



择居外围区域：皆因可预见的未来

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

在坚持“房住不炒”定位的背景下，住房的根本始终要回归至居住属性，因此作为购房主力的刚需群体通常会满足自身居住的舒适度作为首要条件，这份舒适度的组成不外乎教育、医疗、商业、交通等相关配套。

在为什么选择购买外围区一手住房这个问题上，已“上车”的朋友较有发言权，在他们的购房过程中，心里就有着一份“需求清单”，这份清单以外的要素并不会左右他们的判断，因此往往不被过多考虑。羊城晚报记者在采访过程中了解到，选择外围区一手住房的买家都有着相似的原因，即所选楼盘周边或多或少都有已落地、能带来利好的配套，以及区域可以预见的美好未来。



轨道交通让外围区域快速通达市内各区

轨道交通淡化心理距离

买家家故事

8年前曾就读于广州某知名大学的小张在2021年底购置了一套黄埔区香雪板块的一手住房。谈起一二手房之间的选择，小张坚决认为“买新不买旧”，“城市发展更新的速度，更多置换的可能性，都是我选择买新的原因。”

虽然萝岗香雪是曾经的羊城八景之一，但在广州读本科的四年里，小张却因为交通的不便从来没有去过那里，“当研究生毕业后回到广州工作才发现，黄埔早已成了一片热土。”小张表示，黄埔区近年的GDP在广州各区排名靠前，且数据显示保持着较多的净增人口。“选择买在黄埔，就是对它未来的发展比较有信

心。”小张说。轨道交通的发展也是促使小张购买外围区域一手住房的重要原因。小张告诉记者，广州地铁六号线和二十一号线大大缩短了萝岗片区到中心城区的距离，“从小区步行十余分钟即可到达香雪地铁站，40分钟的车程即可到达上班地点。轨道交通的发展让外围区域不再遥远，虽然地理距离不变，但人们对它的心理距离不断拉近。随着轨道交通的日益完善，外围区域距离的弱势将被逐渐淡化。”

此外，谈及如何选择楼盘，小张认为预算需要想清，但这并不绝对。起初，小张的预算是500万元左右，但他购房时广州楼市一片向好。原本他相中的老黄埔板块里楼市虽然火热，却让他产生了犹豫。随着看房的深入，他逐渐将目光放至性价比更高的萝岗片区。

先选位置，再选楼盘，最后看产品，是小张的买房思路，靠近地铁以及各方面交通的便利是他最先考虑的因素。户型方面，他最终选择了约110平方米的三房两厅户型，“这样的户型可以实现南北对流，总面积并不算太大，总价也可以接受，多出的一大笔预算可用在装修、家具、购车等方面。”

体量较小（只规划4栋住宅）和没有配建学校，是小张所购楼盘的不足。然而，小张并没有对此表示太多的忧虑，“我尚未成家，子女教育还是10年之后的事。因此这方面并不是我购房的主要考虑因素，不会因为相对长远的事情而影响当下的判断。”

外围区概念盘定位高端，配套不差

计划近期结婚的“90后”赵先生在寻觅房源有一年的时间后，于今年1月份下定决心购买，他所选择的是主打番禺区万博CBD概念的一手住房，在购买前，他曾在二手房之间产生犹豫。

“我的父母就居住在番禺区万博片区，在这里买房能和家里有个照应，同时这里是目前番禺区发展较好的地段，所以在位置的选择方面我是比较容易作出决定的。”赵先生表示，自己的购房目的很明确，就是刚需自住，要求面积在100-120平方米之间。

番禺区万博片区有不少二手房小区可选，赵先生先

从这些房源开始筛选，“二手房的优点是现房，可以马上入住，但是缺点也比较明显，要么楼龄较老（接近15年或以上），要么就是离地铁较远（走路1公里以上），交通不便。”同时，赵先生认为，二手房参考价政策对市场影响比较明显，目前万博片区二手房的价格还处于不稳定的状态，担心以后置换时出现麻烦。

一番思考后，赵先生选择购买一手住房，该片区主打万博CBD概念的楼盘不少，“但总体看来，真正距离万博商圈较近的楼盘不多。”赵先生通过实地考察，最终选择了距离广州地铁七号线、十八号线交会处南村万博地铁站较近的某楼盘，从该盘的三期楼栋步行至地铁站大概十分钟，“虽然价格稍高，但总体来看这个楼盘定位比较高端，规划有中央公园、图书馆、艺术文化中心等，所在商圈成熟，离大型商超都很近。”

教育是赵先生所购房子的短板——该楼盘暂时只规划了幼儿园，不过在购房前就列出了自己的买房需求排位：“舒适度>交通>商圈>医疗>教育”，赵先生表示：“教育和产品方面都留了一些容忍度，楼盘整体满足了我的购房需求，看了一年的房子总算尘埃落定了。”



外围区域往往有着更多发展的潜力

该分析机构表示，市场正进入春节前淡季，供应缩量，成交节奏放缓，但属于正常现象，并不代表市场变差。不过，外围区域的表现依旧有亮点可期，上周新获预售证的四个项目分别位于黄埔、从化、花都、增城，共计591套单位；与此同时，据广州中原

研究发展部统计，虽然全市成交下滑，但上周黄埔、花都、南沙、从化、增城的成交宗数环比均有所增长，该分析机构表示，近期央行宣布“降息”以及国家统计局发布的经济数据向好，预计都将对广州春节前的楼市产生刺激作用，促进成交。

选择外围区域，是心之所向、身之所往

在商品交易中，消费者偏好是影响市场供需关系的重要因素，房屋销售也不例外。选择外围区域的买家虽然会受到当地发展规划利好的驱使，但更多地还是自身需求可以在当地楼盘得以满足，从而偏好于从该区域的产品里作出置业

的选择。产品好坏并不完全因为它的定位定位有多么出类拔萃，难得的“适合”往往更令人心之所向，身之所往。

购买一套外围区域的房子意味着需要时间来等待价值的兑现，在某种意义上是一种双向选择行为，这种

关系不存在于买家与开发商之间，也不存在于买家与房屋中介之间，而是存在于入住者与房子本身之间。买家眼中的房子必定有能触动他产生购买行为的区域规划或独特设计，房子本身也会因为业主的入住而发挥出最大的价值。

2022年买中心二手房 or 买外围一手房?

文/羊城晚报记者 陈玉霞 题图/羊城晚报记者 梁泽韬

买中心区的二手房还是买外围区域的一手房，这是很多人经常会问的问题。

不管选择哪种房子、哪里的房子，自身的需求总是放在第一位的。买房子，你想要获得什么、实现什么，这是一个人购房首要考虑的基础。在确定了目的和追求之后，要看钱包里有多少资本。经济条件好的，思想可以放飞一些；经济实力相对弱一些的，那就缩小选择目标和范围。不用总担心自己或家人是否会一辈子住在一套房子里，毕竟，广州这样的机遇之城，总能让有能力、肯打拼的人得到丰厚的回报，换房，届时就水到渠成。

因此，到底是买中心区的二手房，乃至一手房或者买外围的一手房甚至二手房，这个问题并没有所谓正确的、权威的答案，有的只是最适合购房者自己的答案。

买中心区二手房：就图家门口完善的配套

在广州的中心区内置业，若能买一手房自然好，但受经济条件限制，又想中心区内安家，不少人就会退而求其次选择二手房。中心区的二手房不局限于“老破小”，还有一些素质相对较好的楼梯楼或电梯楼，有些房源的楼龄可能稍长，但胜在小区及周边配套完善，将室内好好装修也能获得满满的舒适感。

为了孩子重返中心区

方女士还是单身的时候，在番禺购置了一套社区环境较好的小两房自住，但随着成家生子，孩子的教育问题成为家里头等大事。去年，方女士和先生商量后，决定“进城”，花将近400万元在越秀区五羊新城买下了一套两房的二手房居住。

“番禺的房子虽然园林环境很好，但我们对自己自身和外部的教育资源都不太满意。想来想去，还是倾向于回中心区教育资源集中的地方，在条件许可范围内，给孩子找个相对较好的教育环境。”方女士说，自己的目标很明确，所以找房子不会太难。虽然方女士自己在珠江新城上

班，但鉴于该板块的楼价，方女士第一个就将其排除掉；和珠江新城一路之隔的五羊新城，成为方女士重点考虑的目标。在此之前，她还认真查阅过该片区的生活和教育等资料，其中还有一个加分项促成了她的决定，那就是“五羊新城未来有可能要更新改造，哪怕是微改造，以后这里的环境应该能有所提升”。

在方女士和她先生看来，在五羊新城安家，不仅孩子可以轻松走路去附近的小学，他们也可以有便利的生活环境，五羊新城小区里各种店铺、菜市场、餐馆等应有尽有，哪怕因加班比较晚归，也可以随时在自己楼下“解决

买家家故事

肚子问题”。在这里安家半年多，方女士一家对生活现状表示满意，房子外立面虽有些旧，但全新装修的室内，一家三口其乐融融，他们说，住在这里，有了更多陪伴家人的时间，而不必像以前那样把时间浪费在了通勤路上。

记者手记

暂时的“蜗居”也是一种蛰伏

同样的200万元，有人选择在市中心买外堵陈旧、五六十年代的二手小两房，有人选择买外围区域100平方米左右的一手舒适三房。这样的选择无所谓对错，都是成年人思考过的选择。

步入社会工作五年的“985”高校学生小柯，目前在琶洲工作，他买的房子第一套房子就在赤岗一带，为50多平方米的两房。对他来说，这个阶段的他，最需要的是不断提升自己，为将来能获得更好的工作岗位或职业作好铺垫。他最不能接受的就是很长的通勤时间，他说，如果每天要浪费两个多小时甚至更长时间在通勤路上，这样的浪费很要命。因此，他置业的方向很明确，即要找到公司的通勤时间不超过半小时，能让他安心居住的房子。同时，他认为，像海珠、天河这样的中心区内，聚集了众多世界和国内的实力企业，这样的圈层对他来说也是吸引力，它们能给他带来更大的发展动力。

在很多人眼中，居住在这样的小房子里，说得上是“蜗居”，甚至还带着些同情的眼光。但实际上，在小柯这类年轻人的心里，这样的“蜗居”是一种有目标的蛰伏，那是他们为了更远大的将来的暗冲刺激，他们用市中心小小的居住空间，换得了更多的自我增值的时间。而且，谁说小小的房子就不能住得很舒适呢？不论是一个人，还是两个人，对生活有热情，室内干净整洁有序，一样是温馨的“安乐窝”。

四百万元。在业内人士看来，海珠区二手房备受欢迎，和其优越的区位、完善的配套有很大关系。像工业大园板块，聚集了光大花园、保利花园、保利百合花园、金碧花园、南洲名苑等大型居住社区，这里有地铁、有完善的教育及商业配套，很受首次置业和首次换房人士的认可。

不要有“天河高不可攀”的错觉，在实际放盘中，东圃、棠下、粤垦路、龙口西、甚至体育西路等一些热门路段，都还有不少300多万元的房源。想要在广州市中心安家，其实没有那么难。

大花园为例，因具有地铁、教育及社区环境等优势，一直备受市场青睐。当地地产经纪介绍，在调控阶段，部分放盘时间较长的房源降价幅度在5%都对买家有一定的诱惑力。业内分析认为，海珠二手房目前市场价相对合理，市场前景也被看好，吸引了不少原本计划在天河、越秀等中心区置业的意向买家。与此同时，中心区一手房价价坚挺，这对与其平秋色二手房来说，也是一种价格的支撑。

中心区二手房相对抗跌

紧等影响，二手房市迅速降温，月度二手成交开始跌落万宗水平，尤其是参考价实施之后，不少意向买家转入观望状态，二手成交一度低迷。成交量的下降导致了二手房价格的下降，想要出货的业主，只有接受市场价，或将放盘价定得更符合市场行情，才有望成交。广州中原研究发展部数据显示，在调控阶段，诸如花都、增城、南沙等外围片区二手房房价的跌幅都在15%以上，而中心区二手房房价的跌幅则基本在8%以下。以海珠区大型小区光

市场行情

二手房仍是逾11万买家所爱

二手房香不香？用数据说话。广州市房地产中介协会、广州中原研究发展部等统计数据均显示，2021年广州市二手房网签量约为11.7万套。这样的成交量，和网签量约11.1万套的一手住宅可谓平分秋色。



从数据上看，中心区的二手房具有更强的抗跌能力

中心区单价两三万元的房源选择多

2021年市场上一度飙上“天价”的天河珠江新城部分二手房源，刷新了很多人对中心区二手房的印象。但其实，广州中心区的二手房源，选择性非常大，价位差别也比较大，并非都让人高不可攀。

以荔湾区为例，网签数据显示该区网签均价为3.6万元/平方米，但是较受市场追捧的一些散盘房源，均价则为2万多元/平方米。在该区，150万元能入手一套小两房，对不少刚需买家有吸引力。例如金兰小区、芬芳小区、金宇花园、桥东小区等，周边配套

年轻的首次置业人士选择中心区二手房，或是因为它们与公司的通勤距离较短，或是因为他们喜欢区域内浓浓的烟火气。而换房人士选择中心区二手房，除了考虑教育、医疗及上述因素外，也会将房子的升值和抗跌能力考虑在内。从数据上看，中心区的二手房具有更强的抗跌能力。

2021年的广州二手房市，经历了接连的调控。5月份开始，随着多区“个人销售住房增值税免征年限从2年提高至5年”出台、信贷收