

沿线多盘PK， 21号线新线开通前知识城楼价未大涨

地铁21号线预计月底开通,黄埔区知识城板块进度条又再次调快。虽然知识城此前的轨道交通难以用“便利”来形容,也未看到大型成熟的商业综合体,但凭借2字出头的均价,一直被冠以“黄埔房价洼地”头衔。来自克而瑞广州的数据显示,今年1-11月黄埔一手住宅(不含别墅)均价,科学城板块为30186元/㎡,长岭居板块为24514元/㎡,旧黄埔板块为30139元/㎡,知识城板块为22381元/㎡。据中指院数据显示,今年前11月,在黄埔四大板块中,知识城以成交4409套遥遥领先,成为黄埔区域中成交非常突出的板块。

■新快报记者 何璐诗 文/图



板块部分项目

时代天韵

价格:25000元/㎡起

项目位于广州黄埔区中新知识城凤凰湖畔,地铁14号支线何棠下站旁,由于在地铁上盖,是板块内售价较高的单位。

项目由时代地产与新加坡星桥腾飞集团共同开发,是融住宅、休闲商业及体育设施为一体的国际生态智能社区。项目占地面积约16万㎡,建筑面积约40万㎡。

目前在售产品皆为两梯四户,涵盖建面115-138㎡的三至四房洋房单位。社区内设有东南亚风情园林景观,并有幼儿园、小学等教育配套。此外设计有山顶广场、游泳池、羽毛球场、篮球场等诸多运动场地,满足业主在娱乐、运动方面的需求。另外,小区旁未来配置有约1.2万㎡的邻里中心,邻里中心是集商业、文化、体育、教育、政务服务等于一身的社区服务综合体,居民在家门口就能体验一站式生活配套服务。

万科幸福誉

价格:均价22000元/㎡

项目地铁14号支线何棠下站旁,地铁21号线二期开通后,届时将实现6站到天河。项目背靠300万㎡九龙湖,项目规划总体量超110万㎡,规划近1.1万户业主,共分5期开发,现在已经售到第5期,已经入住近65%的业主。项目内近享涵盖从幼儿园到中学全龄段优质教育资源,包括1所幼儿园、2所小学以及1所中学(广州市二中会元中学在建中)。自带20000㎡商业,目前麦当劳、钱大妈等部分商业已开业,知识城首个邻里中心也将开业,步行约300米可到达。

招商·雍景湾

价格:18000元/㎡起

项目距离地铁14号支线何棠下站约600米,周边分布有九龙大道、广河高速等多条大道。中新知识城布局有5个邻里中心,何棠下站是靠近知识城邻里中心的地铁站。

项目总建筑面积约39万㎡,总规划55栋住宅。除了拥有5500㎡商业街配套,还配备有幼儿园(14个班)、小学(18个班),业主子女教育可就近解决。目前洋房主打户型为建面89-121㎡的三房,单价18000-25000元。

21号线沿线板块互相“抬价”

千亿产业布局在地铁沿线上的中新知识城,除了有着羡慕众人的规划,中新跨国合作的基础,令买家尤其心动的,是平易近人的价格。虽然地铁21号线开通日期逐渐逼近,但今年以来,知识城板块的房价并未有激烈震荡。广东中原地产项目部总经理黄韬指出,“今年知识城的项目基本随大市波动,既有部分项目均价出现调低5%的情况,也有比项目定价稍高,例如时代的新组团,但整个板块还是稳步的态势,并没有出现像增城朱村那些大幅优惠的情况。”

据克而瑞广州的数据显示,从网签均价来看,今年知识城板块的一手住宅均价基本稳定在21000-23000元/㎡之间。“11月的成交均价是22634元/㎡,从同比来看是上涨了25.95%,涨幅比较大,但主要是去年限价缘故,今年真实的房价是比较稳定的。如果对比3、4月的话,甚至是略有下跌的。”在广州克而瑞首席分析师肖文晓看来,这个板块的房价之所以没有因为地铁即将开通明显上升,也跟地铁21号线沿线的楼盘竞争激烈有关,因为朱村板块也是21号线的沿线区域,房价比知识城还要低。

21号线的开通,除了让知识城的交通更为便利,也让知识城内项目的战线变得更长更广。“项目既要在板块内打架,还要跟其它板块打架”,肖文晓表示,除了同样在21号线沿线的朱村,新塘的房价也跟它差不多,针对的同样是广州市区外溢的客群,也有一定的竞争关系。“从板块的定位来讲,显然知识城

要更高一筹,是粤港澳大湾区科技创新走廊的关键节点,也是广州2035城市规划里面提到的12个城市级次公共服务中心之一,仅次于主城区和南沙明珠湾区。所以,总体而言,知识城还是有潜力的,目前的一些交通和配套的短板,从另一个角度来看,也是未来改善后的空间。”

200万元可购三房

从产品类型看,知识城内的项目主打刚需,改善为辅。龙湖、万科、招商绿地等开发商均有进驻,时代天韵、招商·雍景湾、广州龙湖·双珑原著、万科幸福誉等楼盘相继推出新货。大部分项目主推三房至四房户型,时代天韵在售三至四房洋房单位,涵盖建面115-138㎡,单价2.4万元-3万元。招商·雍景湾洋房已到尾货阶段,在售89-121㎡三房,单价1.8万元-2.5万元。万科幸福誉目前则主推78-101㎡二房到四房户型,售价约22000元/㎡。

假设预算只有200万元,以一套90㎡的三房为目标,折算下来,买家能承受的均价约为2.2万元/㎡,知识城内大部分项目能达到这个亲民的门槛。

知识城房价有望稳中有升

虽然目前身价不高,但知识城依然有不少利好在路上,首个大型商业综合体项目“绿地缤纷城”预计月底开业,知识城第二邻里中心也在今年3月开始



■中新知识城

招标,整个知识城板块的配套短板也正逐步弥补。如果再长远点看,知识城作为中新两国国家级合作项目,未来还会迎来更多产业的入驻。

此外,该板块的轨道交通今年也大步向前。“21号线员村至镇龙西段今年年底就会开通,届时知识城到珠江新城的通勤时间可节省约30分钟。”肖文晓认为,今年知识城的房价没能上涨,除了板块间的竞争,主要还是因为楼市大环境的关系。预计随着地铁的开通,在解决了知识城最大的交通短板之后,板块作为黄埔房价洼地的价值就会显现出来,后续房价稳中有升是可以期待的。“如果本身就心仪这个板块,需求又契合,趁着它目前的价格还处在低位,现在也是入手手机会。”

“自用改善的买家,短期内还有调整空间,是非常好的时机,黄埔或天河交界位置上班的人群会比较适合。”黄韬表示,将看好知识城未来的发展,会有更多的产业以及更多人流居住。但如果以投资角度,在“房住不炒”的政策下,短期内很难有很大的升值空间,房地产的年投资回报很难高于5%-6%,未必能跑赢其他金融产品。