

250余万元房票预算 广州市内可以选哪里?

自2023年以来,已有超40城推出房票安置政策。在本月,广州也开出全市首张“房票”,成为一线城市的房票政策落地首例。虽然房票在广州是新鲜事物,但已有楼盘高调宣传,被纳入“定点入库”名录,抢占首波政策红利。以荔湾石围塘旧城改造项目的首张曝光房票来看,金额是250多万元,这个预算下在广州能买哪些区域板块的新盘?板块内又有哪些值得期待入库的好房源?

■新快报记者 何璐诗
文/图

1 目前定点入库房源,大部分总价超250万元

“广州首批房票定点入库的宝藏楼盘!新年主城买房首选……”荔湾广钢热盘的官微,近日高调发出入库房票房源超市的海报,积极参与房票安置工作。本月,房票政策在广州正式落地,1月5日,广州市荔湾区土地开发中心在石围塘征拆现场开出了8张房票;1月8日,广州市规划和自然资源局宣布房票全市通用,可跨区购买“房源超市”中的楼盘,主要依托和对接现有的阳光家缘网可售的新建商品房房源。有业内人士指出,“‘房源超市’对接阳光家缘网可售房源’,是为了方便实现监管,与‘阳光家缘网可售房源全部纳入房源超市’不是一个意思。”

根据公开资料,荔湾目前官宣入库的暂时只有四家房企,分别为荔湾发展集

团、中海集团、珠江实业以及力诚投资公司。与上述开发商对应可选房源的项目,分别是汇城花园悦雅居、中海浣花里、珠江广钢花城和力诚榕诚湾。以首张曝光房票来看,票面金额是250多万元,这个票值能否在荔湾不补差价买到房子?

根据克而瑞广佛数据监测,2023年荔湾区的成交均价为61150元/平方米;目前入选的几个项目,均价3.2万-5.5万元/平方米之间。其中,户型起步门槛最低的为汇城花园悦雅居,62平方米两房户型,总价220万元起,现楼发售,房票金额能覆盖最小户型的房源。中海浣花里总价300万元/套起,珠江广钢花城308万元/套起,力诚榕诚湾则趁机推出优惠,据世联东一研

究院监测,项目在本月首周便推出优惠房源,3.27万元/平方米购三房,以85平方米的起步户型算,总价约278万元。

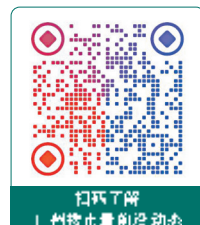
中指研究院华南分院总经理杨红侠认为,广州首张房票选择落地荔湾区的主要原因是,区内整体新房库存量相对较大。“截至2023年12月,荔湾区新房可售面积约84.6万㎡,在广州中心四区中排名第一,整体出清周期约21.6个月,高于全市平均水平,库存压力相对较大。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉记者,在市场预期下行,购买力不足的情况下,迫切需要房票来实现多个方面的目的。因此,未来还会在黄埔、天河、番禺、白云等旧改重点区域推开。

链接

房票到期没用可申请兑换现金,有城市实行分级补助调节去化

房票政策的细则显示,获得房票的住户,可凭票兑换“定向入库”的新建商品房,包括住宅、商业、商办、车位。如果被拆房子的价值比商品房低,房票面值比购房价值少的部分,需要房票使用人补足。目前房票的最长使用期限是18个月,具体细则还要看各区规定,如荔湾区石围塘开出的房票有效期则为12个月。到期后如果没使用,也可申请兑换现金。

与选择现金和回迁房相比,房票还有额外的政策性补助。按照政策,选择房票安置的政策性奖励比例由各区自行制定。而在荔湾区石围塘的房票上,写有政策性奖励一万多元。据中指研究院统计,目前已有郑州、南京、南昌、昆明、贵阳、厦门、宁波、无锡、温州、绍兴、蚌埠等超过40个城市提出房票安置,而在其他房票落地的城市,也根据不同的市场情况,给予不同的奖励政策,以调节市场。例如南昌的房票安置政策实行分级补助,自出具房票之日起3个月内使用的,给予10%的购房补助;第4个月至第6个月内使用的,给予8%的购房补助;第7个月至12个月内使用的,给予5%的购房补助,让市民从被动的“等房安置”变为主动“购房安置”。



扫码了解
1 房票安置政策解读

2 250万元预算内,中心区内有热门板块可选

从目前“定点入库”的名单来看,多个已入库房源起步总价仍不能被票面金额所覆盖,越来越多的跨区好房源加入到“房源超市”中,是选择房票的重要动力。在广州,到底哪些区域板块能实现250万元以下购置新房?记者梳理发现,黄埔的科学城、知识城、云埔板块,番禺的亚运城、莲花山、新造、大夫山板块,白云的白云湖和北部四镇板块,南沙的黄阁、金洲-蕉门、庆盛、横沥岛、万顷沙板块以及增城、花都、从化的全域,都有不少项目总价能控制在250万元以内。

虽然是250万元的预算,与荔湾区2023年681万元的套均价有一定距离,但市内不少去化力较强的板块和红盘都在此刚需价位段,在远郊的增城、花都、从化,选择的空间均较大。根据广州中原研究发展部的“十大热点成交板块排名”,增城的永和板块,在2023年蝉联成交首位,主力盘为金地半山风华、合生湖山国际等;增城荔城板块排名第二,主力项目为保利珑悦、中盛顺和家园、兰亭香麓等;花都的区府板块,则上升10位,2023年排名成交第八,主力盘为保利上宸、花语天城、颐安丽都府等。据克而瑞广佛数据监测,2023年增城、花都、从化新房的套均价分别为174万元、226万元和134万元,而区域均价同比下调幅度为5%、4%和8%,去

年成交倾向以价换量,这些区域250万元能购置较大面积的户型。

而在近郊,白云区这个价格预算的新盘主要集中在白云湖、钟落潭板块。白云湖板块不少项目距离地铁的步行距离在1公里内,也有九年一贯制教育配套,不过板块处于初期开发阶段,周边城市面貌一般,距离成熟还有一段时间。板块内的招商雍云邸总价220万元起,中建星光城242万元起,公交珠实花城云著249万元起。而钟落潭板块则是2023年较受市场关注的个性化板块,由于市区板块郊区价格以及拥有地铁14号线的通勤条件,去年板块成交接近1500套,板块内代表项目为越秀白云星汇城,在售74-116平方米南向三四房,均价在2.1万元/平方米,250万元已可购四房;板块内另一红盘保利珑玥公馆总价129万元起,离地铁钟落潭站仅500米。

在2023年销量突出的番禺,同样有部分红盘能符合预算内购新房。据不完全统计,番禺起步总价在200万-250万元区间的项目约有10个,楼盘大多聚集在亚运城、莲花山、新造、市桥等板块。其中莲花山的保利领秀海和凯德山海连城为望海单位;新造板块的星汇锦城,对口就读的学校属于“纯粹生源+名校”,不过离地铁站较远;市桥南的卓越晴翠府,开发商以2.47万元/平方米

楼面价拿下地块,开盘价约3.6万元/平方米,目前均价约为2.5万元/平方米。

中心六区内的黄埔,同样是选择较多的区域,主力看3个地段老黄埔、科学城、知识城,部分板块均价“2字头”就可以上车。除了套均总价刚好约为250万元的科学城板块,老黄埔板块的万科黄埔新城,目前均价3.1万-3.4万元/平方米,起步户型为75平方米单位;南岗板块的富力新城均价2.7万元/平方米起,现楼发售;科学城板块的保利锦上,虽然距离地铁21号线稍远,但社区旁边建有9年一贯制公立广大附中高新区实验学校,75-125平方米户型,总价240万元起。而在南沙区域,要求尽快入住、追求成熟配套,可选蕉门-金洲板块,这是南沙目前配套最成熟的板块,目前主力楼盘为中国铁建海语熙岸、星河东悦湾等。现时除了灵山岛尖,南沙其余大部分板块都有总价在250万元的房源。

尽管市内多个房源主力为刚需定位,但目前对于什么类型的项目能够进入“房源超市”、开发商如何结算房票等问题,尚未有细则公布。克而瑞广佛首席分析师肖文晓表示,“房票制度对于广州而言也是一个‘摸着石头过河’的创新事物。广州各区房地产市场情况不一样,后续各区在研究探索的过程中,也会根据社会的反馈不断优化规则。”