

“住在复兴路,你不一定幸福;但是住在那么远的地方,你肯定不幸福!”

## 《流金岁月》说对了吗?

文/羊城晚报记者 梁栋贤

最近,热播电视剧《流金岁月》中,女主角蒋南孙父亲蒋鹏飞的一句台词引发网友热议。

蒋南孙家原本家道殷实,家中有一栋位于上海复兴路(上海市中心房价最贵的地方之一)的洋楼,蒋鹏飞对住在三林的蒋南孙男友章安仁并不中意,对他说:“住在复兴路,你不一定幸福;但是住在那么远的地方,你肯定不幸福!这不是房子贵不贵的问题,

也不是旁边有没有太平洋百货的问题,那是你们之间人生差距的问题。”

三林在哪?三林位于上海浦东新区,上海外环区域,在老上海人眼里,那就是“郊区”。倘若和广州作一个不算太恰当的类比,上海复兴路类似广州越秀区老东山一带,而三林类似广州黄埔区东部一带。

蒋鹏飞给了章安仁一个选择:将三林的房子卖掉,在中心区

买一套小房子,也许房子小,但是价值不一样。

这个“价值”,反映出很多买房人的纠结:买房子的时候,到底什么更重要?是房子本身,还是其所在的地段?

当然,由于中心区房价和外围区存在明显的价差,同样的总预算,在外围区可以买外观漂亮、大面积的一手房;但在中心区,或许就只能买小面积二手房,而且

是楼龄较长的那一类。

中原地产的统计数据显示,目前,约半数“90后”在置业时明确表示“不会考虑二手房”;但同时,每年也有大量买家在孩子进入学龄后,卖掉外围区的一手房,回流中心区买二手房。

你赞同蒋鹏飞的观点吗?在广州,如果你手头有300万元的总预算(含税费、中介费等成本),你愿意买什么房?

2021 新年楼市热点 ③

# 300万元总预算 买外围区一手房 还是中心区二手房?



## A 买外围区一手房 三代同堂 幸福绵长

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞



300万元在外围区能买到“新美大”的房子



外围区大型楼盘往往配套齐全

### 买家故事

#### 王老师:289万元 买地铁站旁“新美大”

最近,王老师在番禺区海傍地铁站旁某大型社区内,以289万元总价买入了一套129平方米的大户型。

王老师和妻子都是大学城老师,原来在天河公园旁有一套两房单位,自从前年二孩出生后,两房显得局促,于是想换套大房子。

他们的换房目的很明确:一是换大三房或小四房;二是方便上下班;三是要有完善的配套,社区环境好。由于两人都在大学城上班,故番禺区的地铁盘首先被列入他们的考虑范围。

他们买入的单位在13层,方正的三房设计,另带有约6平方米的人户花园,可以改造成四房使用。王老师打算:两个孩子各用一间房,夫妻俩一间,老人家来带孩子,也有一个独立空间,三代同堂没有问题。

在王老师看来,300万元想在中心区买到符合他们多种需求的房子“极为困难”,在看了五六套中心区二手房后,果断选择买入外围区一手房。

### 置业理由

#### 外围区轻松置业 一次圆几个梦想

根据广州中原研究发展部的统计数据,2020年番禺、南沙、增城、花都和从化这五个外围区域的一手住宅成交约占全年总成交的74%;在2020年成交量Top10楼盘中,有9个的网签均价在1.58万-2.58万元/平方米之间。300万元总预算,在外围区有不少一手房可选。

##### ●配套 大社区“整套配齐”

相对来说,外围区配套完善的楼盘更受买家青睐。只要具备一定规模,社区内一般都配置买家看重的教育配套(众多郊区大盘引入了名校办学)和医疗配套,至于商业中心、运动中心等基本已是“标配”,不少社区还有文化中心、图书馆等“升级版”配套,社区内便能满足业主日常所需,这种便利俘获了不少买家的内心。

##### ●交通 轨道交通通达全城

随着近年广州轨道交通的建

设发展,外围区楼盘的交通配套不断完善,地铁物业、TOD物业(多轨道物业)备受年轻群体追捧。

例如增城已有地铁13号线、21号线;花都有地铁9号线;南沙有地铁4号线……广州在建的、规划的地铁线网将会越来越密,随着城市更新不断推进,有望实现“村村通地铁”。在增城朱村置业的小刘说:“乘坐地铁21号线快线,50分钟就能回到社区,完全可以接受;有同事虽然住在中心区,但下班高峰坐公交车也要1个小时左右才能到家。”

而且外围区大社区往往还配有有楼巴或者公交总站,业主出行更加便捷。

##### ●价格 单价2万-3万元 选择多

广州中原研究发展部统计数据显示,2020年从化、增城、花都、南沙和番禺区一手住宅成交均价分别为172万、219万、273万、287万和349万元。300万元总预算在外围区置业,选择较多。

值得一提的是,在广州购买一手房需缴纳的税费比买二手房低(90平方米以下首套房契税为1%,90平方米以上二套房契税为3%),即便以最高的3%计算,上述王老师289万元的房子契税不到9万元,加起来也不超过300万元。

在外围区中,增城、花都和从化三区有较多单价2万元左右的产品可选。例如增城的朱村、永和、石滩、中新等成交热门板块,200多万元可以买入100平方米左右的三房,如朱村的科慧花园、叠溪花园、华润润悦等楼盘;新塘板块部分新盘的售价虽然已飙上3.5万元/平方米,但仍有一些单价3万元以下的楼盘可选,如碧桂园云顶、合生国际、东方城等。

在番禺和南沙两区,虽然大部分楼盘售价已在3万元/平方米左右,但300万元总预算一样有得选,例如番禺的华南新城、亚运城板块;南沙的黄阁、南沙湾等板块。当然,这样的总价一般只能买两房或者紧凑型小三房。

##### ●产品 “新美大”户型任选

300万元总预算,在外围区起码能买入一套八九十平方米的紧凑三房单位,若在增城、从化、花都的部分板块,购置舒适四房并非难事,甚至购置一套带花园的“院子”产品也能实现,比如增城增江板块,有些大盘的叠墅单位总价为270万-290万元。

值得一提的是,外围区300万元总预算的产品,多数是“新美大”单位,整体素质高,不仅有较宽的楼距、较好的景观,而且不少户型带有百变空间设计,能增加使用率。

明明可以买配套完善的“新美大”,为何还要勉强买中心区的“老破小”?



中心区住宅容积率相对较高



## B 买中心区二手房 配套齐全 省心省事

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

### 买家故事

#### 方磊:换一套老城区“老破小”学区房

八年前,方磊夫妇新婚置业,在广佛交界某小区买了一套一手房。虽然上下班路途有点远,但周末一起开车到中心区吃饭、购物,偶尔在朋友圈晒一下楼下漂亮的花园,二人世界过得挺惬意自在。

两年后,二娃出生,方磊把老家的母亲接过来帮忙带小孩。住了一段时间,老人开始抱怨:“小区菜市场品种很少,价格也贵,到中心区坐公交车来回得两个小时。”

更大的问题在后头。二娃

要上幼儿园,小区内只有民办双语幼儿园,学费、保育费、餐费等加起来一个月大概要5000元。小孩发烧往往在晚上,但社区医院下午5点半就下班了,只能开车到中心区的医院,加上看病的时间,一来一回得五个小时以上,每次看病都把一家人累得人仰马翻。

去年年初方太太意外怀孕,年底二娃呱呱坠地,加上二娃今年准备上小学,夫妻俩商量觉得还是回老家买套房子更靠谱,“双语幼儿园开销不小,都差不

多够供楼了”。

最近,方磊夫妇卖掉了原来的一手房,在老城区买了一套名校学区房,虽然是“老破小”,但楼梯房分摊面积小,70多平方米的小三房,每个房间都能摆下衣柜和1.5米的床。

“楼下的漂亮花园是没有了,但还是有学校、有医院的配套更靠谱,两个孩子,买套学区房能省多少心、省多少事,年轻时在外围区买房,那是不用照顾老小的年少无知!”

### 置业理由

#### 老城区就近购房 上班上学都方便

中心区楼龄30年以上的“老破小”二手房,单价可能比外围区的一手房还要高,原因很简单,中心区配套齐全,教育、医疗配套优势尤其突出。

##### ●配套 教育医疗优势突出

经过多年的发展,中心区的配套设施相当完善,购物、娱乐、餐饮,步行5分钟内基本能解决日常消费需求,而且各种档次齐全。

尤其值得一提的是,中心区的医疗和教育设施完善,大多数地段小学的步行距离都在10分钟以内,越秀、天河、海珠、荔湾几个区的传统名校特别多,而公办的省、市级名校初中本部也基本都在这四个区内。虽然外围区最近增添了不少名校新校区,但毕竟教育需要沉淀,团队需要培养。医疗设施同样如此,尤其是越秀区,广州市乃至华南地区知名的三甲医院均位于此,就近看病选择多。

##### ●交通 步行15分钟内有地铁

随着地铁线路不断增加,中心区已经开通了1、2、3、4、5、6、8号线等多条地铁线路,地铁18号线等也在施工中,而且中心区地铁站点密集,基本上步行15分钟内都能找到地铁站。

此外,中心区路网相对密集,公交车较多,而且发车频次较高,夜班车也相对较多。加上大多数商务区都位于中心区,日常上下班的时间和成本都相对较少。

##### ●价格 单价“2万字头”有得拣

中心区二手房视地段、楼龄、周边学校、户型等状况不同价差很大,单价从1万元到10万



中心区路网密集,公共交通方便



中心区传统名校多

元均有可能。总预算300万元,在中心区买二手房选择不少。

如果在越秀西部或天河西部,电梯房楼龄大多在25年以内,单价基本在4万元以上,300万元或许只能买两房;如果是楼龄在50年以上的“老破小”,2万多元/平方米就能买到;如果是名校学区房,售价会比非名校的贵5000-1万元/平方米。

天河东部、荔湾与海珠的选择略多,300万元总预算可以买20年楼龄以内的三房单位,如果楼龄长一点或者地

段偏一点,甚至可以买到四房单位。

##### ●产品 公摊小使用率高

中心区的楼盘大多数规模不大,本身的配套设施不多,除非是荔湾西部、天河东部或海珠南部,或者选择一房、两房,否则300万元的总预算,二手房源大多数是单体楼或者房改房单位。但中心区“老破小”的优势是:不少是楼梯楼,单价低、公摊面积小、使用率高,70多平方米的三房空间宽敞,有的50多平方米也能做三房。

### 网友观点

#### 一手还是二手 主要看“心头好”

文/羊城晚报记者 徐炜伦

选择外围区一手房还是中心区二手房?网友对此热议纷纷。

有网友认为,购买外围区一手房,看重的是板块潜力、交通规划、未来教育资源等;持“选二手房”观点的网友则认为,尽管中心区二手房楼龄偏长,但配套成熟、通勤时间大大缩短。

记者梳理后发现,无论是选择外围区一手房,还是中心区二手房,网友都认为“只要符合心理预期即可”。

##### 买一手房 看重发展潜力

“买新不买旧”是大多数首次购房者的想法,如果以300万元总预算计算,在广州中心区已很难买到小户型一手房,外围区成了置业焦点。

近日在黄埔区科学城板块购买了一手房的孙先生向记者表示,非常重视该板块的发展潜力以及未来交通的通达程度,该楼盘已规划的轨道交通和公共交通,对于在黄埔大道上班的他来说“十分友好”,“如果步行无法很快到达地铁站,我是不会接受的”。

父母家住东莞的汪小姐,近日在增城区石滩板块购买了一手房,她向记者表示,未来乘坐规划的地铁线路到达东莞十分方便,到达天河区仅需半小时左右,且项目规划的商业配套、教育资源也让她十分满意,关键是“总价较低,减轻了资金压力”,而且二手房很难避“坑”,税费也比买一手房高出不少。

一位网友晒出帖子,称“在从化区地铁14号线太平站附近买了一套大约1.8万元/平方米的一手房”,评论区有人表示“不划算”,但该网友回复:“虽然有点远,但是压力不会太大,自己觉得舒服就好。”

##### 买二手房 享受成熟配套

记者比较后发现,选择中心区二手房的买家,看房时间要比一手房买家多。一位在海珠区购买了一套49平方米二手房的网友表示:“前前后后看房半年多,最终还是选择了二手房。在‘老破小’和‘远大新’之间考虑了很久,曾到过南沙区看房子,但回家时天已经黑了,身心俱疲,觉得回中心区的路实在太远,现在住在江边,装修后并不比一手房差。”

也有网友为了地段购买楼龄更长的“老破小”。一位在天河体育中心附近购买了一套超过30年楼龄二手房的网友表示,从一开始就计划买二手房,享受已经成熟的配套,购房后将部分房间出租,每月还贷8000元左右,“总的来说比较满意”。