

黄埔人才住房政策被取消 广州楼市将现连锁反应？

8月首周，涉及房地产的相关政策调整消息不断。先是8月2日凌晨，东莞市住房和城乡建设局官网发布《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》，正式出台房地产调控新政“莞八条”；就在同一天，广州市黄埔区住房和城乡建设局、广州开发区建设和交通局发布《关于取消人才住房政策的通知》，在此之前，在黄埔区连续工作半年的人才、人才亲属及港澳人士均可购房。取消该政策意味着，以后高端人才要想在黄埔购房，要么持有广州户口，要么连续缴纳5年（含5年）以上社保或个税，否则将不具备购房资格。

政策不断的背后，足见政府对房地产调控的决心。

黄埔区堪称去年以来广

州最火热区域之一。广州中原研究发展部统计显示，2021年上半年，黄埔区一手住宅成交量为9103宗，同比增幅达78%；一手住宅均价为34417元/平方米，同比涨幅超15%，不少个盘的楼价涨幅甚至超过30%，让众多买家心慌不已。东莞行情亦然。数据显示，今年上半年该市新房成交量达23287套，一系列的调控之下，这样的成交量仍同比增加10.6%。在价格方面，2021年上半年东莞新房网签均价上涨至2.71万元/平方米，环比上涨8.4%，同比上涨18.9%。

火热的市场，对房地产行业发展并非好事。7月30日，中共中央政治局会议再次提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳

（文/陈玉霞）

政策环境改变 黄埔楼市还能“猛”吗？

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

8月2日，广州市黄埔区住房和城乡建设局、广州开发区建设和交通局联合发布了关于取消《广州市黄埔区住房和城乡建设局广州开发区建设和交通局关于完善人才住房政策的通知》（以下简称“人才住房政策”）的通知（以下简称“通知”），2019年年底人才住房政策的实施曾经给黄埔区楼市带来一轮量价齐升，这次通知出台，黄埔楼市还能继续“猛”吗？



是大学毕业不久、社保年限不够的年轻人，2019年的时候我们主力卖的是两房、三房这样的刚需产品，所以当时人才政策对我们的销售确实比较有帮助，不过现在我们主推的都是大户型，因此人才住房政策的退出对我们的销售影响就不太大了。”

黄埔区某楼盘的相关负责人认为，4月份的限价政策比如今的通知对黄埔区楼市的影响更大一些，“新的政策让楼盘在拿新一批预售证时的备案价不能高于前一期单位的定价，有的楼盘前一期单位已经是在两年前，当时的售价比较低，这些开发商可等一下看看政策会不会有放松的可能，也不希望按前期的价格开售。我们前期产品推出的时间虽然不算久，当时的价格也是市场价，但旧产品从户型到朝向都没有新一期的好，如果要按照前一期的产品定价，也感到有点冤。”

总体而言，可能是因为黄埔区的一手住宅目前存货不多，加上通知出台的时间尚短，记者询问黄埔区多个楼盘的开发商后发现，开发商目前普遍仍是持观望态度，并未明显的降价促销。

4月的限价政策 对楼市影响更大？

克而瑞广州分析师也认为，通知的出台，对市场的影晌不是太大，毕竟今年4月，广州已发布过限购新政，全面收紧人才购房政策，其中人才购房要求须提供购房之日前12个月在人才认定所在区连续缴纳个人所得税或社会保险的缴纳证明，不得补缴。黄埔区亦将社保年限的要求从半年提升至一年，这已经让开

发商对政策的进一步收紧有了预计和进一步的准备。

羊城晚报记者亦从多家房企了解到，由于去年黄埔区的一手楼成交普遍不错，因此不少黄埔区楼盘的开发商今年年初就已经进入“挑客”模式，那些需要靠人才新政才能入市的买家并不特别受欢迎。

黄埔区某楼盘的相关负责人认为，4月份的限价政策比如今的通知对黄埔区楼市的影响更大一些，“新的政策让楼盘在拿新一批预售证时的备案价不能高于前一期单位的定价，有的楼盘前一期单位已经是在两年前，当时的售价比较低，这些开发商可等一下看看政策会不会有放松的可能，也不希望按前期的价格开售。我们前期产品推出的时间虽然不算久，当时的价格也是市场价，但旧产品从户型到朝向都没有新一期的好，如果要按照前一期的产品定价，也感到有点冤。”

总体而言，可能是因为黄埔区的一手住宅目前存货不多，加上通知出台的时间尚短，记者询问黄埔区多个楼盘的开发商后发现，开发商目前普遍仍是持观望态度，并未明显的降价促销。

增城一边连着广州黄埔区，一边连着东莞，位置特殊。近日，黄埔区取消了人才住房政策，加上东莞楼市调控升级，不限购、价格平稳的增城又有望获得上述两地可能外溢的购买力，增城楼市成交量有望因此获得“东风”，但价格方面，预计仍将保持稳定。



文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

承接外溢效应 增城楼市还能“增”吗？

住房政策的取消，购买力溢出效应恐有所“收敛”，毕竟黄埔目前也在实施指导价政策，在楼价横盘时，也会有买家选择留在黄埔置业。

增城一边连着东莞，东莞调控政策加码，同样也将逼出一部分购买力到增城置业。早在今年2月份东莞调控政策收紧的时候，增城的石滩板块就迎来了不少东莞买家，一个在售多年的大盘，其销售人士介绍，每周看楼客户中，东莞客占比最多的一周可达25%。

在不少选择增城置业的东莞买家看来，增城和东莞一江之隔，1.5万-2万元/平方米的房子有不少选择，这可比东莞外郊镇区1.6万元/平方米以上的价格亲民不少。增城一些楼盘的广告牌上，大大的“1/2东莞价买广州房”的字眼，足以吸引东莞买家的心思。不过，对于此次升级版的“莞八条”调控政策，广州克尔瑞首席市场分析师肖文晓认为，它确实有利于东莞客外溢增城，但目前广州楼市也是处于调整期，广州出台包括限价等一系列的调控补丁，都在削弱市场对广州楼价继续上涨的预期，此时外地客出手的意愿应该就不会像年初那么高。

广州中原研究发展部统计数据显示，今年上半年，黄埔一手住宅整体均价达3.4万元/平方米，比广州整体3.2万元/平方米均价还高，而增城整体均价仅约2万元/平方米。今年上半年，增城一手住宅成交面积达154.9万平方米，同比增加48%，是全市十一区中成交面积最大的区域。该行分析认为，随着人才购房政策的收紧，热度较高的黄埔被“精准调控”，加上该区热门板块价格逐步走高，令不少买家渐渐“外溢”至增城新盘集中的新塘及地铁21号线沿线的中新镇等板块，带动了它们的成交。不过此次人才

增城楼价也想“增”？继续平稳！

即便是增城可能获得一定

量的外来购买力，他们会刺

激增，面对即将到来的“金九

银十”传统档期，增城楼价想

再向上，恐怕很难。

块都有全新项目亮相，但新盘售价多少，目前尚无定论。

一位营销人士告诉羊城晚报记者，增城眼下也实行备案价政策，“如果是旧盘推新，我们还能清楚知道价格变化幅度，比如热门的新塘、朱村，现在执行的备案价比楼盘吹风价低了25%-35%。新盘的参考价是多少，我们还不清楚。”但不论如何，在追求楼价稳定的环境中，新盘的定价相信不会高于该楼盘主流售价。

与此同时，“粮仓”增城下半年的可售新货依然充足。阳光家缘数据显不，至7月31日，增城一手住宅可售货量为190.62万平方米，去化周期约为8.3个月，属于正常水平。中地行、中原地产等机构调研的市场数据显示，8月份，增城有9个新盘将开盘或开放营销中心，新货量起码超2000套。

增城的楼价有望保持稳定，和其充实的供应量有很大关系。该区楼市的热门板块比较分散，定位和价格都差别较大，但就个体板块来说，板块内楼盘之间的竞争都比较激烈。比如新塘板块就有华润置地公园上城、金茂万科都会四季、阳光城翡翠山、佳兆业悦峰和新世界星辉等多个新盘，各盘均带有不少75-95平方米的紧凑实用型产品，直面竞争不小。

这边厢是政府在“指导”价格，那边厢是市场本身竞争激烈，面对即将到来的“金九银十”传统档期，增城楼价想再向上，恐怕很难。

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

三个全新盘将入市，白云产业规划带来利好？

新盘单价“2万字头”起

8月的白云楼市推新动作不少，钟落潭板块的全新盘旭辉绿地铂云天境预计在8月中旬开放营销中心、9月初开盘，距离地铁钟落潭站约一公里，销售人员称开盘价格将参考与项目相邻的保利珑玥公馆，后者目前在售单价2.8万元/平方米起。

白云湖板块热度不减，越秀天悦云湖预计8月开盘，吹风价4万多元/平方米，面向刚需购房群体，与之仅一路之隔的品实云湖花城则预计加推，两者均靠近地铁7号线，品实云湖花城还有140平方米左右的改善型五房产

品。白云区重点改造村大源村也有新盘将入市的消息，保利锦绣公馆预计在8月亮相，价格待定。

产业集聚效应有待释放

在地铁钟落潭站出口不远处，就能看到“广州美丽健康城”的显眼大字，根据白云区“1358”发展规划，钟落潭将打造“八大产业园区”之一的大健康生物医药产业基地。“看，这里以后就是各种高新产业。”尽管目前规划用地地上还是一片杂草，但附近楼盘的销售人员仍信心满满：“未来这里就会吸引一批高素质人才，乘坐地铁往后的每一个站就是竹料站，会成为多轨道交通的TOD。”

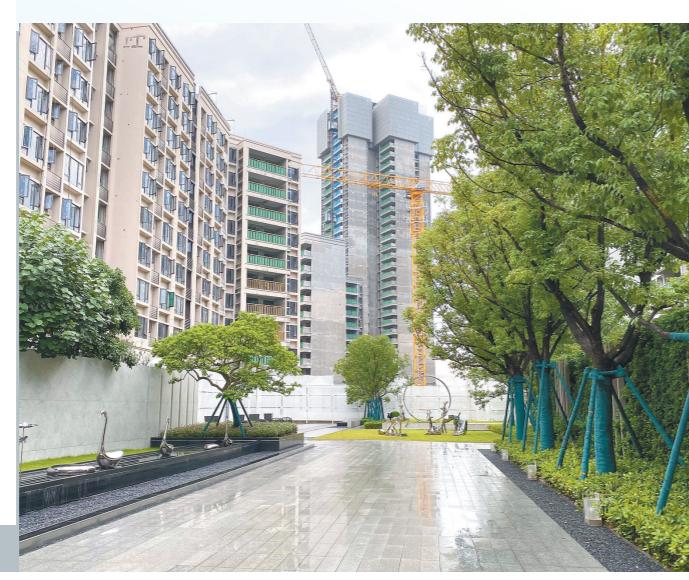
“1358”发展规划中还将白云区划分为东、南、西、北、中“五大功能片区”。“十四五”期间，白云区计划投资重点项目7643亿元。业内专家邓浩志认为，上述

利好绝不是“嘴上说说”，部分项目已动工。但白云区过去长时问缺乏大型建设项目的整体环境在短期内很难有大幅度的提升，上述利好需要时间兑现。

白云区8月主要新货概况

楼盘名	所在板块	主力户型(平方米)	价格(元/平方米)
越秀天悦云湖	白云湖	76-102三至四房	吹风价4万+
品实云湖花城	白云湖	70-140三至五房	4.1-4.3万
旭辉绿地铂云天境	钟落潭	75-112三至四房	2.8-3万
保利锦绣公馆	大源	80-125三至四房	待定

文/徐炜伦 制表/刘苗



白云区近期一手楼成交情况较好

四住宅盘推新 南沙还有公寓新货 近6折出货

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

8月份本是传统的楼市淡季，但进入8月，南沙区将有四个住宅楼盘在近期有新动作，其中有三个为全新盘，另有一个楼盘为旧盘新推，总体而言，近期南沙一手住宅货量不算少。而近期黄埔区取消了人才住房政策，对同样有人才住房政策而且之前也因此受惠不少的南沙楼市，同样产生了心理影响，最近，有南沙公寓项目推出新一期单位，售价仅为前一批产品的六折。

三个传统板块新货较多

去年独领风骚的灵山岛尖板块和今年上半年崭露头角的横沥岛板块都到了中场休息的状态，8月份并无大量新货推出，倒是蕉门河、金洲和南沙湾三个传统板块都有看点，各板块都有楼盘有推新动作。

三个全新楼盘分别为佳兆业·悦伴湾、升龙臻府和阳光城·丽景半岛。佳兆业·悦伴湾位于南沙湾板块，在广州市二中南沙天元学校南侧，佳兆业·悦伴湾预计在近期开盘，它离地铁站不算近，但离二中南沙天元学校近是一个加分项，这是所完全中学，按照今年的政策，附近几个楼盘的户籍适龄儿童直升就读的机会比较大。

升龙臻府则位于金洲板块，是地铁4号线金洲站附近的城市更新项目，项目离地铁站只有400米左右，且金洲站周边商业、教育配套都相当成熟，生活便利。

阳光城·丽景半岛则位于蕉门河板块，该盘是此前的销冠项目——阳光城·丽景湾的姐妹盘，位置也在其附近，该楼盘离地铁站不算近，阳光城·丽景湾当年是以性价比高取胜，阳光城·丽景半岛说不定也会沿用这一策略，在价格上有所惊喜。

星河智荟是旧盘新推项目，该项目离地铁4号线大涌站只有300多米，交通方便，但周边配套设施多为以往的村级配套，虽能满足生活需求，但档次不算高。

新货均以三房、四房为主打

上述四个楼盘的产品结构非常相似，均以三房（或2+1房）、四房（或3+1房）为主打。其中佳兆业·悦伴湾的户型最为紧凑，82-83平方米可以做成2+1房产品且带主人卫生间，拓展出来的多功能房有八九平方米。升龙臻府则是户型最宽敞的，95-142平方米的三房、四房，可以满足大多数二孩甚至三孩家庭的需求。其余两个楼盘的户型介乎于两者之间。

楼价方面各楼盘并未公布，但鉴于近期楼市政策偏紧加上不少开发商有资金压力的情况，相信楼价将以平稳为主。为加快回笼资金，部分南沙楼盘近期推出了大力度的优惠，以金洲地铁站旁的越秀·天城为例，该楼盘上个周末加推全新一批公寓产品，产品均价约18万元/平方米，最便宜的单位单价甚至只有1.4万余元，而6月份同项目情况几乎差不多的公寓产品单价2.8万元。

楼价方面各楼盘并未公布，但鉴于近期楼市政策偏紧加上不少开发商有资金压力的情况，相信楼价将以平稳为主。为加快回笼资金，部分南沙楼盘近期推出了大力度的优惠，以金洲地铁站旁的越秀·天城为例，该楼盘上个周末加推全新一批公寓产品，产品均价约18万元/平方米，最便宜的单位单价甚至只有1.4万余元，而6月份同项目情况几乎差不多的公寓产品单价2.8万元。

南沙区8月部分住宅新货情况

楼盘名称	主力户型(平方米)
佳兆业·悦伴湾	82-98的三房、四房
升龙臻府	95-142的三房、四房
阳光城·丽景半岛	85-115的三房、四房
星河智荟	86-129的三房、四房

文/梁栋贤 制表/刘苗