

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。

增城各板块上半年供求情况							
板块	供应面积 (m ²)	供应套数 (套)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	成交金额 (元)	供求比
新塘板块	541533	5130	524809	4892	21160	11104953000	1.03
石滩板块	198226	1882	152420	1502	14407	2195979000	1.3
荔城板块	84261	667	76817	595	19485	1496764000	1.1
中新板块	173396	1768	57449	607	17435	1001644000	3.02
朱村板块	176635	1840	222524	2179	18242	4059278000	0.79
派潭-小楼板块	0	0	9045	59	13609	123097000	0
汇总	1174051	11287	1043064	9834	19157	19981715000	1.13

(数据来源:克而瑞)

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/m²,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

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。

比较小且市场比较

中新区块库存高达 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区块,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,中新区块有 3

个旧村更改项目
总旧改占地面
积达 261.7 万 m²，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

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。

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)

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，结果在临时限价竞价日的前几天，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,因此有些地块溢价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。

增城各板块楼价情况

