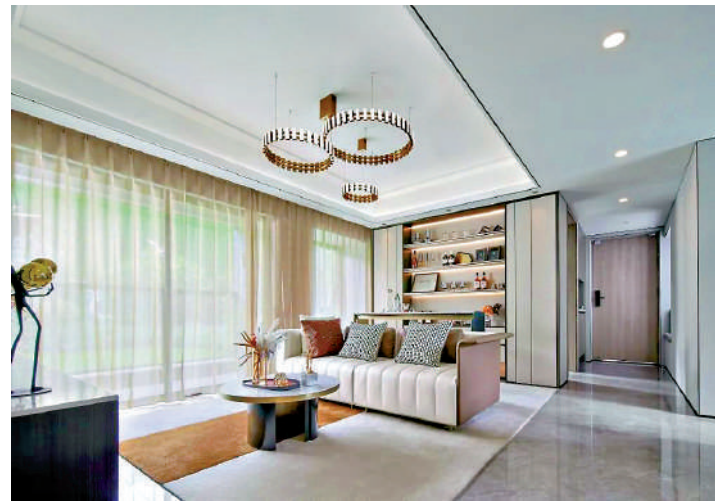
▲電建都匯府外型時尚，充滿時代感。

電建都匯府	
地址	花都區花都廣場地鐵站C出口
發展商	中電建（廣州）
佔地面積	6萬平方米
建築面積	27.6萬平方米
單位量	502伙
熱門戶型	120平米：四房兩廳 140平米：四房兩廳 190平米：四房兩廳
每平米均價	3.6萬元人民幣



▲中建·映花悅府提供2418伙，面積由62至99平米。

中建·映花悅府	
地址	花都區工業大道南
發展商	中建品誠置業
佔地面積	15萬平方米
建築面積	33萬平方米
單位量	2418伙
熱門戶型	62平米：一房+一房兩廳 87平米：兩房+一房兩廳 99平米：三房+一房兩廳
每平米均價	2萬元人民幣



▲金地商置都會峯範客廳外連露台，採光及通風良好。

金地商置都會峯範	
地址	花都區新街大道60號
發展商	威新睿達房地產
佔地面積	17.4萬平方米
建築面積	70.7萬平方米
單位量	1576伙
熱門戶型	81平米：兩房+一房兩廳 98平米：兩房+一房兩廳 114平米：三房+一房兩廳
每平米均價	1.7萬至1.8萬元人民幣

## 映花悅府近廣州北站 供應2418伙

**交通便利** 中建·映花悅府是花都區「以舊換新」項目之一，坐落於廣州北站新城的核心地帶，與「百億規劃、空鐵聯運」的廣州北站緊密相連，只需約10分車程，即享廣州北站豐富多元的城市配套，半小時可抵達佛山西部，45分鐘直達深圳，1小時可達香港。

值得一提的是，廣州北站未來將成為白雲機場T4航站樓的重要組成部分，通過APM線，僅需8至10分鐘即可輕鬆抵達廣州白雲國際機場，實現一站式登機與安檢的便捷體驗。這樣的交通布局，無疑為中建·映花悅府增添吸引力。

### 主打小戶型 南向設計

中建·映花悅府建築面積達33萬平米，由24幢16至33層高物業組成，提供2418伙，面積由62至99平米，是花都區少有的小戶型純南向住宅項目。其中，87平米南向兩房+一房戶型尤其受市場熱捧，三開間朝南設計，通風與採光效果極佳，戶型方正，布局分區合理。項目銷售經理黃符靜表示，「以舊換新」活動發布以來，項目備受大眾關注，「每天約有10來組客戶特意查詢」。

項目配套齊全，設有陽光草坪、戶外會客廳、全齡遊樂空間、健康跑道、健身活動空間。另外，屋苑自帶約3000平米商業配套，東側有水果蔬菜交易批發市場。開車約10分鐘可到達星光匯、華潤萬家等大型商超。項目北側規劃有商業中心，配備大型生活超市、藥店、酒樓、餐飲店，讓住戶在家門口就能滿足各式生活需求。



▲中建·映花悅府為大型項目，由24幢16至33層高物業組成。



▲中建·映花悅府87平米兩房+一房兩廳戶型圖。

## 都會峯範打98折 贈裝修家電吸客



▲金地商置都會峯範總建築面積70.7萬平米，涵蓋住宅、辦公室和商場等。

**優惠吸引** 金地商置都會峯範也是花都區「以舊換新」項目之一，銷售負責人文強表示，從5月15日開始，所有戶型都參與「以舊換新」，並對換樓客提供「折上折」優惠。所有房型提供98折，另贈送裝修、家電大禮包，優惠達5萬至8萬元（人民幣，下同），以吸引買家。

金地商置都會峯範靠近廣州北站空鐵聯運交通樞紐示範區，屬於花都舊區板塊。項目總建築面積70.7萬平方米，涵蓋住宅、辦公室、商場等多種業態，其中8萬平方米金地廣場為自持項目，與北站東廣場免稅店，共同打造為區域級高端消費生活圈。

文強介紹：「客戶先選定有意向的單位，到現場了解房源，有意購買的話，可以與發展商、中介機構簽訂三方協議，對舊樓進行銷售。」繳納新樓訂金後，看中的房源在3到6個月將處於鎖定狀態。如果期內售出舊樓，新樓會順利成交；如果舊樓沒有賣出，集團會做無憂退房處理，不收違約金。

### 114平米戶型受歡迎

金地商置都會峯範提供1576伙，其中114平米三房+一房兩廳是熱門戶型。文強指出：「這單位在戶型上有改善性的設計，比較符合年輕人的生活習慣。」例如客廳採取大面積單位才做的橫廳設計，有觀景露台，飯廳有窗台，採光面足夠大。一房為創意空間，可以作為單人房。家庭浴室採用乾濕分離設計，洗手盆與坐廁淋浴分隔，便於家庭成員使用。



▲金地商置都會峯範114平米三房+一房兩廳戶型圖。