

多项目开盘热销，置业黄埔“闭眼入”？

近日，颇受关注的黄埔再次热闹起来，区内多个项目开盘人气十足。在知识城镇龙车辆段上盖有新项目“砸”出了2.3万元/平方米的起步售价，即使配套未理想，低门槛的总价依然令刚需人群一哄而上，开盘当日去化百分百。多位业内人士认为，个别项目以低价入市，证明开发商需要套现的量比较大，而项目处于黄埔增城交界处，令开发商选择以较为保守的价格出售。克而瑞数据显示，黄埔均价自5月开始六连涨，截至10月15日，旧黄埔板块房价已破4.5万元/m²，刚需最为集中的知识城板块房价也已达2.7万元/m²。不过，随着未来一两年大旧改项目的入市，预计届时黄埔房价将趋于稳定。

■新快报记者 何璐诗



刚需盘以低价入市，小三房总价约200万元

随着黄埔供不应求情况进一步加剧，买家购买步伐正不断加快。近日，在知识城镇龙车辆段上盖的星汇城不到2.5万元/m²，广州东部郊区刚需盘压力倍增。此次开盘价在2.3万-2.6万元/m²，首推3栋约372套房，星汇城81m²小三房的总价约200万元。

该项目在黄埔区新龙镇和增城区中新镇交界处，据现场销售介绍，目

前在售的一期属于黄埔区，属于限购区。但后期推售的其他组团，将属于增城区。而按目前公示的预售证显示，首期372套房的发证机关为黄埔区住建局。地产经济学家邓浩志表示，由于该项目处于黄埔增城交界处，这个定价估计与开发商的策略有关，既希望套现比较大的量，又觉得增城地铁21号线不少楼盘都以比

较低的价格出售，这两个紧邻区域出现了冰火两重天，令开发商选择以较保守的价钱出售。

在广州世联研究院总监崔登科看来，评判一个板块或项目是否优质，需要看它的资源配置，而不是仅仅看它售出了多少货。例如增城是广州出货总量走的最多的一个区，但也不等于是资源配置最好的区域。

黄埔均价5月开始六连涨，供求量价全线上升

在产业助推之下，黄埔新房均价也随之水涨船高，房价已破3.2万元/m²。据克而瑞数据统计，截至10月15日，广州一手新房网签均价达29894元/m²，较1月份上涨4.9%，其中黄埔10月前半月均价为32761元/m²。当前，旧黄埔板块房价已破4.5万元/m²，刚需最为集中的知识城板块房价也已达2.7万元/m²。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文

晓表示，黄埔金九银十表现很不错，连续两个月卖了1500多套，均价从5月开始实现了六连涨。全年来看，今年1-10月，黄埔一手住宅供应131万m²，同比大增64%，成交112万m²，同比增29%，成交均价29752元/m²，同比上升13%。由此可见，今年黄埔区是供求量价全线上涨。

而知识城板块，则是黄埔区内供应量和出货量最大的板块。知识城今日公

布规划细则，提出该板块打造“一核一轴四组团”的总体空间布局。新提出了“一轴——沿九龙大道(开放大道)地铁站点和重要功能节点，链接知识城核心(两大人工湖周边)与四个功能产业园区。

不过，邓浩志指出，此次的知识城规划细则公布，预计对楼市不会有太大的影响，规划对楼市来说，不算是太大增量的利好，但由于供需关系的不平衡，知识城走势本来已经很强势。

部分项目价格倒挂，一手市场“抢食”二手

一手市场低价“抢食”，严重分流二手客户。据广州中原研究发展部统计数据显示，10月黄埔二手成交量为206套，环比下降12.7%。

随着上月底黄埔开发商加快推货步伐，多个全新盘面世，且有一定促销力度，老黄埔部分项目甚至出现一二手

价格倒挂现象，导致不少原本打算置业二手的客户转移至一手市场。例如萝岗区府的板块的二手楼科城山庄二手均价约为3.8万元/m²，保利罗兰国际均价与星樾·山畔不相上下。甚至这两个二手楼的部分高价房源放盘价近4万元/m²，比星樾·山畔单价还高。

广州中原研究发展部指出，广州二手住宅市场受“缺货+一手分流+国庆假期”等多重影响下，直接导致上月二手市场成交量环比下跌两成多。但进入11月后，市面上笋盘有望及时补充，而一手供应可能不及10月猛烈，一手分流问题将有所好转。

待旧改大量入市，价格将趋稳定

有网友认为，目前黄埔楼市这么热，有着拆迁户的一份功劳。甚至有不少买家对于黄埔的成长空间表示怀疑，三年66个旧改项目，未来几年旧改带来的天量供应，届时会对房价有什么的冲击？

肖文晓指出，受益于人才新政、旧村拆迁等利好释放的增量需求，目前黄埔的可售余货去化周期在7、8个月左右，是全市最短的，这也是目前房价上涨的供求因素之一。不过，随着旧改项目开始入市，黄埔供应

不求的局面已经逐渐得到改观。克而瑞监测显示，截至三季度末，黄埔共有46个旧村改造项目正在推进，其中有29个村已经公布中标企业，可以预计未来几年黄埔将会有大量的旧改项目入市。“按照目前的节奏，预计到2022年这些旧村项目的融资区就有望入市，届时黄埔的新房供应量将大大增加，而随着这些大项目开始入市，预计届时黄埔房价也将市场竞争中趋于稳定。”

邓浩志认为，黄埔旧改如果重点释

放，确实能改善供求关系。现在正是青黄不接的时期，旧房拆了，拆迁的人需要买新房，而新的供应又未形成，所以黄埔市场库存偏低，但需求旺盛，所以价格快速往上。随着旧改陆续落地，市场将会进入一个稳定期，但预计最快需等到明年下半年。

在崔登科看来，不论是哪个区域，供求关系永远影响着房价。“例如增城就是供应量太大，目前价格基本涨不动，未来黄埔的供应量大了，价格同样会趋稳定。”

黄埔部分待售项目

凯德·中新里

地址：广州市黄埔区知识城何棠下地铁站旁

主力户型：78m²-142m²二至四房
均价：待定

项目距何棠下地铁站直线距离约430米，位于中新广州知识城发展重心区，属于生活配套高密度集中的板块。项目周边8所学府，其中包括华附分校；商业配套方面，项目距离已开业的绿地缤纷城和城南邻里中心约1公里。项目容积率为2.0,39%绿化率的高舒适度居住区，采用点式建筑布局，规划狮城六环园林，配备儿童乐园、篮球场、网球场、有氧跑道等运动场所，还利用架空层打造了阅读、康体、棋牌娱乐等主题社交空间。

其中78m²两房实现全明设计，通过减少过道面积优化对空间的利用，部分户型还带有5.1米大景观阳台设计；111m²三房入户处设置了一个多功能空间，可以自由改造成休闲区、收纳区、儿童游乐区等；建筑面积约140m²四房中有两间套房带有独立卫生间，满足三代同堂的私密性需求，同时配设了长约6.8米的阔景阳台。

时代天境（黄埔）

地址：广州市黄埔区科学城开创大道

主力户型：80m²-108m²三至四房
均价：待定

地铁香雪站在项目的西北方，与项目距离约1.4km，并背靠创新公园的山体资源。项目占地约4.5万m²，总建面约18万m²，由2栋高层、3栋超高层，共5栋楼组成，合计1140户。项目紧邻时代春树里，未来可与春树里共享生活配套，离奥园广场约2.5公里。教育方面，时代天境内部配套1所24班小学，但小区内并无配建幼儿园。目前附近的时代春树里二手价约3.2万元/m²、万科金色梦想约为3.6万元/m²。