

知识城：刚需买家可重点关注

与科学城及老黄埔买楼需要有四五万元的单价不同，在中新广州知识城(下称“知识城”)，楼价相对刚需，单价3万元左右即可买到。

地铁沿线新货集中

该板块近期有凯德中新里、升龙学府上城、越秀TOD·星汇城和时代印记四个楼盘即将推货，而且四个楼盘离地铁站都仅有一两百米的距离，是妥妥的地铁上盖楼盘。

越秀TOD·星汇城位于黄埔和增城交界处，就在地铁21号线和地铁14号线知识城支线的换乘站镇龙上盖，可一线直达科学城和天河员村等地。凯德中新里位于地铁14号线知识城支线棠下站旁，这里也是知识城板块最早开发的区域，周边汇聚了不少楼盘，配套设施齐全方便。升龙学府上城则在地铁14号线知识城支线汤村站旁，前往天河需要换乘，不过该楼盘邻近建设中的华南师范大学附属中学新校区。时代印记在地铁14号线知识城支线红卫站旁，价格较低是其最大的优势。

300万元以内可买三房

越秀TOD·星汇城目前新货的均价约2.7万元/平方米，另有两个楼盘的新货也有了吹风价，升龙学府上城单价预计3万元左右，时代印记预计为2.5万元，凯德中新里的价格和推盘时间仍待定。也就是说，就已经初步知道价格的三个项目来看，任意一个最小的三房总价均在300万元以内，对于上车一族置业者来说压力更低。

黄埔区近期部分新货情况

Table with 3 columns: 楼盘名称, 主力户型(平方米), 预计价格(元/平方米). Lists properties like 科城山庄, 保利罗兰国际, etc.

文/梁栋贤 制表/黄文倩

热闹！黄埔多个板块上演推盘“擂台赛”

去年年底和今年上半年一直大热的黄埔区，“金九银十”将继续迎来一轮爆发，值得关注的是，受到限价以及人才购房政策收紧的影响，黄埔区楼盘的热度较今年上半年略有下降，有楼盘甚至还放出了“降价4000元”的风声。

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤



▲城市更新为黄埔带来了不少一手住宅供应

老黄埔：楼价或将下降3%

老黄埔上述四个楼盘新货的主力户型均以三房和四房为主，其中越秀TOD·星航和卓越招商·臻珑府的户型更刚需一些，值得一提的是，卓越招商·臻珑府某些户型的阳光房设计巧妙，颇受买家青睐。

万科城市之光离地铁文冲站不远，也靠近黄埔大道，交通方便。若自驾到珠江新城，从万科城市之光和富力南驰·富颐华庭出发所需的时间差不多，但后者离地铁站距离有一两公里，项目比较靠近几条铁路线和广园快速路，多个方向均会有一定噪声影响。

受限价政策影响，楼价或有优惠

老黄埔东部的庙头则有两个全新项目，越秀TOD·星航离南海神庙地铁站距离四五百米，在该楼盘东北方几乎是一路之隔就是卓越招商·臻珑府，卓越招商·臻珑府离地铁站距离约800米。越秀TOD·星航刚开放了销售中心不久，卓越招商·臻珑府已于8月开放了销售中心，预计在近期开盘。



去年年底和今年上半年一直大热的黄埔区，“金九银十”将继续迎来一轮爆发，值得关注的是，受到限价以及人才购房政策收紧的影响，黄埔区楼盘的热度较今年上半年略有下降，有楼盘甚至还放出了“降价4000元”的风声。

近期黄埔区的新盘新货数量不少，更为值得关注的是，多个板块均有两个或以上楼盘推货。因为众多新盘新货预计在近期加入混战，开发商接下来或许会加快推货节奏，特别是部分近期资金略紧的项目会以“以价换量”来回笼资金，冲击销售业绩。对于刚需买家而言，近期不妨抓紧时机多看楼。

科学城：到热门楼盘买楼基本靠快

科学城板块西接天河智慧城，整个板块开发时间较早，配套设施相对成熟，地铁6号线几乎从西向东贯穿整个板块，加上地铁21号线和正在建设中的地铁7号线二期，地铁给这个板块带来便利的交通。

五盘争秀，买家有福

科学城板块近期有五个楼盘推新货，其中科城山庄和保利罗兰国际在靠近黄埔区府的东部，大壮名城在科学城中部，靠近即将开通的地铁七号线科丰路站，融创翔龙·广府壹号和保利翔龙天汇靠近天河的黄埔。

保利罗兰国际即将推出的四期实际为大盘村的旧改项目，楼盘北靠开创大道，东靠绕城高速，从此出发自驾车回市区上班比较方便，但楼盘离地铁站有大约1公里。虽然它同样以三房和四房为主打，但舒适性户型选择比科城山庄多一点。

大壮名城是逼岗村的城市

四五万元是主流单价

因为板块的综合优势较为明显，科学城板块目前已有部分二手楼盘的单价在5万元/平方米以上。上述各楼盘未最后定价，融创翔龙·广府壹号初步传出的吹风价是5.5万元/平方米左右，保利翔龙天汇的价格可能会略低一些，但据传均价不会低于5万元/平方米，和当地的二手楼价基本相符。

部分一手楼盘则因为限价的原因，售价可能将在5万元/平方米以下，就算这些房子为毛坯交楼，算上装修成本也可能比买二手楼更划算。比如说，科城山庄的售价可能在4.7万元/平方米左右，因为这种一二手楼价格的倒挂，想买这批一手楼单位基本靠快，要先下手者才能买到一套心仪的单位。

更新项目，楼盘就在地铁站旁，规模大，自身配套有由华南师范大学管理的从幼儿园到初中的12年学校。

融创翔龙·广府壹号和保利翔龙天汇都属于黄陂社区的城市更新项目，户型同样以三房和四房为主。融创翔龙·广府壹号不靠近主干道，离地铁站也有一两公里的距离，但靠近自然山体，环境不错。保利翔龙天汇离主干道和地铁更近一些，产品相对多元。

黄浦和萝岗合并之前的老黄埔区内也有不少楼盘推新，该板块内有地铁5号线和地铁13号线贯穿东西，不少楼盘和珠江新城、环市东等商业旺地之间可以不换乘地铁直达，因此较受在天河等地上班族的欢迎。同时，因为此地是黄埔的老城区，尤其是老黄埔的西片，配套相当成熟，城市面貌不如科学城等新区规整美观。另外不少旧村也正在更新当中，近期居住环境影响较大。

四盘捉对厮杀，价格或有惊喜

老黄埔板块近期有四个项目有推新动作，几乎是呈捉对厮杀的状态。万科城市之光和富力南驰·富颐华庭两个楼盘均为旧盘新推的城市更新项目，同位于老黄埔西区，其中万

南沙：多项调控下部分新货或将“裸装”上市

文/羊城晚报记者 梁栋贤

心仪南沙的朋友可以注意了，这个“金九银十”，有望在南沙捡到笋货，而且可能是单价千元级别的优惠。今年开始的政策调整，让南沙楼市开始发生了某些微妙的变化。



南沙近期有不少值得关注的新盘亮相 采访对象供图

客流减少，购房回归理性

不久之前，南沙和黄埔几乎是同时迎来了人才购房政策的收紧，不过，与黄埔区有大量的本地就业人口、且离天河等主要就业集中区距离不远不同，南沙周边的就业人口不多，购房需求不算太刚性，这让部分原本心仪南沙的买家产生了观望情绪，当地不少楼盘的客流量明显下降。

“8月底我们的客流量比7月底少了大概1/3。”南沙湾某楼盘的相关负责人告诉记者，“当然，也可能是因为天气太热，家长忙于准备开学的事情。”据羊城晚报记者了解，这种客流减少1/3左右的情况在南沙各楼盘中属于平均水平。还有部分价格虚高或有不合理传闻的楼盘，客流量下跌了几近一半。同时，也有少量推广做得较好、产品性价比较高的新盘如佳兆业·悦伴湾的客流量不跌反升。

南沙湾将成“金九银十”热点

买家在观望，开发商此前同样也在观望。不过，全年最大的销售旺季

日开放了营销中心，该楼盘部分单位望二线江景，但离板块内较知名的中学——广州市执信中学(南沙学校)及广州市第二中学南沙天元学校距离均在2公里以上。

价格或许将有惊喜

新盘来了，价格方面会怎么样？南沙已经开始了限价，地价最低的黄阁板块被限价2.7万元/平方米，金洲和蕉门一带被限价2.8万元/平方米，南沙湾被限价3万元/平方米，地价最高的横沥岛则被限价3.6万元/平方米。

这样的限价是什么概念？上述限价比各个楼盘所在板块过去的平均售价低了大约两三千元/平方米。值得注意的是，五六月份以后拿到预售证的楼盘会受限价政策的影响，而此前拿到预售证的楼盘还可以按照此前的价格定价，而且这个价格仅为楼盘均价，条件较好的单位可能会超出这一定价。

比如，越秀珠实天悦海湾，此前的吹风价为4万元/平方米以内。据行家介绍，该楼盘有两手准备，未来可能会毛坯销售以换取更低的单价。因为限价，未来“裸装”上市南沙楼盘或许将不少，如果算上装修成本，实际的优惠或许没有表面看起来的多，但每平方米估计会便宜几百到一千元。

南沙区近期部分新盘情况

Table with 3 columns: 楼盘名称, 主力户型(平方米), 预计价格(元/平方米). Lists properties like 佳兆业·悦伴湾, 越秀珠实天悦海湾, etc.

文/梁栋贤 制表/黄文倩

增城：“海量”新货冲刺黄金月 刚需新品越做越紧凑

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

增城是“金九银十”档期供应大户，想在此入市的刚需买家，此时可要认真看盘比较了：今年这个档期内增城新增供应特别多，且刚需型产品越做越紧凑。价格方面，该区各板块之间的价格差别较大，热门的新塘板块，一手价多在2.5万-3.6万元/平方米之间，其他板块则在1.5万-2.3万元/平方米区间有较多选择。



增城不少楼盘的规模都很大，整体供应充足

货量充足 新增供应占全市五成多

8月底，新塘板块某楼盘对外发售，首次推售近400套单位满足市场需求。进入9月，该盘还将陆续加推新品。羊城晚报记者查阅阳光家缘官网了解到，该盘目前已经获得的预售量有超千套。在增城，像该盘那样一口气拿下千套或四百套单位预售资格的楼盘就有不下五个。

广州中原研究发展部数据显，今年8月份，增城新获批预售量达63.7万平方米，占全市新增供应量113.4万平方米的约56%，可谓“海量”新增供应。

据了解，由于龙湾壹号、公园上城、都会四季等多个新盘均已抢先在8月中下旬开盘，故在9月份内，增城的新

增城区“金九银十”主要新货概况

Table with 4 columns: 板块, 楼盘名, 主力户型(平方米), 价格(万元/平方米). Lists properties like 新世界广汇尊府, 华润公园上城, etc.

整理/陈玉霞 制表/黄文倩

品绝大多数属于这类“新盘”的持续推新。新品主要聚集在新塘板块和朱村板块。新塘板块优势在于配套完善，新塘TOD交通枢纽的建设令其更受到市场关注；朱村板块主打的是广州地铁21号线概念，但即将上市的新盘与地铁站间都有一段距离。

增城楼市主打90平方米以下的刚需型产品，这使得同个板块内各盘的竞争都会很激烈。值得一提的是，现在的刚需产品面积越做越紧凑，以往70多平方米做三房两厅，但在永宁板块，已经有楼盘用66平方米做三房了。这种户型最大的优势在于能控制总价。

楼盘单价差距较大 1.5万-3.6万元不等

增城也执行一手房指导价政策，故

新品价格和周边楼盘上一期产品的价差不会太大。但从热门板块上看，它们之间的楼价差距就比较大。

配套相对成熟的新塘板块，是此次黄金月的主要推货点。尽管该板块新货较多，但从各自的设计和配置等方面看，楼盘的素质纷纷被抬高，其价格就相对较高。最靠近新塘TOD的新世界广汇尊府，新品报价约3.6万元/平方米，不过该批产品为“叠墅”设计；大盘公园上城为立上盖的居住社区，为华润置业出品，报价也要约3万元/平方米。

但在主要依靠地铁出行的朱村板块，多盘均推刚需产品，吹风价约为2万元/平方米。一直在售的大盘叠溪花园，这个月还推出特价单位，总价最低为120万元，能买一套七八十平方米的三房单位，折合价格约1.5万元/平方米。