

周边政策收紧助攻增城楼市 马上入手还是再等等？

三月小阳春刚至，作为近日东莞、黄埔、南沙购房政策收紧的受惠区域，增城出现了“回春”行情，不少项目营销中心门庭若市，部分项目单日去化数十套，增城整体去化周期也下降至7.6个月，降至过去12个月的新低。到底增城楼市的春天，是刹那的辉煌，还是持续的灿烂，现在是不是下手时机？

■新快报记者 何璐诗 文/图



■即使是工作日，增城不少项目营销中心人气也较高。

1 东莞升级调控，东莞客成增城楼市新力量

“上周末开始，东莞客已经占到近六成，有不少是一家大小出动来看房的，单日就卖了三十几套”，说起最近的行情，增城石滩板块某项目的销售人员元气满满。

去年，增城被黄埔、南沙抢去不少关注度。近日，随着2月27日凌晨东莞购房新政的推出，以及南沙、黄埔人才购房房贷资格审核收紧，增城楼市明显“回春”，相比之下购房门槛更低的增城吸引不少大湾区买家“安居置业”。虽然是工作时段，在记者走访的多个增城项目来看，营销中心基本有六七台客户在洽谈。多位销售人员向记者表示，建筑面积95m²—105m²的三四房单位，最为抢手，其次是约85m²的三房户型。“三房总价才不到150万元，还带入户

花园，很多客户觉得在其他区域买不到这样的产品”，销售人员告诉记者。

广州中原研究发展部数据显示，2月广州一手住宅网签宗数TOP10中，增城有3盘上榜。增城地铁沿线大盘品秀星图、御溪世家上榜，可见买家正加紧对优质通勤物业的入市速度，而增城东部新盘敏捷东樾府凭借16500元/m²的价格优势，成功吸引买家关注。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示，从数据来看，去年下半年增城一手住宅成交套数从2000多套开始逐渐升高，并在年末东莞客大量涌入的11月份和12月份，连续突破3000套，创下年度高位。2月虽逢春节，但也录得了1440套的成交，创近三年同期的最高纪录。“从去年6、7月份开

始，在东莞跟进深圳加码调控之后，东莞客的身影就在广州多了起来，而对外地人不限购的增城就是其中一个重要的选择，甚至在去年四季度有些增城的楼盘开始主打东莞客，东莞客已经成为近期增城楼市一股生猛的新力量。2月27日东莞再度升级调控，预计又会成为增城楼盘吸纳东莞客的一个新契机。”

地产经济学家邓浩志告诉记者，这次东莞购房政策再收紧，市场肯定有所反应。“很多增城的项目此前东莞客的成交比例基本不足10%，在去年东莞收紧政策限购后，部分邻近东莞的项目，东莞客增至30%~40%。东莞出政策后第二天，部分增城项目已针对东莞购房者打广告。”

2 黄埔南沙“精准调控”刚需重回增城

为了严堵“投机”漏洞，2月以来，南沙、黄埔人才购房房贷资格审核收紧，全市房贷审批、放款速度持续放缓，促使部分买家重新重视增城市场。广州世联研究院副院长崔登科指出，“黄埔及中心区价格上行，挤压刚需重回增城。增城的市场开始出现明显回暖迹象，尤其是新塘板块。”

增城2021年以来供求表现相当抢眼。2月成交超10万m²(1000宗)的区域有黄埔、番禺、南沙、增城。其中增城单区成交19.56万m²(1944宗)，占总成交面积

的21%。广州中原研究发展部认为，随着官方对黄埔调控“趋紧”，加上科学城、萝岗等热点板块价格变动，不少买家从去年11、12月开始逐渐“外溢”至增城；尤其新盘集中的永和、新塘以及21号线沿线的中新镇、朱村，“重新”成为刚需客眼中的“香饽饽”，市场需求带动开发商积极推货。预计2021年增城楼市将持续“回春”，再次成为市场焦点。

肖文晓表示，在周边区域以及城市陆续收紧调控政策之后，随着外溢需求的增多，去年一直都很稳的增城房价最

近几个月也出现了一些新变化，包括新塘、朱村等靠近市区的热门板块的典型楼盘价格有所回升，在1000~2000元/m²的幅度，而2月末增城一手住宅的可售套数也下降至17608套，去化周期下降至7.6个月，降至过去12个月的新低。

邓浩志认为，增城不同板块比较分化，新塘货量适中，但配套和前景比较看好；朱村有地铁比较方便，货量充足选择较多。总体来说，增城不算是广州热门区域中的第一梯队，但仍然有重回市场焦点的趋势。

3

回暖具局部性 预计价格不会快速上调

相比黄埔、南沙高不可攀的一手价格，增城仍然可以在150万元内拿下三四房的户型。有买家跟记者表示，虽然市中心到增城看房的路上一直觉得“怎么还没到”，但当看完样板房和算出总价后，仍然觉得不买有点亏，“原来这么轻易就可以上车”。

当前，增城房价依旧亲民，区域新盘密布，90余个项目同台竞技，楼市竞争激烈，售价多在二字头左右，购房者选择空间较大。到底目前是不是入手好时机？肖文晓指出，整体来看，虽然近期增城楼市有所回暖，但是目前还是局部性的，价格也还未回到之前的高位。增城近年一直是广州供地的大户，预计2021年的新增供应仍然充足，因此购房者还是会有比较多的选择。“作为广州东部的价值洼地，增城部分板块与广州市区的联系也非常紧密，也在刚需可以接受的一小时生活圈之内，一些临近市区又有地铁接驳的楼盘，其实也是刚需上车置业的不错选择。所以，如果看到心仪的楼盘，购房者也不用过多的犹豫，毕竟经过过去两年的调整，增城房价或已筑底，而且已经有板块开始回升。”

邓浩志也持相似的看法，“增城过去一段时间，房价基本没什么往上行情，除了新塘板块有轻微上升，例如越秀品秀星图目前定价已到28000元/m²。”邓浩志预计，作为东部交通枢纽新塘，是整个增城最先起步的板块，其他区域有可能会随着库存逐渐减少，价格逐渐向上走，之前没有升幅的板块，预计未来应该会迎来一轮补涨行情。如果是看中新塘板块的买家，目前可以跑步入市，增城其他板块则观察两三月也问题不大。”

崔登科认为，“增城价格上行预期很大，会跟随核心区域一起上调，但是增城供应量充足，价格快速上调预期较小。增城的刚需买家，不需要等，可以尽快入市。”



一起了解广州楼市
最前沿动态

立中轴！
览珠江！

越秀·天悦江湾打造城央生态未来宜居范本

潮起珠江，立序广州！

越秀·天悦江湾位于城市新中轴线南延段与珠江交汇的海珠创新湾板块，其地理位置优越，占据广州中轴与珠江的交界处，临江距离百米之内，坐享南向一线江景，周边还有海珠国家湿地公园、瀛洲生态公园、江岸公园等绿色生态资源。一江三园环绕，是城央难得的宜居之地。

根据规划，项目所在的海珠创新湾(沥滘片区)将全面升级改造，改造面积约151公顷，收获112亿元银团签约融资，建成医疗、教育、卫生、文化、体育等公共服务设施共155处，成为集科技创新、高端商务、文化展示、观光旅游、优质生活的粤港澳大湾区滨水新地标。

其规划落地配套有中山二院、海

珠区妇幼医院等9所优质三甲医院；超60所高等院校和科研院所；上百所一站式国际化全龄教育中小学配套；片区邻近IGC、四季天地等高端商圈。

稀缺南向江景资源、千年历史人文沉淀、智造创新产业在海珠创新湾这个区域汇聚，成为对标纽约曼哈顿中央公园板块的城央宜居高地。

越秀·天悦江湾作为越秀地产倾力打造的集团最高级产品系江景人居作品，将第一时间享受其发展带来的规划利好。

在产品打造上充分利用其一线南向江景资源优势，实现100%南向、100%瞰江的设计。

极富想象力的6米挑高阳台、独特的创新咬合复式结构，城央难得的生态

式院落，处处考究人居空间美学，为业主定制圈层私属领域。引入越秀地产自有物业服务公司，为业主提供全生命周期贴心服务、5星级酒店式管理、1对1贴身管家服务，让业主拥有个性化定制生活享受。

项目还将集团最高标准的智能化体系植入其中，以成就高品质的生活。如新风系统可2小时更换全屋空气，且所使用的滤网容尘率是普通滤网三倍；人脸识别毫秒级高效响应，扫描视网膜等人体重要器官，无需接触便可进入社区；独立智能家居APP使用，有一键呼梯、监控等功能。

未来，越秀·天悦江湾将成为海珠创新湾乃至广州的新品质人居风向标。

