

# 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。

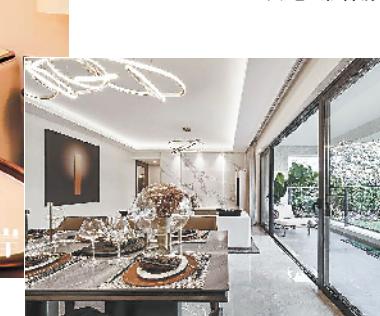
广东中原地产项目部总经理黄韬同样表示，其他区域有效仿的可能性，这是留住地区的人才，实事求是的做法。邓浩志也认为，还有广州其他的外围区域跟进调整限购政策。这既是产业发展的需要，人才引进的需求，也是避免挂牌土地项目大量撤销，实现稳房价、稳地价、稳预期的需要。



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:99-122m<sup>2</sup>三至四房

价格:均价约29800元/m<sup>2</sup>

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99-122m<sup>2</sup>的三到四房，全南向采光。楼盘内将打造约20000m<sup>2</sup>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。项目紧邻约40万m<sup>2</sup>长岭门户商业，超6万m<sup>2</sup>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m<sup>2</sup>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:98-140m<sup>2</sup>三至五房

价格:均价约26900元/m<sup>2</sup>

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m<sup>2</sup>风情商业、8000m<sup>2</sup>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:90-122m<sup>2</sup>二至四房

价格:均价约15000元/m<sup>2</sup>

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，搭乘广州方向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m<sup>2</sup>，规建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:105-125m<sup>2</sup>三至四房

价格:均价约30000元/m<sup>2</sup>

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m<sup>2</sup>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m<sup>2</sup>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”，东侧连接广州中心城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105-140m<sup>2</sup>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:91-128m<sup>2</sup>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乸森林公园，高层住宅南面海景。全盘共21栋高层洋房，总占地171248m<sup>2</sup>，规划建筑面积790347m<sup>2</sup>，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。