

# 八号线北延段下月开通 白云西楼价要崛起?

八号线北延段迎来实质性推进。11月11日,广州地铁官方发布了最新消息,地铁八号线北延段于今年12月全线将正式开通迎客。对白云西部街坊来说,8号线北延段是久违的市区解围线,串起老城荔湾与白云棠溪、同德围、石井、白云湖等片区,横跨海珠、荔湾、白云三区,填补了广州西南角的空白。多位业内人士认为,对于白云西部来说,地铁开通只是锦上添花,预计单一交通要素对一手房价影响不会太大,新兴板块崛起的关键在于未来旧改的集中供应。

■新快报记者 何璐诗



■石井板块某楼盘。

## 1 白云西交通压力将缓解 同德围供应充裕

同德围终于不再被“围”了,随着八号线北延段(文化公园至滘心)进入一个多月的开通倒计时,同德围片区的交通压力将得到缓解,鹅掌坦站、同德站、上步站、聚龙站、石潭站、小坪站、石井站、亭岗站等,将令白云西部与海珠、荔湾等连接得更为紧密。

八号线北延段全长16.1公里,13站中,有4个为换乘站,分别是陈家祠站(与一号线换乘)、彩虹桥站(与未来的十一号线和十三号线二期换乘)、西村站(与五号线换乘)、聚龙站(与未来的十二号线换乘)。不过,彩虹桥站和西村站由于受前期征拆、施工场地狭小、周边建筑物众多、工法复杂、管线迁改和交通疏散倒边

等综合因素影响,无法于今年底线路开通时同步投入运营。

上月,白云一手住宅表现抢眼。广州中原研究发展部数据显示,10月成交环比增幅较大的区域为白云、番禺,分别增长126%、139%。白云表现亮眼的主要原因为供应大幅增加及新兴板块价格“低洼”。项目推新方面,近年受官方供地+旧改推进带动的白云“接棒”荔湾广钢成为市中心主力推新区域。根据克而瑞广州数据表示,整个白云区中,目前同德围板块和太和板块供应较多,今年的金九银十,两个板块分别供应929套和1056套,其中同德围板块成交293套,成交均价为39168元/㎡。

## 2 同片区销量冰火两重天 地铁开通对一手房价影响有限

从过往经验来看,地铁对楼价的影响往往从规划公布开始呈现,此后随着开工的进度不断发酵和释放,到地铁开通的时候,基本上楼价已经经过了多轮的炒作,所以对楼价的波动影响已经没有那么大了。

地产经济学家邓浩志表示,开通八号线北延段,出行更方便是红利,对沿线楼价都有正面帮助,有一定的升值前景。不过,由于整个广州西片区的升值速度,明显慢于东片区和南片区。而在广州的西片区内,相比较成熟的金沙洲以及快速发展广钢片区,白云西片区发展得尤其缓慢。“单一交通要素,预计对未来的房价影响不会太大,即使房价上浮,也是跟着广州整体行情走。

同德围、石井片区,部分新盘报价已超过5万元/㎡,红利早已呈现在价格上。”

从克而瑞广州数据中可以看到,在同德围板块的品实·云湖花城和建发·九龍仓·央玺均价相差5000多元,而销量亦冰火两重天。金九银十这两个月,离八号线北延段亭岗站仅300米的品实·云湖花城,成交均价为38199元/㎡,供应602套,成交236套;成交均价为43805元/㎡的建发·九龍仓·央玺,则离石潭站约1.2公里,9月和10月共供应327套,成交量只有48套,两个项目去化差异明显。多位业内人士表示,市场对价格适中、地铁沿线的白云项目有加紧购入的迹象。

## 3 新兴板块崛起还需看供应,真正机会在于旧改

随着地铁新线的利好,白云西部能否一路高歌,成为白云的新兴板块?克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓认为,对于白云来说,新兴板块崛起的关键,地铁开通只是锦上添花,真正的机会在于旧改。“事实上,在近年土地供应增加之后,其实白云目前已经改变了前几年无房可卖的窘况,很多板块都有新盘在售,但是这些新盘相对而言还是显得较为分散,外围环境因为有村落、工厂等显得也较为一般,所以尚未形成像荔湾的广钢新城或者天河的牛奶厂板块这样开发商群雄并至的新兴板块,而破局的关键就在于白云旧改的进度。从克而瑞摸底的情况来看,截至3季度末白云有27个村在推进整村改造,但是已

中标签约的只有3个,可见距离未来批量入市还有时间,这个不是单纯地铁开通就能解决的。”

邓浩志同样表示,白云新兴板块的潜力,关键看政府的供地。“过去这个片区供地很少,白云区供地相对较多为白云山两侧,同和板块等,所以过去石井片区并没有板块效应,新盘分布零散,且周边配套不完善,由于比较近主城区,价格也不便宜。不过,按照今年的土地供应计划,石井片区附近预计将有几个新地块陆续推出,随着土地供应量增加以及交通逐渐成熟,片区的新板块效应将会慢慢出现,届时包括商业和居住氛围将有所改善。

## 4 一手供应爆发分流二手,但同德围业主叫价强硬

虽然一手住宅气势如虹,但二手需求则有所回落。上月,白云区二手住宅网签宗数(不含自助网签)为310宗,环比下降18.8%。据广州中原研究发展部监测发现,10月白云区一手供应“爆发”,多个市场热盘(中铁诺德·阅泥、保利珑玥公馆、时代龙湖云来、龙光玖誉府、龙湖招商·天钜等)出现加推、开盘动作,且促销力度亦有所加大,直接导致二手客户分流。加上如机场路、白云大道等刚需活跃板块业主叫价相对强硬,整体议价空间较窄,基本在3%以内,促使客户入市热情不高。

虽然白云区二手行情回落,但八号线北延段的同德围片区,业主叫价依然强硬。广州中原地产白云区营业董事黄锦文向记者表示,现时同德围二手房市场放盘的业主,随着地铁出入口的陆续完善,心态会较之前变得强硬,例如总价150万元左右的单位,会升价约10万元,可接受的议价幅度明显减少。“同德围片区与其他区域不同,即使在疫情期间,由于来自地铁的信心,价格也波动不大。”在黄锦文看来,同德围是刚需上车盘较多选择的片区,总价100万—150万元的成交占比最多,大部分为两房和小三房单位。“同德围

较多小区盘,目前均价2.5万—2.7万元/㎡,由于放盘还是较为充足的,预计地铁开通后价格升幅不会太大。”

同样在地铁口的石井片区,二手盘则较为分散,价差也特别大。“楼梯房的榕溪花园均价低至1.8万—1.9万元/㎡,附近的金碧新城电梯房的价格则为3.1万—3.6万元/㎡,同时也是目前该片区成交量最大的二手楼盘。”

“八号线北延段的开通,不仅带动沿线片区,还辐射至罗冲围,给十三号线延长线的罗冲围带来了‘罗冲围就是下一个同德围’的信号。”黄锦文指出,目前罗冲围卖家心态已逐渐转强。来自广州中原研究发展部的数据显示,10月白云区罗冲围板块需求相对稳定,2020年10月罗冲围板块中原成交均价为29917元/㎡。在罗冲围板块中,富力桃园成交最为活跃,本月中原成交价均为33938元/㎡。由于八号线延长段的建设利好影响,加上入市门槛低,板块套均总价仅230万元/套左右,片区整体需求持续高度活跃。在黄锦文看来,在地铁未有准确的开通时间前,楼价相对低洼,也是入手的好机会,尤其属于散盘的二手楼梯房,价格更为平易近人,刚需人群可以多加留意。