

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。

3

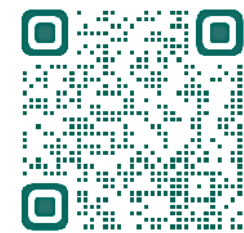
回暖具局部性 预计价格不会快速上调

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/㎡。”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
最前动态

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,单日就卖了三四十套”,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”。虽然是工作日时段,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95㎡-105㎡的三四房单位,最为抢手,其次是约85㎡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/㎡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。”

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/㎡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。

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号线沿线的新中镇、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

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㎡(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㎡(1944宗),占总成交面积

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,临近距离百米之内,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。

