

房产

板块分化,流量王增城哪里值得入手?

近日,增城土拍中有5宗地因故终止挂牌出让,中新两宗地块底价出让。这让市场对增城楼市的高歌猛进打了个问号,增城楼市到底怎么了?从成交及库存情况来看,新塘板块市场较健康,走量也较快,而有些板块库存高企,去化较差。哪些板块值得关注呢?

■新快报记者 丁灿



■资料来源:合富研究院

1 增城仍是广州名副其实流量区域

从上半年的情况来看,增城一手住宅网签104万平方米,是全市唯一一个成交量过百万平方米的区域,是第二名黄埔区和第三名南沙区的两倍之多,克而瑞广州区域首席分析师肖文晓表示,增城是广州名副其实的流量区域。

另据克而瑞数据显示,今年上半年广州一手住宅成交面积TOP10的板块中,除了荔湾区的广钢板块外,其余都位于外围区,其中增城区是大赢家,共有3个板块进入前十。其中新塘板块以销售52.48万平方米的成绩位列榜首,与排名第二的知识城板块拉开距离,同时新塘板块也是上半年唯一一个成交金额超百亿的板块,成交金额达111.05亿元。TOP10中排名第三的则是朱村板块,成交面积为22.25万平方米,成交金额为40.59亿元。

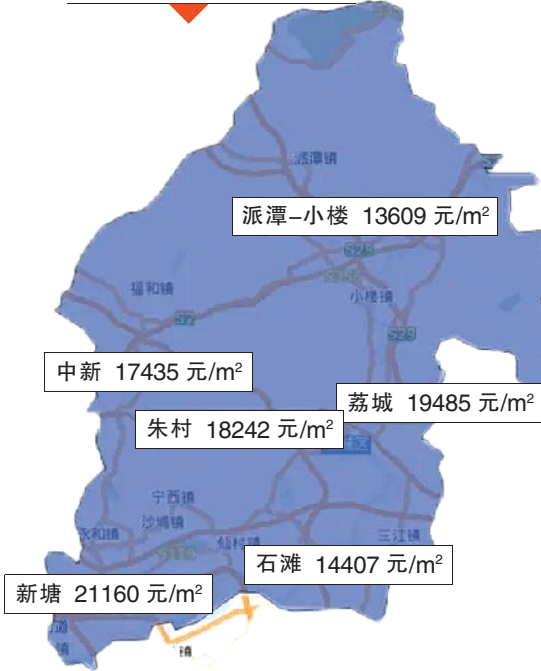
4 供应量大 起拍价不便宜 部分开发商观望

7月14日上午,增城本有7宗宅地拍卖,结果在临时竞价日的前几天,当中5宗地因故终止挂牌出让。其中横岭村地块、增城区正果镇池田村正果大道163号两宗地今年曾预挂过;西山村、集丰村两地块曾于今年5月流拍;永兴村地块于今年4月因故中止出让;简村村地块则于去年7月流拍;仅有增城区中新镇坑贝村83103212A20041号地块算是新鲜推出。而且,简村村、集丰村地块在此次重挂牌后,都降价了上亿元。

崔登科表示,今年下半年到明年增城的供应量都非常大,所以如果再拿地的话,市场竞争压力是非常大的,因此有些地块流拍或终止出让也是很正常的。

“加上目前增城的起拍地价基本也不便宜,这样的竞争压力,多少让后续进入的开发商有些望而生畏”,肖文晓认为这也是部分地块无人问津的主要原因。

增城各板块房价情况



2 全市可售货量最大区域,频繁以价换量

从存量来看,截止到6月末,增城一手住宅可售面积为212万平方米,去化周期11.7个月,尚在合理的范围之内。然而,肖文晓表示,增城也是目前全市可售货量最大的区域,并且近年土地招拍挂市场活跃,加上未来还有大量的旧改项目入市,因此市场竞争的激烈程度也是首屈一指的。也正因为如此,自去年下半年开始,增城区的楼盘就频繁以价换量,也是全市降

格调整现象最多的区域,从数据来看,上半年增城一手住宅的成交均价19157元/㎡,环比下跌1.2%,同比下跌了6.6%。

合富研究院分析称,增城库存高位,供应量大,政策优势削弱,规模房企让利保成交。增城新项目陆续入市推高库存压力,另外,广州4区出台“人才政策”,增城“政策优势”有所削弱。品牌房企旗下项目主要

通过“让利”保成交,竞争激烈,上半年开盘成交大多不足三成。据合富研究院统计,增城各板块主力销售项目普遍让利,今年上半年增城主力在售项目超过六成参与让利,让利幅度在5%—10%。新塘有项目通过一口价单位等方式让利约15%以保证项目走货,而其他让利幅度“有限”的项目,成交改善并不显著。

元,分别为泮霞村和中新村。其中,作为中新镇首个旧改项目——中新村改造项目,由保利操刀,总金额高达120亿元,面积超过92公顷,相当于130个足球场的改造面积,基本把整个镇中心区域拆除重建。由此可见,中新板块蝶变在即。

3 增城各板块市场分化

从板块来看,肖文晓认为增城内部的市场分化也很厉害,上半年有一半的房子是新塘板块卖出的,成交面积有52.48万平方米。而从库存去化周期来看,时间最长的是中新板块和荔城板块,都已经超过30个月,新塘、朱村等其他板块的去化周期都在10个月以下。

其中,新塘板块市场表现较理想。广州世联研究院总监崔登科表示,新塘板块库存比较健康,走量也比较快,但都是以价换量得来的。“新塘一直是比较好的,因为朱村那边会被黄埔分流,新塘是增城离天河最近的一个板块,走货走得好一点都不出奇,而荔城基本都是本地客户,石滩目前供应量

比较小且市场比较封闭。”

中新板块库存高达37.9个月,去化表现较差,远高于增城区的平均去化水平。近日成功出让的两宗地块正位于中新板块,克而瑞分析表示,在旧改新政刺激下,中新旧改也是活力十足。其中,截至6月底,中新板块有3个旧村更改项目,总旧改占地面积达261.7万㎡,位列外围区域旧改占地面积第3名,仅次于南沙北板块和新塘板块。甚至,有两个旧改村投资均破100亿

增城各板块截至6月库存情况			
板块	库存面积(㎡)	库存套数(套)	去化周期(月)
新塘板块	844397	8266	9.5
石滩板块	228020	1942	8.4
荔城板块	511989	3701	34.4
中新板块	209992	2128	37.9
朱村板块	364781	3447	8.4
派潭-小楼板块	13538	88	4.7

(数据来源:克而瑞)