



一周热评 陈玉霞

# 火热楼市“膨胀”了？需理性对待

这样的消息，的确会让人以为广州楼市已走出与其他一线城市不同的“满血复活”行情。但实际上，并非如表面上那般风光。

本周，广州楼市有些“膨胀”。先是黄埔区有新楼盘爆出了4万-5万多元/平方米的开盘价，最高价近期据称达到6万元/平方米；同一时间，增城区有楼盘号称推出一栋全新楼宇，一下就成交了12亿元；此外，多区几个新楼盘开放售楼部，现场均是“看楼者挤爆售楼部”……实在是让吃瓜群众觉得满地是“瓜”吃不胜吃。

让人以为广州楼市已走出与其他一线城市不同的“满血复活”行情。但实际上，并非如表面上那般风光。上述黄埔新楼盘开盘价直接飙上“5万+”，刷新所在板块洋房楼价的最新纪录，楼盘赚了眼球和“口碑”，一举变“名城”。但从具体成交数据看，成功卖出的基本上是单价4万多元的单位，标价5万元/平方米以上的单位仍“待字闺中”，苦等豪客入瓮。

而上周末，增城的某楼盘只是推售了一栋楼物业，商家的对外宣传文案却将整个组团的成交量嫁接到这栋楼上，让吃瓜群众以为一栋楼就狂扫12亿元。其实，这栋楼只有百来套单位，以单价2万元左右计算，就算全部卖光，销售总额也只有两三亿元。不说，又是在玩数学游戏。

售楼部时被客户“挤爆”的盛况就更不用赘述，到场的客人中，有些是实客、有些是“托儿”，估计商家比我们更清楚。开发商上述的种种造势，足见他们希望楼市重返活跃的决心，由此也可以从另一个侧面反映现阶段广州楼市的销售成交压力。

“秒光”，当然说明它们有过硬底气、有足以让消费者信服的产品和规划，这种“膨胀”，是广州楼市之实力体现。但是，如果仅仅是为了博取眼球、硬鼓起泡沫式“膨胀”以求刺激市场，对消费者、对市场都是没有益处的。

微信点兵



火热楼市可以“膨胀”，但更需理性对待

萝岗惊现5.7万元/m²洋房？不，现在卖6万元了

- 继续涨价的底气在哪里？
- 萝岗盘比天河还贵！
- 同行偷着乐，跟涨较审慎

TOD：城市更新的强力推进器和“美颜神器”

- 当城市更新遇上TOD，就是品质叠加的提升过程
- 自带光环，新品报价3万元左右/m²
- “与国际接轨，不会有人再睇低我们新塘仔了”

肥妹答疑栏目等你来问！家粉们有任何关于楼市、家居的问题，都可以留言给后台，专业楼记+楼市家居专家+法律顾问+设计师，都是你的军师！

关注周刊订阅号者数多！这里有：最权威的楼市家居业界发布；最权威的大佬访谈；最笋的一二手房；最实用的风水攻略；最气质的家具装修；不定期礼包大派送……“肥妹”、“洞哥”约定你，现在就左上角！（邓伟东）

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

眼看临近年终的业绩考核期，再加上银行房贷对开发商一直没有放松，手里缺钱的开发商纷纷开启了优惠促销模式，然而，在这节骨眼，偏偏冒出一个“万绿丛中一点红”楼盘，带领区域均价不降反升。

位于黄埔区原萝岗科学城板块的大壮名城，10月27日首次开盘，其报价和此前销售人员透露的“均价四万多元”不同，变成了每平方米四万多元起，最高价则攀升到5.7万元/平方米水平。

这个报价引起了不少买家热议，主流观点是：那么远的地方，根本不值这个价！而本周二羊城晚报记者前往该楼盘采访时发现，此前五万七的报价还“过谦”，如今竟然又再涨！价！了！最贵的单位报价已经变成了6万元/平方米！这个楼盘凭什么卖这么贵？



风头看



总体来说，大壮名城的户型设计中规中矩，挑不出什么明显的毛病

## 萝岗惊现5.7万元/m²洋房？不，现在卖6万元

### 继续涨价底气何在？

当然，如果说大壮名城的起售价是四万多元好像不太严谨，有当天到场的买家表示，开售前最便宜的单位是三房的03单位，折后单价约3.8万元，不过购买条件比较苛刻，要一次性付款才可购买，撇除这套单位，这位买家说：“现场好像没看到任何‘3万字头’的单位。”

据了解，该楼盘当天推出的是楼高33层的A7栋单位，三梯六户，扣除裙楼共推出约180余套单位。北向的04、05单位为74平方米两房，均价约4.5万元/平方米；南向的是01、02单位，为102-105平方米三房，均价约4.5万元/平方米；夹在中间的03单位南北对流，为93平方米三房，售价约4.1万-4.2万元/平方米；另一款同样夹在中间的南北对流单位为120平方米四房，就是这种单位报价最高，达5.2万-5.7万元/平方米。

这还没完，开盘之后记者再次前往该楼盘巡盘时发现，这个楼盘又涨价了。最便宜的93平方米三房如今报价4.4万-4.5万元/平方米，次便宜的74平方米两房单价卖4.6万元，102平方米的三房单价要4.8万元，至于最贵的120平方米四房，如今要卖5.7万-6万元/平方米了。注意，这里说的都是折实价。

### 萝岗盘比天河还贵！

这样的报价是个什么样的概念？在大壮名城之前，不光是萝岗，乃至整个黄埔区都没有出现过报价在5万元/平方米以上的普通平层洋房。位于同一板块的科城山庄均价4.1万元/平方米，板块内另一个楼盘保利罗兰国际的均价为4万元/平方米。若是看二手房，板块内口碑最好，产品、园林设计也最受欢迎的新福港鼎峰售价为每平方米4万元左右，其余二手房楼盘楼龄和产品不同，单价在3万到3.8万元之间。

可以说，这个报价比某些天河楼盘还贵：天河星作均价4.7万-5万元/平方米，低楼层的特价单位，只要4.2万元/平方米；同在天河区的慧源山庄近期也推出了特价单位，5楼的两房单位最低仅4.9万元/平方米。正因为如此，有不少买家评论，如果能出得起5.7万元/平方米的价钱，我干嘛不去天河买楼？话虽如此，不过，大壮名城

还是有自己的一批粉丝。据现场销售人员介绍，目前74平方米的两房和120平方米的四房选择相对较多，但93平方米的三房只剩下3楼和20楼以上不多的几套单位，而面积100平方米出头的三房最受欢迎，目前只剩下最高和最低楼层共四套单位。去化率大约四成多，大致卖了80套。

平心而论，如果这个销售数据属实，在如今的市场环境下，其销量也算不错了。

### 同行窃喜但跟涨审慎

对于大壮名城这样的定价，有附近楼盘相关负责人表示不太理解：“我认为四万多一点的定价还是合适的，但是要卖五万多就有点过火了。”另一位行家则分析说，按照常规的定价方式，在同一楼栋、楼层里面，越是大户型一般单价定得越低，而大壮名城三房单位的朝向、采光等条件优于或与四房单位相仿，但四房单位定了个这么高的单价实在是很难理解。他猜测，可能是由于大壮名城120平方米的四房本来就不多，这次楼价特别高的也仅是这批四房单位，其余的两房、三房单位总体定价在合理和略高的范围内。不过，有了四房这个高位定价在前，两房、三房的定价也就变“笋”了——反正四房货量不多，发展商以后怎么调价再说。

对于大壮名城现在出高价，日后是否可能因为资金压力会调整售价这个问题，有行家认为，短期内估计不会出现，“怎么可能明着说降价，如果真的降价了，前面的买家怎么办？”不过，这位行家也认为，过一段时间，会不会以特惠单位的形式对之前定价较高的四房单位做促销，那就不知道了。

周边楼盘是否会因为大壮名城勇猛高开而调高自己价格呢？就记者目前了解到的情况来看，至今还没有楼盘明确表示要跟，不过，有些原来想搞优惠促销的楼盘现在就多了一个不降价的说辞。同一板块新楼盘的定价虽然会参考大壮名城的情况，但发展商表示，不会轻易跟进“5万字头”定价。

近期，大壮名城凭借高价格知名度大增，有地产同行甚至买下了大壮名城的搜索竞价排名，并在网页打出“找大壮名城，不如来××花园”广告，而且还加上“仅是一半的楼价”，借位宣传噱头不少。



## 强力推进器 + “美颜神器”

### 回深圳缩短至一小时

“已经看过几次和号在新塘站往来停靠了，希望能赶紧通车。”说到穗莞深城际铁路即将通车的消息，现在新塘某服装公司工作的马小姐兴奋地打断羊城晚报记者的话题。五年前，马小姐随公司从深圳搬到广州新塘，因家人还在深圳，马小姐几乎每个周末都会回深圳和家人团聚。“如果不开车，我就去广州东站坐和号回深圳，从增城出发到深圳家里，大概要两个小时。现在如果在新塘TOD乘穗莞深城际，一小时左右就能到家。有消息说，平均不到3分钟就有一班车，等于我随时都可以回家！”

当然，依靠新塘站的地铁13号线，让马小姐往返广州市区也已比前几年便捷多了，她说，未来聚集在这里的轨道交通全部开通后，到大湾区每个城市都是半小时或一小时可达，大家的时间半径就会大大缩小。

模式。比较知名的代表作有日本新宿站和香港上水站等。广州东部TOD交通枢纽，是目前广州真正意义上的重磅级枢纽，从目前已知情况来看，这里共汇集了10条轨道线，分别是3条高铁、2条城轨、4条地铁及最新规划的1条有轨电车线路（详见附表）。未来，从新塘站出发，到广州白云机场约20分钟，到广州东站仅需15分钟，到广州北站约28分钟，到深圳宝安机场约40分钟，到香港大概一个小时。可以预见，未来这里将是穗莞深的超级交通节点。目前，广州地铁13号线已经通至新塘，穗莞深城际线新塘站已正式挂牌，预计近期开通。

### 东部城市门户设计超前

从近日披露的东部交通枢纽中心片区详细设计方案可见，该片区北至广园快速路，东至荔新公路，南至汇太中路、环城路，西至广园快速路、汽车城大道、新新公路，核心面积达269公顷。整体功能区设计为区域科技产业服务中枢、区域城市服务中枢、以会展为引擎的国际化文化交流中枢。羊城晚报记者本周在现场看到，站点周围正在做路面硬化工程，旁边的凯达尔国际枢纽广场正在紧张进行完善外立面和地面装饰工程；在距离新塘站一公里范围内，保利335金融中



新塘站周围有浓厚生活气息，二手房源较多

心部分楼宇外立面已经呈现，新世界华南总部也即将动工。三大项目的定位都是“东部城市封面级项目”。根据片区详细规划，未来这里会建造U形人行天连廊，将各大建筑体和各功能区进行无缝连接。

### TOD是品质叠加过程

华南理工大学建筑学院教授、博士生导师赵红表示，TOD模式凭借其以公共交通为导向的开发模式，越来越被业内重视。TOD项目的建设，会对整个地区的城市功能和城市形象产生改变。现在的轨道交通给城市发展带来了生活方式和辐射半径的改变，“不久，这里的辐射力

随着穗莞深城际铁路的联调联试，该线将于近日通车的消息已成为湾区市民关注的焦点之一。包括该线在内、还拥有9条轨道交通的广州东部TOD交通枢纽，因此也聚焦了众多业内人士的目光。除此之外，广州其他TOD的建设也如火如荼。TOD，不仅能令湾区居民出行更便捷，而且还能加快实现湾区各地区的人才、资金及技术等多层次的互融互通。而其在发展过程中不断完善交通、配套设施及产业引进，都足以令所在区域面貌焕然一新，成为所在城市进行更新的强力助推器和城市面貌改变的“美颜神器”。



### 地胆人语

“与国际接轨，不会有人再睇低我们新塘仔了”

新塘，在很多人眼中可能是“牛仔城”，也有人认为是乡下。连土生土长的新塘人阿华，也一直在朋友的玩笑中觉得自己是另类城市人。“我在广州读大学的时候，从火车站坐214路公交车回新塘，摇摇晃晃三个多小时才能到，朋友们都不愿意来。”阿华说，但是，从广州回新塘，就只有一个选择了。现在，地铁13号线直通新塘，新塘TOD也即将建成，“那里是金融中心，还有很大面积的高铁站片区。”阿华给羊城晚报记者指了指方向：“这里以后是广州东部的中心，很多500强公司都会进驻，我们在这里要与国际接轨了，大家也不会再看不起我们新塘仔啦。”阿华对未来的前景很有信心。

大学毕业以后，阿华就回到增城，地产经纪一做就近10年。“十年前，新塘一带的房子才卖两三千一平方米，几乎没有什么人要。现在不同了，特别是两年前，这里的楼价在地铁和新地块开发的带动下，出现一轮轮涨价。楼龄两三年的电梯楼，最高时涨到每平方米卖2.6万元，楼龄稍长一些的电梯楼也要2.3万元/平方米，而且有很多人接手。眼下市场回落了，电梯楼降到2万-2.2万元/平方米，楼梯楼则在1.5万-1.7万元/平方米之间，成交量也明显少了。”

## 新塘也卖公寓了，单价直逼3万元

随着穗莞深城际铁路即将通车，新塘站周边的物业也跃跃欲试推出市场。

目前该板块新货的看点有两个，一是在本土中小型开发商为主的市场上，即将有龙头房企保利地产加入阵营；二是在住宅新货为主的市场上，有全新的TOD上盖公寓产品亮相。新货单价都在3万元左右。

### 自带光环，新品每平方米报价3万元左右

现阶段，紧邻新塘站的一手住宅供应量相对较少，即将全新亮相的保利335金融中心算是一个，该项目有部分住宅产品可以面市，目前正接受咨询登记，售价可能要3万+。新塘站上盖的凯达尔国际国际广场将推商公寓，就目前新塘的市场状况而言，这栋总建筑面积达36万平方米、超200米高的塔楼的确让人眼前一亮，其颇具人气的新品LOFT公寓，低层单位预计售价2.7万-3万元/平方米。除此之外，在新塘站一公里范

## 周边楼市

围内，还有不少二手楼供应市场：群星花园、现代城、时尚广场、亚太广场、惠百氏等电梯楼目前卖1.8万-2.2万元/平方米。

### 五六公里以外，一手楼单价2万-3万元

TOD的意义是在于以此为中心，周围的交通配套设施将会不断完善。这一点在碧桂园凤凰城一带的表现非常明显。那里目前聚集了碧桂园云顶、香江天赋和湖山国际等一手项目，它们距离新塘站均约6公里，由于有公交线路和穿梭巴士，不仅让当地居民出行比较方便，而且也为楼盘增添了重要卖点：“我们这里有车去东部枢纽站，不用半小时就能到广州很多地方，方便得很。”

目前，上述三盘的售价存在一定差距，售价最低的是湖山国际，上周末推售全新19栋，均价2万元/平方米左右；定位较高的云顶，最低价卖2.6万元/平方米，较好的单位卖3万+；香江天赋平层及复式单位分别是卖2.4万元/平方米及2.6万元/平方米。

### 广州东部交通枢纽目前已知线路概况表

交通方式	线路
3条高铁	广深铁路(运营中)、广汕高铁(预计2021年通车)、京九高铁(规划)
2条城轨	穗莞深城际(预计今年通车)及新白广城际轨道(预计2020年通车)
4条地铁	广州地铁13号线(一期在用,2023年开通二期)、16号线(规划落实)、28号线(2020-2023年动工)、20号线(规划)
1条有轨电车	规划共25个站,能与13号线和穗莞深城际等线路换乘

(文/陈玉霞 制表/王军)