

中新知识城规划获批？ 人手置业是否正当时？

中新广州知识城总体发展规划(2020—2035年)近日正式获得批复,此次批复强化了知识城知识创新高地的角色和区域重要性。今年二季度以来,随着成交趋于活跃,知识城的房价也呈现了上升的势头。但多位业内人士认为,虽然是高起点的合作项目,地铁也已开通,但知识城板块发展成熟度还是有所不足,办公氛围和居住氛围都有待加强,当高质量的人才进驻,定居人口进城消费,才能真正形成规模。

■新快报记者 何璐诗



■资料图片

1 规划批复强化了区域重要性,办公居住氛围有待加强

8月28日,中新广州知识城总体发展规划(2020—2035年)正式获得批复。批复指出,《规划》实施要以创新驱动高质量发展,着力汇聚知识型人才、发展知识型经济,打造知识创新高地,大力吸引国际创新人才,深入推进开放合作,更好服务“一带一路”建设和粤港澳大湾区高质量发展需要。

中新知识城作为继苏州工业园、天津中新生态城之外,新加坡在中国进行的第三个合作项目,从2010年至今,沉淀近10年,已发展成为中国和新加坡合作的“3+1”旗舰项目,近年来引进了百济神州、粤芯芯片、宝能新能源汽车、百度阿波罗、广电运通等165个重点项目。

对于这次知识城发展规划升级,华南城市研究会(智库)会长、暨南大学教授胡刚认为,这显示了知识城

在整体地位上有所上升,但与苏州工业园及天津生态园仍然有所区别。

此前政府工作报告提到的全市产业布局为“一区三城十三节点”,中新(广州)知识城、广州科学城、南沙科学城成为三个重大发展平台,未来对企业会有吸引力。“知识城前期交通条件不成熟,当时对落地实现存在怀疑,但近两年发展非常快,产业进驻也处于加速阶段,未来随着交通条件改变,优势会慢慢凸显出来。”

广东中原项目部总经理黄韬认为,中新知识城是高起点的合作项目,远离市区易于物理空间的打造。良好的规划代表有目标有资金,但具体发展可能是分片区分阶段,更重要的是如何将规划落到实处。“知识城需要精工细雕,并不是一张蓝图走到底,需要不断根据经济环境的变化,进行调整。

当高质量的人才进驻,知识精英在城里呆得住,在该板块自住、工作和消费,届时才能真正形成规模。”

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓指出,从目前来看,虽然地铁已经开通,但知识城的板块发展成熟度还是有所不足,不管是办公的氛围,还是居住的氛围,都是待加强的。新一轮规划得到批复之后,强化了知识城作为知识创新高地的角色和区域重要性,对于下一个阶段知识城的发展会起到极大的引领作用。

有业内人士指出,与苏州工业园和天津生态城的政府推动,企业入驻的模式不同,广州知识城采用的是“企业先行,政府支持”的模式。此外,知识城产业主要围绕创意、知识,定位比较窄的行业赛道,很有想象空间,但现实如何落地,还需要时间来验证。

2 地铁到珠江新城需70分钟,目前仍难形成人口规模

曾考虑购买知识城的岑小姐表示,知识城依山傍湖,“环境是挺吸引的,但我在珠江新城上班,每天单程至少70分钟的地铁时间,觉得有点受不了。”岑小姐一直在知识城新房和黄埔中心区的二手房之间犹豫,一直未能下决心购买知识城板块的项目。

知识城距离珠江新城等市中心城区约30多公里,自驾车单程用时在1小时左右。以位于知识城出货量前列,

并位于地铁14号线何棠下站的万科幸福誉为例,离珠江新城为44公里,乘坐地铁需时约1小时10分。

“珠江新城上班,知识城居住并不现实”,在黄韬看来,毕竟离珠江新城物理距离超过30公里。而知识城在更健康的发展方式是自己形成区域优势,并不是借助科学城或天河其他板块,否则人才、资本、产业、房价都难以突破发展。

广州世联研究院总监崔登科也持

类似意见,“主要离市中心太远了,交通和购物都不太方便,比科学城更远的地方,不少人宁可选择小点的老城区楼盘。目前黄埔的GDP上来了,但还是缺少商圈,有规划但仍难以形成人口规模。”

地产经济学家邓浩志认为,由于大部分企业还在导入阶段,目前,中新知识城提供的就业岗位还不是很明了,基于该板块的人口密度,商业进驻也相对缓慢。

3 新塘 VS 知识城 可遵循“就近原则”

知识城2万+的均价,对于想在广州安家的年轻人来说,确实比较友好,但当然同等价位大家可以选择增城朱村、新塘、南沙,还有其他区域的二手房。

“知识城的优势在于可以截流增城中新、朱村板块的客户”,崔登科认为选择哪个区域买房,主要还是遵循“就近原则”。在知识城和萝岗、科学城工作的,可以选知识城;在老黄埔、天河东边工作的,选择增城新塘,通勤时间会相对较短。

邓浩志表示,“增城新塘办公、居住氛围比较浓郁,居住人口的实际数量也更多。但知识城基础设施和整体规划则比新塘更佳。不过,知识城不像南沙处于交通要道,离湾区部分城市较远,难以辐射深圳、香港、中山、珠海等城市,借用周边资源较困难。”

在肖文晓看来,中新知识城和增城新塘、朱村板块主要是规划定位上的差异,知识城已经上升为中国和新加坡的国家级双边合作项目,新塘和朱村的规划主要还是在广州层面。从楼市的角度,大家主打的都是广州市区的外溢客,产品较为类似,但是因为区位的差异还是有所不同。相对而言,新塘板块作为传统的居住区整体居住氛围要更成熟一些,朱村距离最远但是价格也比地铁开通后的知识城要低一些。

4 黄埔区“流量担当” 个别项目涨3000元/平方米

楼价是反映市场对地区认可的简单标准线。在黄埔区库存一再下滑的背景下,知识城板块热度也在不断升高。

根据克而瑞广州数据显示,2019年,知识城一共卖出了5222套一手住宅,共计53.23万平方米,是新黄埔成交量最高的板块。2020年以来,知识城继续延续了自己的“流量担当”角色,截止到8月上半月,一共卖出了3856套房,比黄埔区其他三个板块的总和还多。从库存来看,截止到7月末的统计显示,知识城的可售货量只有6625套,去化周期仅5.2个月,不仅在黄埔区是去化最快的,在全市的流速也位居前列。肖文晓向记者表示,需要注意的是,在今年广州全市一手住宅的去化周期延长的情况下,知识城近几个月的去化周期不断缩短,反映当地楼市交投畅旺。今年二季度以来,随着成交趋于活跃,知识城的房价也呈现了上升的势头,板块项目普遍有1000—2000元/平方米的涨幅,个别项目涨幅可达3000元/平方米以上。

崔登科认为知识城今年的涨势主要是追随大市,“预计广州10月库存去化速度,就会降到10个月以下,广州均价会回调到2019年水平,如果还能出货价格会继续上浮。”

随着黄埔区“供不应求”状况不断加剧,根据广州中原研究发展部监控发现,8月底已有部分项目缩减了金九的售价折扣,预判黄埔的市场热度将持续到“金九银十”。