

# 人才新政带动白云开发提速 后续会释放较多购买力

广州的人才引进政策日前进一步完善,白云区宣布具备大专以上学历在白云区工作连续满一年,可在白云区江高、人和、太和、钟落潭四镇购房。广州克而瑞首席分析师肖文晓指出,钟落潭、人和、江高、太和这几个地方都有大量的土地要出让,这意味着将来这些地方会有更多的项目上马,引入更多的人口和产业,从而带动这些板块的快速发展。至此,广州除核心城区及增城、从化两个不限购的区域外,其他外围区均已敞开人才购房“大门”。

■新快报记者 何璐诗

## 部分白云项目

### ● 中铁诺德·阅泷

主力户型:80㎡-98㎡三房至四房

地址:广州市白云区广花三路

价格:待定

项目位于白云江高板块,靠近待报批的地铁线路24号线江府路站,但目前该站只在规划中,暂不知道项目的真正距离。项目总建约40万㎡,共规划有3000户,一期共有10栋建筑,均为17层小高层,户型为建面80㎡-98㎡的2+1和3+1户型。据介绍,未来周边规划有超50万㎡的商业,配备省市级重点教育资源。项目邀请了中国十大园林大师之一“山水比德”,取法梁园的叠石园境、余荫山房的空间格局、可园的奇珍花木、清晖园的水榭观澜,打造涵盖童梦同享社区、运动社区、游艇泳池、中心街区、长者花园的社区。

### ● 绿地·柏玥晶舍

主力户型:98㎡-138㎡三房至四房

地址:广州市白云区广花三路

价格:均价3.7万元/㎡

项目位于白云区民营科技园旁,交通便利,离地铁三号线龙归站2.6公里,有接驳地铁专线,靠近北二环高速、机场高速、华南快速。容积率仅1.9,楼间距180米。项目配套面积达3.9万平方米的景观园林,包括1.9万方中轴对称阵列式花园,串联起喷泉广场、无边际概念泳池和中央水景。

### ● 保利阅云台

主推户型:77-88㎡复式三房至四房

地址:广州市白云区三元里大道以北(智慧少年宫旁)

价格:均价4.8万元/㎡

项目位于广州TOD棠溪交通枢纽旁,广清高速东边,棠溪街西边,距离机场路直线距离约800米,通过机场路可快速连接荔湾区、越秀区,畅顺享受老牌商圈配套。项目南边一线面临三元里大道,接驳广园快速路、华南快速,可快速到达城市中心区域。项目离2号线白云公园站约3公里,距离未来规划的12号线棠溪站约需步行800米,离14号线岗贝站约1.2公里,以上地铁预计2021年开通。项目占地10万㎡,总建面超30万㎡,将分5期开发,共计规划11栋高层建筑,主推升级型咬合复式,共2900户。

### ● 合景朗云

主推户型:93-117㎡复式四房

地址:广州市白云区广花一路

价格:均价4.4万元/㎡

项目是6米层高的真复式产品,四房两厅三卫复式户型是“层叠式”复式结构,通风和隔音效果更佳,同时项目所有高层建筑的单体都是按照非正南正北的45度进行排布。

在项目西面2公里范围内,西面是白云湖数字科技城,东面是广州设计之都和嘉禾望岗TOD,南面3公里内是棠溪TOD,往北25分钟车程内可达白云国际机场。项目从新加坡引入以“高颜值”著称、“最会玩线条”的景观设计师事务所CICADA,为项目打造了新加坡式城市花园园林景观。



绿地·柏玥晶舍



中铁诺德·阅泷

## 四镇有大量土地出让 未来产业带动板块快速发展

广州市的人才政策优化继南沙、花都、黄埔、番禺后,白云区也敞开了人才购房“大门”。为什么是钟落潭、人和、江高、太和而不是白云其它地方?克而瑞广州区域首席分析师肖文晓指出,白云区发布这个新政,带有精准施策的味道。白云区的发展一直不是太均衡,原来主要是围绕着白云新城那一带在发展,而其它板块很多时候都给人一种“城乡结合部”的感觉,而近年白云开发提速,正有意去改变这个

历史现状,特别是看今年白云的土地供应计划,钟落潭、人和、江高、太和这几个地方都有大量的土地要出让,这意味着将来这些地方会有更多的项目上马,引入更多的人口和产业,从而带动这些板块的快速发展。

松限的四镇,主要位于白云区北部,四镇各有其规划定位。太和为科技创新枢纽;人和为机场南临空产业区;江高为铁路经济产业园

区、轨道交通装备产业园;钟落潭为大健康生物医药产业基地。

根据《广州市2020年建设用地供应计划》显示,这四镇也是本年“供地大户”:太和镇共推出近60万㎡的居住用地,江高中心镇则有近25万㎡的全新宅地推出,钟落潭的登塘村、黎家塘村、马沥村等则大举放出商服用地,中铁以及保利、龙光、时代、绿地等房企相继进驻拿地。

## 新政短期难产生明显刺激 金九或释放较多购买力

这次人才政策加持的四镇,周边楼盘目前并不多。太和、人和、江高、钟落潭四镇的主要楼盘包括绿地·柏玥晶舍、流溪半岛、时代龙湖云来、保利珑玥公馆、中铁诺德·阅泷等,目前均价为从2.5万元/㎡到3.7万元/㎡不等,大部分还未正式开售。其中白云区民科园的绿地·柏玥晶舍,该项目在2018年上市,上市时的售价是3.7万/

㎡,目前价格仍旧停留在3.7万元/㎡。从各开发商的拿地地价来看,四镇地价大多为1.5万元/㎡以上,业内预计,未来房价或达3万元/㎡以上。

新政对该区楼市有多大影响?地产经济学家邓浩志认为,新政短期内很难产生明显的刺激作用。主要是社会当前仍以抗疫为主,而楼市信心也没有恢复正常。必须等所有都恢复正

常后,以上政策的效果才会逐步明显。如果上半年疫情能稳住,则金九银十有机会开始集中释放一波。“白云新政对江高、人和、太和、钟落潭四镇放松的力度非常大,能与之相比的只有南沙和花都,门槛大幅下调后这几个镇的楼市收获巨大利好,后续会释放较多购买力。不过,其他没有调整的镇区将不会收获利好。”

## 白云最新去化周期达16.1个月 今年五大全新盘投入市场

受2月成交大幅缩减影响,全市消化周期提升至13个月水平,去年同期为10.2个月。来自广州中原研究发展部的数据显示,截至2020年2月25日,白云区的消化周期为16.1个月。2019年白云区一手住宅均价为46964元/㎡,套

均价为533万元。

2020年白云区将迎来五大全新盘,既有40㎡、60㎡的刚需产品,也有119㎡、140㎡的改善型产品。中铁诺德·阅泷推出建面约80-98㎡三至四房;荣升·珑樾计划推出建面60-119㎡二至四房单位;元

邦明月翡翠计划推出建面40-86㎡二至五房单位;珠光云山御景预计2020年中开盘,推出建面75-600㎡洋房、280-370㎡别墅产品;品实·云湖花城预计2020年5月开盘,推出建面70-140㎡三至六房。