

■老黄埔7盘扎堆,竞争激烈。

一周资讯

高铁黄埔站进驻老黄埔板块,“半小时生活圈”开始打造

站点3公里内7个新盘肉搏 各施解数竞吸客

近日,高铁黄埔站综合交通枢纽项目框架协议签订。黄埔站建成后,将实现广州黄埔15分钟直达东莞、中山市区,20分钟速达广深机场,30分钟通勤深珠核心区。随着黄埔迈入“半小时生活圈”打造期,老黄埔板块有望二次激活。交通红利催化下,站点3公里内7个新盘贴身肉搏,板块在售项目户型面积段重叠明显,同质化竞争下,有项目以“赠送布草间”为噱头吸客。

■新快报记者 何璐诗

未来半小时可达湾区核心,老黄埔多盘提前布局

近日,黄埔区政府与广州地铁集团就高铁黄埔站综合交通枢纽项目正式签署框架协议。黄埔站建成后,将实现从广州黄埔15分钟直达东莞与中山市区,20分钟到达广州白云机场与深圳宝安机场,30分钟到达深圳与珠海市区,3小时至4小时至福州、武汉,5小时至6小时至杭州、上海、重庆、成都,8小时至北京。作为广州东部多轨交会的关键节点,黄埔高铁站选址于老黄埔海丝城核心区域,紧邻黄埔体育中心。便捷的交通网络有望增强黄埔对珠三角乃至全国高端

产业人才的吸引力。而对于高端产业而言,高效的交通连接有助于企业降低商务成本,促进区域间产业协同发展,吸引更多优质企业入驻,为老黄埔楼市打开更大的价值想象空间。

与枢纽建设同步推进的是3公里内楼盘项目的提前布局。站点3公里内7个一手楼盘神仙打架,除了紧邻黄埔站的保利华发中央公馆,新溪旧改项目离高铁站约1公里,文冲东旧改项目、横沙旧改项目离高铁站不足2公里,广州地铁地产·珑玥上城、双沙旧改、珠江村旧改

项目均离高铁站约3公里。房地产市场研究专家邓浩志表示,目前跨城跨区的购房者比前几年少了很多,但区内居民出行会更方便是一个利好。

黄埔站规划9线换乘枢纽,将与地铁28号线、19号线、29号线、37号线、4号线复线等地铁线路换乘。不过相关地铁线路尚未落地。“每个项目都在强调与枢纽的直线距离,却鲜少有人讲清楚‘最后一公里’的接驳方案。”有业内人士坦言,当前新盘与高铁站的步行可达性普遍不足,未来如何便捷地到达枢纽,还需要进一步观望。

板块内新盘面积段重叠明显,70㎡至90㎡流速更快

老黄埔曾是广州传统工业重镇,聚集了广石化、文冲船厂等“大厂”。随着旧改落地,板块内的新房竞争更为白热化。板块内不少楼盘以“地铁”为卖点,多个项目户型面积重叠,大部分以紧凑的70㎡至90㎡户型为起步门槛,正面交锋。地铁文冲站附近的中建玖合未来方洲主打79㎡至142㎡户型;大沙东1公里内的黄埔润府和中鼎·书院上城的户型分别为85㎡至115㎡和86㎡至130㎡;双沙地铁站上盖的广州地铁地产·珑玥上城和中建海丝城主力户型为72㎡至125㎡、78㎡至118㎡。

新快报记者走访发现,老黄埔内不少70多㎡的户型很受欢迎。在广州地铁地产·珑玥上城,销售人员表示:“72㎡的户型比较多客户认筹,总价预计250万元左右。”中建玖合未来方洲销售人员也表

示:“我们楼盘开盘时79㎡户型去化得最快,不少客户不想压力太大。”多个老黄埔项目销售人员指出,由于楼盘位于地铁5号线沿线,不少购房者在广州天河的珠江新城、天河路等核心商务区上班,可乘地铁5号线通勤,部分客户甚至愿意接受北向房源以降低预算。

事实上,今年以来,紧凑、总价低的户型成交更为活跃。克而瑞数据监测显示,2025年1季度广州总价500万元以下商品住宅,70㎡至90㎡面积段的成交套数大幅领先,达到4724套,成交占比达四成。克而瑞广佛指出,目前广州市面上新规产品全面铺开,开发商对户型产品不断进行升级创新,实用率与居住体验进一步提升,再叠加总价低的优势,令近三年来70㎡至90㎡户型成交占比逐年上升,成为了所有面积段中流速最快的户型。

与之形成鲜明对比的是,黄埔区内100㎡至120㎡户型库存占比居高不下。克而瑞数据监测显示,截至3月末广州该面积段户型商品住宅库存25925套,同比增长11%,占有户型的22%,位居所有户型中前三位,去化压力显著。外圈区更成为该面积段的“重灾区”。从去化周期看,广州市越秀区由于供应少、总价高,去化周期全市最长;花都区 and 黄埔区该类户型去化周期分别长达24.4个月和23.4个月,在11个区中排名第二和第三。克而瑞广佛分析称,导致100㎡至120㎡户型库存占比居高不下的原因,正是因为其中旧规户型占比较高,无法吸引购房者。邓浩志表示:“老黄埔板块内不少大盘,竞争非常激烈,购房者持续关注‘性价比’,所以无论是交通、教育,还是户型、交付等综合素质都要高,才有机会胜出。”

有项目声称“赠送布草间”,专家提示此举有风险

面对同质化困局,为了在板块内脱颖而出,个别开发商祭出“赠送空间”新招。新快报记者走访发现,个别新盘在公共区域打造“布草间”,并称此为“赠送空间”。

在广州地铁地产·珑玥上城的72㎡和94㎡两个样板房门口位置,均设有一个无窗户的“密闭空间”,门上挂有“布草

间”字样,销售人员称此处空间可赠送给业主使用。“这些空间都是给你们用的,不在户型图内,我们设为布草间,到时会封好墙的……加上飘窗、阳台、花池,我们每个户型赠送空间都超过30㎡。”该楼盘销售人员表示。

不过,有业内人士指出,这种所谓“赠送空间”如果属于消防通道或设备间

改造,就存在违规风险。北京金诉律师事务所律师王玉臣告诉新快报记者,根据相关法律,房屋的每个构造都有原始规划,不能轻易变动,尤其是结构和功能性改变。如果存在违建,就需要将违建复原。业内人士提醒,购房者在面对这类“赠送空间”时,需要保持理性和谨慎,仔细核实相关情况。

一线城市新房价格 连续4个月环比上涨

4月16日,国家统计局数据显示,3月住房市场成交活跃度提升,70城房价环比上涨城市个数明显增加,其中新房和二手房价环比上涨城市分别较2月增加6个和7个。同时,一线城市新房价格已经连续4个月环比上涨,二手房价环比由降转涨。二、三线城市房价环比总体降幅收窄,各线城市房价同比降幅均继续收窄。

住建部:严格审查 住宅工程施工图设计文件

住房和城乡建设部办公厅近日印发通知,明确各地要督促建设单位及时将住宅工程施工图设计文件送有关机构审查,并指导审查机构将这些设计作为审查要点。住宅隔声设计要重视主动降噪与被动隔声举措;防串味设计要关注地漏、排烟道、排水管道存水弯等部位的细化设计;防水设计要遵循“防排结合、以排为先”的原则,确保排水和防水措施完备。这三项内容将成为今后住宅工程施工图审查的重点。通知还强调,要加强对施工图审查的监管,参建单位不得擅自修改审查合格的施工图。

格力地产并入华发集团

近日,格力地产发布公告称,珠海市国资委将持有的珠海投资控股有限公司100%股权无偿划转至华发集团,相关工商变更登记已办理完成。此次划拨完成后,海投公司持有的免税和地产等业务悉数纳入华发集团囊中,格力地产也相应变为华发集团旗下三级子公司。

绿地控股集团等 被执行11.5亿元

天眼查法律诉讼信息显示,4月14日,绿地控股集团有限公司、武汉绿地滨江置业有限公司等新增一则被执行人信息,执行标的11.5亿元,涉及金融借款合同纠纷案件,执行法院为湖北省武汉市中级人民法院。风险信息显示,绿地控股集团有限公司现存22条被执行人信息,被执行总金额超65亿元,此外还存在多条股权冻结信息。

(何璐诗 据公开资料整理)

扫码了解
广州楼市最新动态