

黄埔人才住房政策被取消 广州楼市将现连锁反应？

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,这是一所完全中学,按照今年的政策,附近几个楼盘的户籍适龄儿童直升入读的机会比较大。

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,而且金洲站周边商业、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远,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镇级配套,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是三孩家庭的需求。其余两个楼盘的户型则介于两者之间。

楼面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·天诚为例,该楼盘上个周末加推全新一批公寓产品,产品均价约1.8万元/平方米,最便宜的单位单价甚至只有1.4万余元,而6月份同一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	



插图/刘苗

承接外溢效应 增城楼市还能“增”吗？

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

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。

接收外溢购买力？势头恐比年初弱

增城作为广州楼市的“粮仓”,不限购是其一大优势,这令其在非常时期能获得更多买家的青睐。例如随着2021年黄埔、南沙等区人才住房/人才政策逐步收紧及区域楼价的走高,不限购且楼价相对平稳的增城就成为市场的“香饽饽”。

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约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号线沿线的新镇等板块,带动了它们的成交。不过此次人才

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,足见它们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,广州克瑞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不会像年初那么高。

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,他们会刺激增城楼价上涨吗?几率太小。进入8月份,增城多个板

地价、稳房价、稳预期,促进房地产市场平稳健康发展。这也意味着,坚持“房住不炒”,落实“三稳”的房地产总基调不变。此次的“莞八条”、黄埔区人才住房政策的取消,都是在不断完善已有的调控政策,既能堵上原有政策漏洞,也能针对新情况新问题“因材施教”,实现精细化、精准化调控。

不难预见,为了维持房地产市场的稳定,政府的调控不会停止。南沙、白云等区的人才住房/人才政策,相信也不会一成不变。

不必担心此轮调控对广州部分区域市场会产生连带的刺激效应,因为,今年以来的持续调控将促成未来市场稳定的预期,这将极有利于楼价平稳。

(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》(下简称“人才住房政策”)的通知(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?



大壮名城现场客流量和上周差不多

是大学毕业不久、社保年限不够的年轻人,2019年的时候他们主力卖的是两房、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。”

8月4日下午,在地铁7号线二期(建设中)科丰路站附近的大壮名城,记者看到现场有三组买家,现场销售人员介绍说,和上周工作日的客流量没有明显的差别。该楼盘即将推出90多到140平方米的三房和四房,至于有没有因为通知而出现价格上的优惠,销售人员表示暂时没听到有这样的安排。

总体而言,可能是因为黄埔区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,并未见明显的降价促销。

4月的限价政策对楼市影响更大？

克瑞瑞广州分析师认为,通知的出台,对市场的影响不是太大,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

通知缓冲期不长 基本杜绝冲刺销售可能

该通知出台的缓冲期较短,其出台时间为8月2日夜间,而且规定,8月2日24:00前,已完成购房合同网签的,按原来的人才住房政策执行;当天24:00前未完成购房合同网签,但已签订认购书或购房合同,并且能提供支付购房定金、部分或全部房款(不含现金支付)的银行、支付宝、微信等转账有效凭证(POS机购房签约单、购房转账单等)或完税证明原件的,也可按原相关政策执行。

可以说,和此前一些下班时分出台的政策相比,这次通知的出台时间较迟,几乎堵住了楼盘当天组织买家到场冲刺成交的可能。

楼盘客流减少 暂时未见明显优惠

通知的出台,将给黄埔区楼市带来多大的影响?8月3日下午,在地铁6号线香雪站附近的越秀TOD·星樾,现场客流量不算多,在半个小时内,除记者外仅有一位买楼客到访。该楼盘近期将推出东侧靠山的超高层住宅,最小的单位面积也有120多平方米,主推改善型产品。

2019年年底人才住房政策的出台,曾给这个楼盘带来不错的客流量与成交量,不过,现场的销售人员表示,这次通知的出台对这个楼盘影响不大。“利用人才政策买楼的多数

三个全新盘将入市,白云产业规划带来利好？

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

黄埔区人才住房政策取消,白云区尚未跟进。至8月份,白云区松动人才政策已有一年。受人才政策和产业规划的吸引,更多买家放眼到性价比比较高的北部四镇(太和、人和、江高、钟落潭)和白云湖等板块。

据广州中原研究发展部数据统计,2021年上半年白云区一手住宅供应套数和成交宗数均为中心五区中最高。该机构分析,白云区为上半年“黑马”,交通、教育配套逐步完善使买家接受程度大幅提高。进入8月,预计白云区至少4盘有新动作,其中将有3个新盘亮相。



白云区近期一手楼成交情况较好

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,两者均靠近地铁亭岗站,但品实云湖花城还有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处不远,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,钟落潭镇将打造“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,乘坐地铁往后一个站就是竹料站,会成为多轨道交会的TOD。”

白云区8月主要新货概况

楼盘名	所在板块	主力户型(㎡)	价格(元/㎡)
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			