早春三月楼市三问之

需

向

何

文/羊城晚报记者 陈玉霞









增城为刚需热捧区 连续12年成交量最高

文/羊城晚报记者 陈玉霞

提振信心

树三大置业新逻辑

3月16日,国务院金融稳定发展委员会(以下简称 国务院金融委)召开专题会议,研究当前经济形势和资 本市场问题。会议提到,"关于房地产企业,要及时研究和提 出有力有效的防范化解风险应对方案,提出向新发展模式转

型的配套措施。"银保监会3月16日的专题会议则提 到,"要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,持 续完善'稳地价、稳房价、稳预期'房地产长效机制, 积极推动房地产行业转变发展方式,鼓励机构稳妥有 序开展并购贷款,重点支持优质房企兼并收购困难房 企优质项目,促进房地产业良性循环和健康发展。

对此,房地产业界读出了"信心"这个关键词。对 于购房者来说,也可以从中发现新阶段的置业逻辑:

是入市时机。从以往的经验看,利好政策刚发 布时,是购房者比较好的入市时机,比如近期的信贷 氛围相对宽松、利率下降、放款速度加快等,对购房 者都是利好。此外,这个阶段往往是开发商积极出货 收金、配套政策相对灵活的阶段,房价对购房者通常 较为友好。

二是人市预期。政府一再强调房子是用来住的、 不是用来炒的定位,强调"三稳",提出"积极推 动房地产行业转变发展方式",普通购房者应该 清楚意识到,房地产只涨不跌时代已经过去,购 房的首要目标不是房子要增值多少,而是如何能让自己 或家人住得更加舒适安心。

在这样的心理引导下购房,你会更多地考虑 房子的使用功能本身、与工作地的通勤成本及生活的便利 程度等。从这个层面说,在广州这个一线大城市里 置业,向东向南或向北都没问题,关键是购房后能提 升自己的生活质量。

三是入市之选。房子是家庭大宗交 易,资产安全很重要。不少房企"爆雷"的 背后,是资金稳健问题。因此,购房者入 市应以稳健型、实力型房企的项目为

虽然今年位

于广州南部的南

沙区一手住宅成

交占比有所下滑,

但 2019 年到 2021

年,南沙区的一手

住宅网签量均位

居全市前三,同位

于南部的番禺区

则在去年年底异

军突起。以南沙

和番禺为代表的

广州南部如今有

何魅力?

人口和 GDP 增速

南沙均位居全市前二位

年南沙的常住人口近85万人,是2010年

第六次人口普查时26万人的325%,平均

每年的人口增速接近10%,相对增速全市

第一。从GDP增速来看,南沙区2021年

增速9.6%,位居全市第二,发展势头不

口普查数据显示,2020年番禺区的常住

人口近266万人,人口总量全市第二,常

住人口比 2010 年的近 181 万人增加了

47%,和全市平均增速持平。经济方面,

2021年番禺区以 2653.91 亿元的 GDP 位

居全市第四,仅次于天河、黄埔和越秀。

番禺的数据也不错。第七次全国人

错。

第七次全国人口普查数据显示,2020

行业不会一成不变。消费 者购房,宜观大局而动。

刚需群体在广州安居,增城是不 错的选择。该区是广州楼市的供应 粮仓和成交之王——专业数据显示, 2021年,广州一手商品住宅成交套数 达11.6万套,增城以3.2万套继续蝉 联年度成交冠军。值得一提的是,从 2010年起,增城已经连续12年蝉联 广州成交榜首位置。

东部很多楼

陈玉霞 摄

盘都在地铁沿线

羊城晚报资料图

增城成交量大,和该区约2万元/ m³的均价、地铁等轨道交通的建设及 区域产业布局等优势密切相关。

区域供应相当充足 均价约2万元/㎡

东边的增城,一手住宅成交量在 近12年内都能位于广州各区之首,刚 需汇聚地的名头并非浪得虚名。刚 需置业,主要的一个考虑点是楼价。 增城之所以备受刚需群体青睐,最直 接的原因在于该区的楼价对年轻人 极具吸引力。

从克而瑞广州区域统计数据可 知,近五年内,增城楼价也在随大市 水涨船高:2017年该区一手住宅均价 为 11460 元/㎡,至 2021 年区域均价 为20782元/m³。哪怕是五年内的涨 幅约为81.3%,但目前"2万字头"的 均价在全市十一区中为倒数第二低 的区域均价(北边的花都均价都高于

增城)。区域内的热门置业板块,它 们之间虽有价差,但多数板块的价格 仍算相对亲民。数据显示,2021年, 新塘、荔湖新城、中新、朱村等板块 网签均价分别约 2.49 万元/m³、2.22 万元/㎡、2.19万元/㎡及1.9万元/㎡, 而在其中,售价在板块均价之下的楼 盘也有较多选择,例如目前朱村的地 铁沿线有不少新货售价约为1.8万 元/m²。

充足的供应量也是该区价格相 对平稳的原因。羊城晚报记者综合 中地行、中原地产等机构数据初步 估算,增城今年新增供应套数或在 2.5万-2.6万套之间,约占广州新增 供应总量的23%,加上其原有库存, 增城今年可售货量仍达5万套左 右,依然是新货供应最多的区域。 货多,意味着买家的选择就大,从六 七十平方米的两房和小三房、八九 十平方米的三房甚至小四房等,今 年的供应量都不少。

轨道交通有序推进 1小时连通市中心

中心区的高楼价,让很多年轻人 被迫用时间来换空间,选择到离市中 心更远的地方置业安家。此时的他 们,就更希望能借助地铁或其他快速 路来缩短他们的通勤时间。目前,广 州地铁13号线、21号线等都已开进 增城,沿着轨道置业,让这些年轻人 购房时少了一些犹豫的时间。

实际上,近年来增城楼市中最受 欢迎的置业板块,绝大多数是在地铁 沿线,比如热门的新塘、朱村和中新 等板块,很多楼盘都分布在距离地铁 站五六百米范围内。若是工作地是 在市中心如天河、越秀等区,通过地 铁,1小时左右能回到增城居住地。

在交通方面,增城还有个极具优 势的东部交通枢纽,其以新塘站为中 心,规划汇聚9条轨道,目前已经开 通了地铁13号线、穗深城际、广深铁 路,新白广城际、广汕高铁则分别有 望在今年和2023年建成。可以说, 这里是链接广州和湾区城市的一个 点,安家在增城,也便于将来在湾区 城市间往来。

产业效应慢慢显现 宜业宜居

刚需群体置业,选一个有产业活 力的区域比较重要。虽然黄埔、天 河、海珠等区域在产业方面风生水 起,但增城近年来在产业布局方面持 续发力,这一点可以纳入刚需置业者 考虑的元素之一。

2021年,增城 GDP 总量站上 1266.66 亿元台阶,增速 10.8%,全市 第一。增城也有个经济开发区,共99 平方公里,是广州发展三大主力引擎 之一。目前,开发区已布局了新一代 信息技术、汽车及新能源汽车、大健 康产业三大千亿级产业集群,吸引了 来自近40个国家和地区的外商投资 企业400余家。此外,该区还新引入 了其他千亿级的产业,比如金融科技 板块引入平安(增城)科技硅谷项目; 在芯片板块引入了增芯项目等,这些 对片区内人才培养、人口引入、科技 发展都是一个强有力的支撑。

2021年出炉的增城区第七次全 国人口普查数据显示,近十年期间, 增城共增加了约43万人。近日广州 市统计局在官网公布的数据显示, 2021年,增城常住人口增长量超过5 万人,排名全市十一区第四。业内分 析认为,增城人口的增长在很大程度 上与区域产业发展直接相关,同时 教育、医疗等公共服务配套的不断完 善,也能吸引人口在增城安家。比如 华南师范大学附属中学增城学校预 计今年建成,华南师范大学附属增江 实验小学预计今年开学,广州市妇女 儿童医疗中心增城院区预计在3月基 本完工 …… 名牌资源的落户, 让增城 的居住价值也在逐步增强。

白周

云边

某观

楼

大湾区几何中心 教育配套大有改善

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

新名校扎堆 增加数万学位

近几年来,随着教育政策的调整和一 批新名校的引入,番禺、南沙两个区的教 育配套水平将有长足的进步。

位于番禺区小谷围和对岸新造的大 学城集齐了中山大学、华南理工大学、华 南师范大学、暨南大学这广州全部四所双 一流高校以及广东工业大学、广东外语外 贸大学、广州美术学院、广州大学等本土 知名高校。附近区域吸引了不少高校教 师在此购房,区域整体文化氛围有所提 升。当地口碑不错的番禺区区属龙头学 校仲元中学的第二校区计划在今年9月 投入使用,加上现有的广州大学附属中学 (番禺校区)、广铁一中(番禺校区)、广铁 一中天成中学、广铁一中天峰中学,上述 学校的初中都面向番禺区招生,使当地的 教育配套水平有了长足的进步

南沙这几年更是加大了教育投入。 位于南沙东涌镇的香港科技大学(广州) 预计在今年9月开学。该区还先后引进 及兴办了完全中学广州外国语学校、广州 市第二中学南沙天元学校、华南师范大学 附属南沙中学,九年一贯制的广州市执信 中学南沙学校、广州市湾区实验学校、广 州外国语学校附属实验学校,十二年一贯 制的广大附中南沙实验学校,上述学校除 了广州外国语学校是面向全市招生外,其 余学校在义务教育阶段都是面向南沙招 生,为南沙增加了数以万计的优质学位。

轨道交通助力 半小时到珠江新城

交通方面,去年已开通的地铁18号线,让 南沙、番禺的居民乘快车可半小时内到珠江 新城。而地铁22号线的开通已进入倒计时,

未来从南沙到广州南站也在半个小时内。

今年2月举行的广州南沙粤港澳 面合作示范区建设成效新闻发布会上还 传出众多利好:"十四五"期间,南沙将加 快建设深茂铁路、中南虎城际等高铁、城 际,实现30分钟直连深圳、东莞,建设地 铁22号线东延线(至深圳光明城),填补 南沙与深圳城市轨道空白;还要加快建 设深中通道一万顷沙支线和狮子洋通 道。与湾区西岸城市交通方面,南沙将 建设广中珠澳高铁、南沙至珠海(中山) 城际线,实现南沙与珠海、澳门等30分 钟互达;加快建设南中高速,形成南沙西 向辐射通道,加快广澳高速(广珠东线) 广州段与中山段同步扩建,扩容南沙与 中山、珠海、澳门的道路联系通道容量。

南沙不但是粤港澳大湾区的几何中 心,还将真正成为其交通枢纽。

货量较为充足 今年南部有看头

广州南部近期的各项指标都不错,今 年的一手住宅供应量也较为充足。

番禺区今年新盘新货都不少,主要集中 在南大干线两侧。最西侧的广州南站板块 今年有新鸿基南站TOD项目、广州城投南 站项目两个新一手楼盘,老盘越秀星瀚TOD 将近期推出新货;往东一点的汉溪长隆-南 村万博板块,地铁新盘新世界耀胜尊府预 计在近期开放,去年的网红盘越秀·和樾府 也将在近期推新货,加上广州创新城附近的 两个全新项目都预计在4月开放和南大干 线东段的凯德·山海连城将推出海景叠墅, 番禺区今年将迎来罕见的住宅供应"大年"。

南沙今年预计有18个项目入市,其 中横沥岛有9个之多,南沙湾和金洲-焦 门两个板块各有3个新盘上市,庆盛和灵 山岛尖两个板块分别有2个和1个新盘推 出,上述板块也值得一看。

从近期的成交量来看,南沙和番禺两区 在经历了去年下半年的低谷期后已初步回暖。

由于受广东自贸区成立等利好带动, 南沙区前几年的成交数据都不错,2019 年到2021年连续三年的一手住宅网签量 都位居全市前三,若与这三年1-2月份的 网签数据比较,南沙区的网签数据为四年 里最低的一年,因为成交量下调、供应量 不少,价格可能会稳中略有回调。

番禺区则刚好相反,前几年一手住宅 供应不足,前三年的成交量都在全市第 四、第五的水平,今年1-2月的网签量是 四年里最高,加上部分优质新货的推出, 其均价可能会稳中略升。



产业功能板块在近几年的规划也日

渐明晰,例如,"北部四镇"之一钟

落潭,将打造大健康生物医药产业

基地;经过了十多年的发展,全力打

造为总部经济集聚区的白云新城已

可见鳞次栉比的高楼大厦,无限极

广场的亮相、粤海云港城的动工都 将升级片区内的服务配套。

经济建设如火如荼,带来了如保利

国际金融中心、广州空港融创中心

等商务中心,据花都区2022年政府

工作报告,今年将继续做大临空产

业和推动空铁融合发展相关项目建

设。上述工作报告还提到,2021年

花都汽车产业基地被认定为省级高

新技术产业开发区、首届湾区冰雪

文化节启动、花都湖被授予"国家湿

地公园"称号……这些"高光时刻",

均发生在花都区的宜居板块当中

(汽车城板块、区府板块、花都湖板

块),花都区的产业建设除了带来了

经济的发展,亦为当地来了大量的

刚需紧凑户型在售

有板块多盘"正面PK"

种"丰俭由人"的感觉,事实上,除

了一手住宅"价格高地"的白云新城

以及"天河北"广州大道北一带以

外,白云区还有不少板块可供刚需

置业者选择。例如,均价4万元/平

方米上下的白云湖板块,有地铁的

交通配套、高新科技的产业支撑、白

云湖景观资源等,据统计,目前白云

湖板块已有5个项目亮相,一宗涉

白云区的楼盘价格向来给人一

居住需求。

花都区方面,近年来空铁融合

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

广州房地产市场向来关注度较 的广州北部,也许是属于刚需置 业者的"宝藏"区域。北部置业,主 要聚焦在白云区和花都区,前者是 广州常住人口最多的区域,后者则 有空铁融合产业概念支撑,两个区 域还有不少单价两三万元的楼盘可 选。买楼向北看,会成为2022年的 新兴趋势吗?

两区十一年 新增近七成常住人口

人口往往是检验一个区域楼市 活跃度的重要因素。据广州市统计 局数据显示,2021年年末,白云区 常住人口达到368.91万人,为全市 11区中最高,同时也是全市中唯一 一个超过300万人口的区域。花都 区 2021 年年末常住人口为 170.93

万人,位列全市第五。 回顾 2010 年至 2020 年这十一 年,白云区的常住人口从222.48万 人(2010年)增多至375.91万人 (2020年),增幅约69%;花都区的 常住人口从94.59万人增多至165.5

万人(2020年),增幅达到约75%。 可见,上述两区在过去一段时 间内有越来越多的人安家。据克而 瑞数据统计,2017年至2021年,白 云区一手住宅成交面积从14.81万 平方米增多至84.51万平方米,全市 占有率从1.5%上涨至7.8%,成交均 价从 2017 年的 35577 元/平方米上 涨至 2021 年的 44811 元/平方米, 涨幅26%;而花都区的一手均价则 从2017年的12579元/平方米上涨 至 2021 年的 21686 元/平方米,涨 幅达到72%。

产业加速落地 配套越发完善

还记得2020年年底,广州地铁 8号线北延段的开通,让白云区西部 部分区域到达市中心的时间大大缩 短,亭岗站、石井站、小坪站等地铁 站周边的片区一时间成为白云区的 置业热点,而除了轨道交通的加持 以外,这些片区还位于白云湖数字 科技城周边范围,将引入高端软件、

云计算、人工智能等主导产业。 除了白云湖板块,白云区各大



宅用地正在建设中,产品的多样性 也为置业者提供了更多的选择,记 者了解到,该板块楼盘之间价格差 距不大,开发商在产品上均下了不 少功夫,如小至69平方米的"2+1"

紧凑户型,降低总价门槛。 "跟着交通、产业规划买房"这 个理念在白云区同样行得通,广州 地铁14号线钟落潭站周边,也是多 盘"内卷"的片区,目前该片区均价 2万-3万元/平方米,在"北部四镇" 中货量较多,太和、人和、江高三个 片区也有不少目前在售单价2万-3 万元/平方米的楼盘可选,据中地行 统计,今年白云区共有17个新楼盘 推售,其中白云湖板块3个、"北部 四镇"5个。

花都区方面,2021年全区均价 为2.17万元/平方米(克而瑞数据), "上车"门槛与其他区域相比较低,近 年来政府主推的花都CBD中轴线覆 盖了区府板块、北站区域、融创文旅 城区域,单价"2万字头"的项目较多, 花都湖板块楼盘价格则在3万元/平 方米上下,而在花都区的北部和西 部,狮岭镇、赤坭镇、炭步镇等片区还 有单价"1万字头"的楼盘可选。



花都湖板块周边楼盘自然环境优美



团",一个有快速的增量,一个有不错的存 量,实力可圈可点。

由南沙和番禺两个区组成的"南部军

得关 注 的