

人才购房政策调整,广州三区成交升温

得益于近期黄埔、南沙、花都三区相继发出人才购房新政,更多符合资格的买家积极入市。网易房产数据中心监控阳光家缘数据显示,上周广州新房周成交再次跃进。上周(12月23日-12月29日)广州一手楼网签成交2803套,环比上上周(12月16日-12月22日)的2045套增加758套,环比上升37.07%。其中上上周,放开限购的三区中,黄埔的楼市反应最为明显,新房网签量环比增长171%,南沙以72%的涨幅次之。

■新快报记者 何璐诗

人才政策区域来访量上升明显 老客户打破观望

新政出台之后,三区的客户来访量都有明显的增长。克而瑞广州区域首席分析师肖文晓指出,个别乘势加推的流量盘项目周度客户到访量增长可达100%,其他部分重点监测项目增幅也可达到50%左右。从市场反应来看,新政对老客户的触动最为明显,打破了老客户观望犹豫的心态,加速了他们的入市步伐。从区域反应来看,南沙以及黄埔的反响更为积极,各盘来访量增长均较为明显,而花都除了个别热盘表现较好总体增幅要小一些,这也是由各区的市场基本面决定的。“其中,南沙属于集万千宠爱于一身的大湾区热点区域,而黄埔经济底子位已居全市第二,但一手楼盘的可售货量也不算太多。”

事实上,南沙“人才新政”出台一周后,市场已有一定反响,合富辉煌(中国)南沙公司总经理许勇表示,珠三角客户增量明显,特别是深圳、珠海、东莞的客户;旧客回访同样增加,而且诚意度有所提高。南沙人才新政推出后的首个周末,传统流量盘,如山海湾、滨海新城等,周末日均来访量上升60%-90%,成交上升200%-300%,旧客成交占比近半。个别重点楼盘,例如南沙湾御苑、越秀东坡、星河丹堤等,来访上升20%-30%,成交上升100%-200%。明珠湾新盘来访上升25%-40%;高总价单位成交有所增加,但商业、公寓项目的来访、成交基本无变化。

许勇认为,新政非解除限购而是优化,主要是刺激外区高学历人才进驻南沙,对广州本地客户影响不大,但随着南沙城市的发展,会有越来越多的广州改善客户进驻南沙,购买承接力有提升。而随着外区高学历、高素质人才的进驻,南沙的中大面积产品、中高总价产品会越来越受到市场的关注,南沙产品的竞争力也逐步在提升。

不排除其他区域会跟进

随着不同区域向人才招手,“因区施策”的新动作会否陆续有来?在肖文晓看来,从多区相继在引进人才方面大做文章可以看到,这一轮的抢人大战不仅体现在城市之间,城市内部的各个区域之间的竞争也很明显。实质上,在新政之前,各区也都有针对本区的一些人才优待政策,只不过原来的门槛要高一些,黄埔、花都、南沙放宽门槛之后,不排除其他区域也会跟进,用更好的一些政策去吸引符合自己区域发展需要的人才涌入,这对于提升广州城市未来的人才竞争力是有积极意义的。

广东中原地产项目部总经理黄韬同样表示,其他区域有效仿的可能性,这是留住地区的人才,实事求是的做法。邓浩志也认为,还有广州其他的外围区域跟进调整限购政策。这既是产业发展的需要,人才引进的需求,也是避免挂牌土地项目大量撤销,实现稳房价、稳地价、稳预期的需要。



中国铁建·海语熙岸



实地·常春藤



龙湖揽境

部分新盘推荐

黄埔

龙湖·揽境

主推户型:99-122㎡三至四房
价格:均价约29800元/㎡

项目是龙湖在广州的第五全新项目,也是首个在广州落地的TOD项目。其位于长岭居唯一有轨电车1号线岭福站上盖,可接驳地铁21号线,一轨连接天河CBD。产品形态涵盖居住、商业、办公等。项目即将推出建面99-122㎡的三到四房,全南向采光。楼盘内将打造约20000㎡的巨幕中央公园,包括360°全景观游泳池、定制级儿童游乐场、全龄架空层活动空间以及多功能中央景观会客厅,将“纽约中央公园式”住区感受带到广州。周边更有一系列山景公园、森林公园环抱。项目紧邻近40万㎡长岭门户商业,超6万㎡万达商业等5大国际级商业规划;美国顶级名校格兰纳达山学校、英国修仕倍励国际学校等5所国际全龄教育;超40万㎡全美第一医疗万达匹兹堡、中山大学岭南医院等4大医疗资源。

实地·常春藤

主推户型:98-140㎡三至五房
价格:均价约26900元/㎡

项目位于广州市黄埔区禾丰路与永和大道交会处。位于国际生态居住区长岭居板块东部生活区的门户位置,紧邻21号线长平站、规划中的地铁23号线永和站及多条有轨电车。项目整体规划总建筑面积约200万平方米,规划居住总人数5万左右,是整个区域内低密、高质、宜居的

大型智慧社区、生态社区、教育社区。项目投资额近200亿元,教育、医疗、商业等配套齐全,规划10万㎡风情商业、8000㎡欧式主题运动中心、3所幼儿园、2所小学、1所省级中学市二中,打造一站式全配套社区。项目秉承“先造环境再造城,先有生活再有家”的核心理念,在1号地块为业主配置5大自营配套,全龄闭环生活链,形成了覆盖婴儿、儿童、青壮年到老人需求的“全龄闭环生活链”。

花都

碧桂园·泊岸

主推户型:90-122㎡二至四房
价格:均价约15000元/㎡

项目是碧桂园首进花都城区的住宅项目,项目距离最近的广清城轨石陂站(在建)直线距离约2公里,乘坐清远方向2站即到长隆度假区,乘坐广州方向1站即到广州北站,可换乘地铁9号线直达珠江新城,24号线(规划中)坐地铁即可达白云越秀。另外换乘高铁可至番禺,换乘新白广城轨至深圳,更可连接香港西九龙。项目总占地约11.4亩,建面约2.5万㎡,规划建设176户,全屋配设国内一线品牌家装,绿化率高达30%。

奥园誉湖湾

主推户型:105-125㎡三至四房
价格:均价约30000元/㎡

项目位于花都区滨水新城核心区,是奥园地产首入花都的项目,坐落北侧和东面为4300亩花都湖湿地公园和2万㎡私家滨水公园,一线湖景环幕。以“大地艺术”为创作手法,把

“环绕式绿化带”当成园林融合进项目,打造2万㎡私家翡翠公园,让项目完全融入自然。

项目所在板块滨水新城汇集了航空、高铁、地铁、城轨超大型的“空铁枢纽”,东侧连接广州中心区的交通主干道广花路,直通中心城区;500米8号线北延线雅瑶站;驾车可快速到达广州白云机场、广州北站。项目共10栋高层及小高层、打造105-140㎡湖滨大宅,采用排列式配合高低配布局、各楼栋之间无遮挡、各楼栋东、北两面均可望湖。

南沙

中国铁建·海语熙岸

主推户型:91-128㎡三房至四房
价格:待定

项目位于广州市南沙区凤凰大道与黄阁南路交会处,地处南沙的中心城区蕉门河板块,是南沙第三产业汇聚的主要区域,同时紧邻明珠湾起步区块。项目北面为凤凰湖公园与大山岬森林公园,高层住宅南面海景。全盘共21栋高层洋房,总占地171248㎡,规划建筑面积790347㎡,总户数3680户,绿化率35%。项目分五期开发,第一期为7栋平层住宅;第二期为5栋小户型住宅;第三期为4栋平层住宅;第四期为6栋大户型住宅;最后第五期为商业用地的开发,即凤凰广场,为大型商业综合体,包含大型商业MALL、5A甲级写字楼、酒店式商业单位等。项目配建小学及幼儿园,三公里内,五大名校满足0-18岁一站式教育。样板房现已开放。