



东部很多楼盘都在地铁沿线
羊城晚报资料图
陈玉霞 摄

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:一是入市时机。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。

二是入市预期。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,是资金链断裂。因此,购房者入市应以稳健型、实力型房企的项目为上。

行业不会一成不变。消费者购房,宜观大局而动。

早春三月楼市三问之
2
刚需置业向何方?
羊城晚报记者 陈玉霞

向东 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

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。

增城成交量大,和该区约2万元/㎡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年内都位于广州各区之首,刚需聚集地的名头并非浪得虚名。刚需置业,主要的一个考虑点是房价。增城之所以备受刚需群体青睐,最直接的原因在于该区的房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,增城房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/㎡。哪怕是五年内的涨幅约为81.3%,但其中“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/㎡、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1.8万元/㎡。

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。若是工作地点在市中心如天河、越秀等区,通过地铁,1小时左右能回到增城居住地。

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。

看清优势 挖掘刚需置业“宝藏”区域



在哪个区安家,要考虑自身工作生活等需求
陈秋明 摄

向南 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 and 一批新名校的引入,番禺、南沙两个区的教育配套设施有了长足的进步。

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到珠江新城。而地铁22号线的开通已进入倒计时,



番禺今年有不少值得关注的楼盘

向北 单价两三万元起 人口和产业给予市场信心

文/图 羊城晚报记者 徐伟伦

广州房地产市场向来关注度较低的广州北部,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。买房向北看,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,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,上述两区在过去一阶段内有越来越多的人安家。据克而瑞统计,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12577元/平方米上涨至2021年的44811元/平方米,涨幅26%;而花都区一手均价则从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



融入周边景观资源 白云区某楼盘售楼部的湖水设计

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,无限级广场的亮相、粤海云港城的动工都将升级片区内的服务配套。

花都区方面,近年来空铁融合经济建设如火如荼,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、首屈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、区政府板块、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居住需求。

刚需紧凑户型在售 有板块多盘“正面PK”

白云区的楼盘价格向来给人一种“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、白云湖景观资源等项目亮相,目前白云湖板块已有5个项目亮相,一线涉

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,开发商在产品上都下了不少功夫,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,据中原地产统计,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中轴线覆盖了区政府板块、北站区域、融创文旅城区域,单价“2万”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”的楼盘可选。

花都湖板块周边楼盘自然环境优美