

## 增城

# 刚需之上，“国际范”的增城要来了

文图 羊城晚报记者 陈玉霞

今年的“金九银十”档期，增城楼市的标签在“刚需之区”的基础上，将会再添一个“国际范”。一方面，是因为该区仍是广州楼市其中一个重要的刚需产品“供应货仓”，让众多年轻首次置业者在这里实现了自己的置业梦想；另一方面，随着近期新塘板块强势高光亮相，为增城新增不少高品质住宅供应，更让该板块提升价值的同时提升了增城区的总体区域价值。

由此，增城楼价差距将进一步拉大，这里有不少刚需产品售价不到2万元/平方米，但定位高端的洋房单位，如今售价已超过3万元/平方米。



增城的一手住宅产品选择很丰富

### 双节期间增城区部分楼盘概况

板块	楼盘名称	主力产品 (平方米)	售价 (元/平方米)
新塘	新世界广汇尊府	92-130 叠墅及平层	-
	保利天际	125-140 三房、四房及115 复式	约3万
	碧桂园云顶	90-142 三房、四房	约2.8万
	新力海石洲悦	200-400 平层、120-200 整级产品	-
荔城	合景臻湖誉园	123-143 三房、四房	-
	兰亭香麓	88-111 三房、四房	-
永和	光大 ONE	97-117 三房、四房	-
	珠江花屿花城	79-109 四房	1.8万起
	中建鄂旅投岭南悦府	65-108 两房、三房	-
朱村	合景誉山国际	87-106 三房、四房	约1.8万
	科慧花园	118-205 三房至五房	1.8万-2.2万
	保利大国璟	88-124 三房、四房	2万-2.2万
	叠溪花园	77-128 三房、四房	1.5万-1.6万
	大华东郡	78-98 三房、四房	2.1万
增江	时代名著	77-123 三房、四房	2.1万
	东原印江澜	95-120 三房至四房	1.7万-1.8万
中新	御溪世家	59-99 两房、三房	2万左右

(文/整理 陈玉霞 制表/肖莎)

### “国际范”新塘来了！楼价约3万元/平方米

今年“金九银十”档期，增城楼市最大的亮点是出现了一个焕新亮相的新塘板块。该板块的开发期有近20年历史，而新塘新世界是该板块其中一个代表楼盘，10年前该盘的售价约5800元/平方米，但很难让广州市中心的买家轻松作出安家新塘的决定。而今，该板块的楼价已稳步升至3万元/平方米左右。

楼价上升，是新塘区域价值提升的体现。新塘TOD综合交通枢纽令这里的交通四通八达，珠三角半小时生活圈即将形成。一些极具实力的知名开发商在此集聚，令这里的置业前景有了较大的想象空间。在《广州东部交通枢纽中心片区城市设计》的设计蓝图中，该片区拥有广州东部交通枢纽，并集聚了凯达尔国际枢纽中心、新世界、保利、雪松控股等多家地产巨头打造的城市综合体，无论是居住、商业及服务都是“顶配”。

保利地产在此开发的项目，开始的名字为“保利335”，即楼宇高度达335米，是该片区目前的地标高楼。而今已更名为保利天际，是保利的“天字系”产品，主打的平层单位面积都在

120平方米以上，售价3万元/平方米左右。

紧接着保利亮相的是新世界广汇尊府，那是新世界广州东部中心首个“尊府系”产品，该项目将延续新世界的豪宅标杆——凯旋新世界基因，成为广汇新世界综合体的其中一部分，该综合体将集办公、酒店、商业于一体，规划有国际甲级标准写字楼、瑰丽酒店集团主题格调酒店、广粤天地沉浸式时尚街区等。加上旁边的凯达尔国际枢纽中心也配置了大面积商业和高端国际公寓、酒店等，一旦这些物业全面投入使用，新塘板块的形象、商业地位及区域价值都将提升几个等级。据悉，广汇新世界金融中心和广汇尊府都在9月28日开放，预计10月份将开放样板房。

### 刚需增城仍在！新品起步价不到2万元/平方米

增城在广州楼市的最大贡献是成为“供应粮仓”，而且刚需产品备受市场追捧。在这个黄金月，增城的刚需产品一样不少，主要集中在永和、朱村等板块。

新货集中是今年黄金月增城楼市供应一大特点，故同类产品竞争会相对激烈。如正在

崛起的永和板块，“金九银十”期间聚集了珠江花屿花城、合景誉山国际、中建鄂旅投岭南悦府等项目。为避免正面交锋，花屿花城于9月26日火速开盘，主推79-109平方米四房单位，商家报称，当天有上千人到场选房，开盘两小时成交了3亿元。在不少年轻买家看来，这里1.8万元/平方米起的售价、总价130多万元起就能购买一套物业，基本能符合自身的预算范围。

朱村板块在黄金月期间也有不少单位可选，其中大华东郡和时代名著为板块新盘。

据了解，该板块的主推产品同为三房、四房，均价约2万元/平方米。但也有个别楼盘的价格比较吸引，如叠溪花园，近期的报价是1.5万元-1.6万元/平方米，不过和其他朱村楼盘相比，该盘离地铁站的距离较远，而且该报的是毛坯交接标准。

与永和板块相比，朱村板块的楼盘有更多，由于21号线已投入运营，加上朱村的在售楼盘几乎都在地铁站旁，目前的交通出行比永和更便利，故朱村楼市热度不减。值得一提的是，今年3月份，执信中学增城实验学校落户朱村，区域内的广州市妇女儿童医疗中心增城院区预计2020年底完工——有优质教育、医疗资源配置，让朱村板块更受刚需置业者青睐。



正在建设的新塘TOD交通枢纽，已聚集了多个实力开发商进驻



或开放或开售，增城“金九银十”档期很热闹

### 置业攻略 刚需买家置业增城 建议首选地铁物业

对于首次置业者而言，增城会有较多一听就觉得兴奋的楼盘：“1万字头”“首付20万元”等，会让不少人觉得很容易就能在增城购房。

在增城能相对容易购房是事实，但增城地域很大，各个板块的情况各不相同，楼价差别很

大，哪怕是同一个板块，价格都会因开发商品牌价值、位置、产品、装修标准、配套等不同而有较大差别。单价1万元多的房子，在增城确实还能找到。

但置业者需要注意的是，增城的房子可是“一分钱一分货”的真实写照。以地铁物业为例，同在地铁站旁的房子，相距数十米的房子，价格可能要2.2万元/平方米以上；但相距3公里，发展商也会声称在“地铁旁”，单价可能会低7000元左右。如果是社区内有完善配套的房子，楼价可能要2.5万元/平方米；但楼盘自身和周边几乎没有配套的房子，楼价可能会低数千。

因此，在增城置业，价格不应该是置业者考虑的唯一因素，买家应更全面地考虑自己的通勤时间、各种成本的支出、生活便利程度等问题。到增城置业的市民，有不少是正处于奋斗拼搏阶段的年轻人，时间成本更重要。若真要买增城物业，建议首选真正的地铁物业。

### 看楼路线

#### 线路1——新塘专线：

碧桂园云顶-新力海石洲悦-凯达尔国际枢纽中心(商业)-新世界广汇尊府-保利天际

#### 线路2——永和专线：

合景誉山国际-珠江花屿花城-中建鄂旅投岭南悦府-光大ONE

#### 线路3——朱村专线：

科慧花园-大华东郡-时代名著-保利大国璟-叠溪花园

## 黄埔

# 环境好、新名校多 有楼盘单价9个月涨了6000元

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

近期，黄埔区不少一手住宅成交都不错，价格也明显上调，究其原因还得从今年9月份广州教育圈的一件大事说起：9月10日，华南师大附中(下简称“华附”)宣告落户黄埔，而且，和以往落户黄埔的不少名校不同，该校宣称，这次开办的是公办完全中学，日后将设置78个教学班，提供3900个学位，其中，初中部将面对黄埔招生。

华附落户黄埔，只是近期该区在教育设施崛起进程中的一个高潮，近几年，黄埔已引入广州市二中高中部、二中苏元、二中会元、二中开元、铁英学校、北师大实验学校等一系列由名校开办的学校。如今，黄埔俨然已有成为新教育强区的态势，在国庆假期这个传统购房旺季，极有可能吸引更多打算买学区房家长买家的目光。

虽然今年国庆期间推新的楼盘不多，但由于9月份有部分存货，所以这个黄金周黄埔区一手住宅的供应尚算给力，其中，科学城-区府、长岭居、中新广州知识城(以下简称“知识城”)三个主力楼板块的总体供应量有不少。

### 新名校入场，知识城板块抖起来

位于黄埔区东北角的知识城板块北邻从化、西靠增城，以前属于黄埔区的“西伯利亚”，楼价也是全区最低的。不过，随着华附在今年9月宣布进驻，加上板块内各种配套设施在不断完善，该板块真的抖了起来。在推售产品变化不大的前提下，康大龙翔汇的售价竟然比去年12月时贵了大约6000元/平方米，涨价幅度约20%。

在知识城板块，目前只有两个项目未见明显涨价：



黄埔区近期的住宅新货有不少

### 看楼路线

#### 线路1——科学城-区府板块专线：

大壮名城-归谷·link-合生中央城-品秀·星樾-绿地杉禾田精舍-星樾·山畔

#### 线路2——长岭居板块专线：

中冶·逸璟台-五矿壹云台-广州龙湖·揽境-实地·常春藤-珠江嘉园

#### 线路3——知识城板块专线：

时代印记-万科幸福誉-保利拾光年-时代天韵-凯德中新里-康大龙祥汇

一个是位于知识城北、离名校较远及其他在售楼盘同样较远的时代印记；另外一个则是已进入扫尾阶段的时代天韵。其余各楼盘每平方米售价均有2000-4000元不等的价格提升。

当然，即便近期该板块各楼盘普遍涨价，但是这里还有不少楼价在3万元/平方米以内的项目可选，就黄埔区目前的整体楼价而言，该片区仍处于较低水平。此外，值得一提的是，除了刚宣布落户的华附以外，二中会元学校也在这里，当地的优质教育资源有不少。

产品方面，该板块目前主推刚需小三房，但也有不

少湖景大平层、小复式、类别墅产品在卖，买家的选择较为丰富。而在万科幸福誉和保利拾光年这两个楼盘，由于有不少小面积单位，200万元出头就能买一套小三房。已经很久没推出住宅新品的凯德中新里有望在近期开售新一期单位，该楼盘离地铁出入口较近，周边配套也比较成熟。

### 特价产品助力，部分楼盘9月开始发力

虽然知识城板块的楼价普遍上涨，但黄埔也有楼盘在9月就推出优惠措施：品秀·星樾推出少量一口价单位，不过，由于特价产品数量不多，国庆期间是否有还是未知之数。该楼盘位于科学城-区府板块，而这个板块由于配套成熟、交通方便，居住环境较好，是黄埔区楼价最贵的板块之一。加上由于该板块人气足、租售两旺，所以各楼盘的总体交接标准也比较高，适合改善型买家或有一定经济实力的首次置业者购买。

该板块目前在售住宅产品有不少，其另一主力产品是大三房和四房，主流报价3.5万元-4.5万元/平方米，若在此买一套大三房单位，起步价约350万元。大壮名城离地铁站较近，小区内还有华师系公办学校，因此单价目前在板块最高；合生中央城和绿地杉禾田精舍离地铁站较远，楼价相对实惠。

除了住宅以外，该板块还有素质不错的公寓项目——归谷·link，其产品设计



科学城-区府板块各种配套设施都比较成熟，环境也不错

和住宅差不多，且智能家居交接标准颇有特色，对于一些目前因受限购政策影响、暂时没有购买住宅资格的人士可多加留意。另外，该板块还有一个全新项目——星樾·山畔国庆期间也会开放销售中心，该楼盘位于黄埔区府北面，是水西路地铁站上盖TOD物业。

长岭居同样是新货较多的板块。不过，与上述两个板块不同，该片区目前绝大多数楼盘离地铁站都有一定距离，需换乘有轨电车等交通工具前往。目前，该板块的主流报价为：平层单位3万元左右、复式或别墅产品单价四五万元左右。

需要注意的是，虽然同为长岭居板块，但该板块呈狭长带状，西边的中冶·逸璟台、五矿·壹云台等楼盘离实地的实地·常春藤等项目的距离超过2公里，两边的居住氛围有一定区别。而与此相对应的是，该板块西面的住宅以复式、类别墅、大平层等较高端产品为主；而板块东部的产品则以刚需为主，最低置业门槛少于300万元。

### 双节期间黄埔科学城-区府板块部分楼盘概况

板块名称	楼盘名称	主力产品 (平方米)	售价 (元/平方米)
科学城-区府	大壮名城	93-105 三房	4.5万
	归谷·link	46-115 一房至三房	待定
	合生中央城	94-130 三房、四房	3.5万元
	品秀·星樾	84-127 三房、四房	*约3.8万
	绿地杉禾田精舍	98-123 三房、四房	待定
	星樾·山畔	80-110 三房	四房*待定
长岭居	中冶·逸璟台	129-231 四房、五房	5万
	五矿壹云台	88-133 三房、四房	待定
	广州龙湖·揽境	99-122 三房、四房	3.1万
	实地·常春藤	98-140 三房至五房	约2.85万
知识城	珠江嘉园	110-112 三房	2.2万
	时代印记	74-120 两房至四房	2.2万
	万科幸福誉	75-87 三房	2.8万
	保利拾光年	74-99 三房、四房	2.8万
	时代天韵	81-140 两房至四房	3万
	凯德中新里	75-140 两房至四房	待定
康大龙祥汇	112-144 小复式四房及五房	毛坯约3.5万	

(整理/梁栋贤 制表/肖莎)

### 置业攻略 名校虽多，地段可能有变数

除了老黄埔板块以外，黄埔区其他一手住宅比较集中的板块普遍自然环境都不错，自然山水和水体都有不少。当然，有的项目涉及城中村改造，开发周期相对较长，对早期入住居民可能会有一定的噪声干扰。

黄埔区目前已建成地铁5号线、6号线、13号线、14号线知识城支线和21号线；此外，地铁7号线二期也在修建当中。总体而言，老黄埔、科学城-区府板块的交通和配套设施都是该区最方便的。知识城板块也有14号线途经，虽然到珠江新城等传统商务

区的换乘时间稍长，但除了保利拾光年等少数楼盘外，大多数项目离地铁站都比较近。长岭居西段各楼盘虽然离地铁站不大近，但可以通过有轨电车一号线换乘；而长岭居东部目前的交通配套设施则略差一点。如果要考虑上班通勤时间，买家购买前最好在工作日实地多走几趟。

黄埔区目前新建名校有不少，基本能满足现时周边居民的入学需求，但这几年黄埔某些新区人口几近爆炸性增长，因此，即便今年能入读名校的地段在三五年后未必能成为参考对象。



黄埔区近期有不少刚需小户型新货，上车门槛不算很高



中新广州知识城内多数在售楼盘离地铁站都不太远