

4万+,选万博还是黄埔区府板块

当年的刚需集合地,现已升级为以改善型需求为主的板块。番禺华南万博板块,近日迎来一堆新货,保利悦公馆刚刚开盘、越秀和樾府即将面世、珠江铂世湾加推、祈福迎来新组团……而同样站上4万+的黄埔区府板块,近来也是异常热闹。二者离珠江新城车程均在半小时左右,置业该如何选?

■新快报记者 何璐诗



万博板块迎来新一轮供应,多为改善型

随着各项生活配套的逐步呈现,华南万博板块已进入“成熟期”。产品已从早期集中主打刚需户型,到如今改善型产品越来越多。位于番禺大道与汉溪大道交会处的越秀和樾府,推出110—192m²四房;番禺万博金山谷旁的保利悦公馆刚刚开盘,首开高层售价4万—4.5万元/m²,主打户型为92—130m²两至四房。而根据克而瑞广州数据显示,位于万博华南新城高尔夫东侧的珠江

铂世湾今年1—10月网签成交均价42947元/m²,主力户型为94—139m²三至五房。而祈福缤纷汇二期新组团“名望天下”则包含刚需和改善户型,主力户型为78—175m²两房至四房。

克而瑞广佛市场首席分析师肖文晓指出,华南万博板块经过多年的发展,成熟的魅力逐渐显现,吸引了大量本地刚改以及市区外溢的需求,在售楼盘的价格和产品都和早期发生了比

较大的变化。

在广州世联研究院总监崔登科看来,长隆万博附近依然有部分户型为刚需定位,希望走量,总体来说,华南万博板块的一手住宅供求关系还是求大于供。

地产经济学家邓浩志则表示,华南万博板块已有一段时间没有好盘供应,而该区配套比较成熟,算是番禺最好的地方,预计新盘的反应应该不俗。

利好兑现期,万博CBD板块预计将量价齐升

万博CBD板块已逐渐进入利好兑现期。据悉,万博商务区核心区预计在今年内基本建成,规划有180万m²地下立体商城+超甲级写字楼+大型商业综合体,目前万达广场、奥园国际中心、中铁诺德中心、华新汇、荔园悦星项目已相继建成开业;德舜大厦、广晟万博城、粤海广场、四海城、佳创地下商业空间(主体结构)都已基本建成。奥园、携程、欢聚时代、小米、思科等近多家企业也已签约进驻,商圈基本成熟。

另一方面,2020年上半年,广州土

拍总价最高的地块在番禺诞生,正是位于番禺区番禺大道与汉溪大道交会处、万博商务区西侧的番禺区汉溪大道北侧101、102、103等地块,该地块被越秀地产以总价749190万元竞得,折合楼面价32405元/m²。该地块临近地铁7号线南村万博站和地铁3号线、7号线汉溪长隆站,同时又靠近世界著名的长隆旅游度假区。

在今年广州市印发的《广州市2020年重点建设项目计划》中,按照重点项目建设来看,今年番禺产业建设

方面,广州长隆三期项目续建,预计2021年竣工。科技创新基础设施项目上,今年新动工的广州合生国际双创科技城落户番禺,面积达219万m²。

邓浩志表示,万博房价基本多为4万元/m²—5万元/m²,核心区域楼面价到3万元以上都是合理范围,这里配套完善,房价预计会稳步上升。崔登科也持类似意见,除了交通便捷,该板块的配套都比较新,城中村也不算多,明年华南万博板块整体来说预计将量价齐升。

一手与黄埔核心区接近,二手挂牌价“奔五”

4万+的价格,与黄埔区府板块价格很接近,大家到珠江新城也是约半小时路程。根据克而瑞广州数据显示,截至今年10月末,华南板块的商品住宅库存面积是49.74万m²,有3657套单位可售,去化周期是22个月。到底应该选万博还是黄埔区府,买新房或二手房?

肖文晓表示,新广州人置业,基本都是跟随广州城市东进南拓的步伐,最早的时候市中心的外溢需求就是跟着地铁3号线来到华南板块,而近年随着东部轨交网络的完善,以及华南板块的开发趋于饱和和房价不断上升,刚需外溢东部的占比大幅提升,目前华南万博的房价和黄埔核心区的板块相差不大,虽然区位上萝卜白菜各有所爱,客

户群体还是有一定的重叠性。对于购房者来说,选择华南板块一方面是因为它离中心城区很近,半个小时就可以到达珠江新城,另一方面也是因为万博商圈经过多年的发展趋于成熟。配套不断升级完善,而房价虽然上涨了,但是对比天河等中心区还是有很大优势。

在邓浩志看来,两个板块都是核心城区辐射过来或是地缘客户。从投资角度来看,由于拆迁等政策,黄埔价格升幅较明显。而华南板块去化周期超过20个月,主要是因为该板块供应总量并不大,例如像中心区的越秀区和海珠区,去化周期看似较长,但其实买少见少,房价也不会跌。去化周期长是中心城区的普遍现象,这些核心区域不

是跑量而是跑价,不能用简单的库存来判定去化快慢,“慢慢卖”是营销策略。

二手方面,黄埔区府板块有不俗的关注度,而华南万博板块二手挂牌价则“奔五”。据广州中原研究发展部监测发现,11月黄埔方面,萝岗板块均价为37225元/m²,华南板块成交均价则在44423元/m²,万博商圈万科欧泊均价已达4.3万—4.5万元/m²,与周边形成一二手价格倒挂现象。

崔登科认为,万博已纳入广州中心城区规划,老黄埔本来就是工业区,萝岗也不是中心区。两个板块离珠江新城都不算远,而对于自住型买家而言,购房时除了看通勤和配套,还需看整体居住环境,是否是自己理想的居住氛围。

部分华南万博板块新盘

越秀和樾府

地址:广州市番禺区番禺大道北与汉溪大道交会处

户型:110—193m²三至四房

价格:待定

今年3月23日,越秀以底价39.2628亿元拿下汉溪BA0902107、11地块,折合楼面价为24755元/m²。项目为44万m²长隆万博CBD核心区地铁公园生态大城,西面毗邻长隆旅游度假区,东面一路之隔万博CBD;项目3条地铁环绕,地铁7号线、18号线(在建)交会南村万博站距离约400米,未来4站直达浣村站,地铁7号线、3号线交会汉溪长隆站距离约1公里。商业配套方面,项目位处万博核心商圈,整体规划建面达548万m²,2公里范围内有万达广场、番禺天河城等多个大型商业综合体。

保利悦公馆

地址:广州市番禺区番禺大道北与汉溪大道交会处

户型:92—130m²二至四房

价格:40000元/m²起

保利悦公馆位于新光快速路两侧,以新光快速路为界,分为南北两部分。该地块曾是广州第一宗起拍楼面价超3万/m²的地块,于2019年5月首次挂牌,当时起拍楼面价为33837元/m²,但最后因无人报价而流拍。去年12月,地块再次挂牌出让,增加供地面积,降低楼面价,最终由保利以总价55.4亿+20%自持面积拿下,折合楼面价为24268元/m²。项目离3号线、7号线交会站汉溪长隆站约为5公里;离7号线南村万博站约为4公里,需要公交接驳。周边生活配套以金山谷、富豪山庄等小区的底商配套为主,两三公里外为祈福、万博商圈。项目1公里内为去年开盘的中国铁建花语岭南,项目在售建面110—128m²复式四房,均价约4.8万元/m²。