

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/㎡,刚需最为集中的知识城板块房价也已达2.7万元/㎡。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/㎡,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/㎡,首推3栋约372套房,星汇城81㎡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号沿线不少楼盘都比

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

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套最好的区域。

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/㎡。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/㎡,较1月份上涨4.9%,其中黄埔10月前半月均价为32761元/㎡。当前,旧黄埔板块房价已破4.5万元/㎡,刚需最为集中的知识城板块房价也已达2.7万元/㎡。

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㎡,同比大增64%,成交112万㎡,同比增29%,成交均价29752元/㎡,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/㎡,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/㎡,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,届时会对房价有怎么的冲击?

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在竞争中趋于稳定。”

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: 78㎡-142㎡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78㎡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;111㎡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、儿童玩乐区等;建筑面积约140㎡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: 80㎡-108㎡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㎡,总建面约18万㎡,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/㎡、万科金色梦想约为3.6万元/㎡。