



数家房企大比拼

广州白云湖板块置业 优劣明显

文/图 羊城晚报记者 徐伟伦

广州白云湖数字科技城概念从2017年提出至今,已进入了第六个年头,其面积约28万平方米,重点发展高端软件、云计算、人工智能、新一代通信网络、物联网、数字创意六大产业,定位为“数字中国”实践高地、粤港澳大湾区协同创新试验区、广佛同城数字经济创新示范区。根据《白云湖数字科技城建设总体规划》(下称《方案》),今年,白云湖数字科技城将实现营业收入约1000亿元。

凭借强大的发展潜力,出色的生态资源,以及靠近其他中心区的地理优势,这些年来,白云湖板块吸引了数家房企入驻,现阶段在售一手项目已有6个,且都有央企或国企背景。不过,从概念提出到2021年《方案》出炉,其间跨度近4年,《方案》至今也不过2年,白云湖数字科技城的建设给外界仍然留下了进度缓慢的印象。而再看白云湖周边的现场环境,遍地的施工以及道路的颠簸,也一直被购房者所诟病,加之落地配套不够齐全,白云湖板块给予购房者置业的动力有限。

不过,房企的合力开发将有力推动板块建设提速,各楼盘之间的竞争也一直是楼市界的热门话题,白云湖板块户型“内卷”严重,高实用率为项目增添分数。本期《羊城探盘记》,羊城晚报记者走访白云湖多个楼盘,带来最新的置业一手资讯。



广州白云湖板块各大楼盘竞争激烈

现状 主要道路通车有望,地铁通行方便

白云湖位于广州市白云区西部,面积约3000亩,如今已成为一座以自然生态为特色的大型综合性水利公园,2022年12月,入选水利部首批红色基因水利风景区名录。以白云湖为中心,该板块置业区域可以分为白云湖东侧的东湖片区和白云湖西侧的西湖片区,而西湖片区可以细分为白云湖数字科技城启动区亭岗片区以及濠心西边的黄金围片区。

西湖片区

白云湖西湖亭岗片区代表楼盘是品实云湖花城和越秀天悦云湖,主要公共交通为广州地铁8号线北延段的亭岗站,到两个楼盘的距离都只有两百多米。现场来看,在越秀天悦云湖项目内的道路(销售称“湖滨路”)还在建设当中,未对外开放,未来可以直达白云湖周边的绿道,约500米。

黄金围片区位于亭岗片区北侧,代表楼盘为招商电建雍云邸和中建星光城,主要公共交通为广州地铁8号线北延段始末站濠心站,到两个楼盘距离大概是四五百米,从两个楼盘出发至地铁站有直达的道路,目前可行人但未通车,这段路中间的地块目前平整待动工,据悉仍在收储阶段,销售称未来有望用作大型商业体的建设。

从亭岗片区前往黄金围片区,目前受连片开发影响导致遍地施工,大型车辆较多,道路拥挤,扬尘明显,时常出现堵车情况。因此,广州地铁8号线北延段成为当地居民的主要通勤方式,该线路经白云、越秀区、荔湾区、海珠区,可换乘5号线、1号线、6号线、3号线等道路,于2020年底开通,极大缓解了当地的出行压力。

另外,经过白云湖西湖片区的高速路较多,有许广高速、华南快速等,高速出入口就在片区内,虽

然自驾的业主可快速进入高速公路,但部分楼盘的部分楼栋会受到噪音影响。

东湖片区

白云湖东湖片区主要代表楼盘有首开保利云湖壹号、公交珠实花城云著,两者距离约2公里。其中,云湖壹号出门即达白云湖东门,是板块内最靠近白云湖景区的楼盘,白云湖东门有夏茅公交站,未来将是业主外出的主要公共交通方式。公交珠实花城云著是地铁上盖物业,该盘约20米处未来将有22号线和24号线交会的夏茅地铁站。

东湖片区在建中的“青创大道”途经上述两个楼盘,该道路通车后,可直达白云新城,设计之都等核心商务区。现阶段,东湖片区工业区仍较多,道路环境一般,时常出现堵车情况。

户型

产品力竞争激烈 实用率普遍超九成

据了解,白云湖板块目前在售6个项目的地块出让时间主要集中在2020年和2021年(云湖花城地块为2018年底出让),因此大部分项目的首次推售时间也集中在2021年和2022年。一时间,白云湖板块新盘频出,直接吸引了市场的眼光。

由于位置接近,地价相当,要想获得市场的认可,就需要在产品力上下功夫。白云湖板块楼盘“内卷”严重,近两年,很多高实用率的户型一经推出就成了市场上罕见的产品,这些楼盘有较多“全赠送”或“半赠送”的飘窗、阳台空间,实际使用率普遍

超过九成。

比如,越秀天悦云湖的销售称,虽然在房产证上该盘的使用率为八成多,但算上赠送面积,实际使用率超过了九成;招商电建雍云邸的87平方米四房使用率据称达到了97%;中建星光城69平方米户型做到“2+1”房;公交珠实花城云著采用珠江实业主打的“同等面积多一房”概念。

不过,对于购房者而言,不能单凭房间数和使用率来判断一间房子的好坏,一些产品虽然房间数足够,但有的房间只能用作书房或儿童房。产品力竞争激烈,意味着购房者选择较多,可多方对比。

十天内现三宗封顶价宅地 番禺优质住宅供应再添接棒者

文/羊城晚报记者 梁栋贤

4月20日,广州市番禺区再推出两宗住宅用地。这两宗位于汉溪大道北侧的住宅用地,双双在经过50多轮的报价后达到了封顶价,这距离上次番禺区出现封顶价的宅地不过一周。

汉溪大道北侧BA0902011地块的成交总价为827425万元,楼面地价为32176元/平方米。汉溪大道北侧BA0902125地块的成交总价为841455万元,楼面地价为33434元/平方米。后者的楼面地价比2020年越秀地产拿下越秀·和樾府地块时的32405元/平方米还高一些。最终这两宗地双双被华润长隆联合体摇中并拿下。



靠近地铁站 北望长隆景区

为什么这两宗宅地都如此受欢迎?最大的原因是地理位置好。

汉溪大道北侧BA0902011地块和BA0902125地块南面是汉溪大道,其中BA0902011地块的西面几乎紧挨着地铁4号线和7号线的换乘站汉溪长隆站D出口,这宗地再往东隔着一条规划中的小路就是BA0902125地块。BA0902125地块离汉溪长隆地铁站D出口的距离亦不过300米,而这一地块再往东走约1公里就能到达地铁7号线和18号线换乘站南村万博站。

自驾车也很方便,因为邻近汉溪大道、番禺大道、新光快速路等主干道,在不塞车的条件下,驾车30分钟可快速到达广州南站、琶洲商务区、广州国

际创新城等重要功能片区。景观方面也不俗,两宗地均北望长隆欢乐世界,视野较为开阔,但白天会有一些的噪声影响,特别是在节假日,长隆景区的客流量还是很惊人的。

配建学校 补齐教育短板

商业配套方面,两宗地所在的汉溪长隆板块已经较为齐备。与BA0902011地块隔汉溪大道相望的是综合体项目时代E-park,时代E-park西面则是另一个大型综合体项目——耀胜新世界广场。与BA0902125地块隔汉溪大道相望的则是保利大都汇,这也是一个规模不算小的商业项目。若是坐地铁7号线往东走一站,就是万博商务区,这边的商业和商业配套设施就更齐全了。

该板块最大的短板在于教育设施。目前在售的越秀·和

樾府和新世界耀胜尊府(耀胜新世界广场的住宅部分)自身均无配套学校,汉溪大道南侧的早期住宅项目——锦绣香江花园和南国奥园,均仅配套了民办学校。这一片区的居民,如果想读公办小学,要走很远。这次拍地后,这一短板将被补齐,因为BA0902011地块的竞得人须按规划要求配建72班小学、36班初中,并在建成验收合格后无偿移交给广州市番禺区教育局。上述初中和小学的地块一东一西紧密相连,靠西边的小学,西面与BA0902125地块隔规划路相望,东面的初中,则东望越秀·和樾府。

上述学校一个年级12个班,小学一个年级最多可容纳540人,初中600人,都是规模不小的学校,有望解决越秀·和樾府和这两个新拍地块建成楼盘的业主需求。

小学地块往北则是幼儿园

用地,BA0902125地块的竞得人须按规划要求配建21班幼儿园,在建成验收合格后无偿移交给广州市番禺区教育局。

不难看出,因为分别有不同的配建任务,而BA0902125地块竞得者的配建量更大,因此两者的地价都比表面看起来的要高一些,在计算配建成本后,两宗地的楼面地价成本其实相差无几。

上述配建学校的出现,确实缓解了附近楼盘业主的燃眉之急,不过,对于这一片区是急之大价钱引入很知名的学校,则有待后续观察。

汉溪长隆板块 正迎来质的变化

汉溪长隆板块的变化不仅是新增了几所学校。今年年初,广州市规划和自然资源局公示了《番禺区汉溪大道北侧地块(BA0902规划管理单元)控制性详细规划》,这一规划涉及的区域,西至新光快速路,南至汉溪大道、东至番禺大道、北至长隆酒店,用地面积106.4公顷,在用地性质、规划指标、公共服务设施、道路交通四个方面都有了调整。

调整后,片区内有居住功能的用地,将新增近20公顷。除了这次推出的两宗住宅用地之外,未来还有约9公顷的商

业兼容二类居住的用地推出。此外,规划指标调整总计容建筑面积由139.8万平方米调整至117.3万平方米,较原来的规划减少了22.5万平方米,直观地说,就是这一区域的楼更少了,绿地有望更多了。调整后商业商务建筑面积45.9万平方米,居住建筑面积50.9万平方米,公园绿地兼娱乐设施建筑面积14.0万平方米,总体而言建筑环境会更好。

业兼容二类居住的用地推出。

此外,规划指标调整总计容建筑面积由139.8万平方米调整至117.3万平方米,较原来的规划减少了22.5万平方米,直观地说,就是这一区域的楼更少了,绿地有望更多了。调整后商业商务建筑面积45.9万平方米,居住建筑面积50.9万平方米,公园绿地兼娱乐设施建筑面积14.0万平方米,总体而言建筑环境会更好。

两个新项目接棒 板块有望接续走红

去年,汉溪长隆板块内的越秀·和樾府销售业绩不错,成了网红楼盘,该项目目前主推约270平方米的五房单位,均价8万元/平方米。该楼盘往南走约一公里,在汉溪大道往南数百米的地方,另有一个一手楼盘香江·拾光盛境,该楼盘主推约105平方米的单位,均价约5.3万元/平方米,不过这个楼盘总共也就几十套单位,而且离主干道很远,因此市场关注度不高。

到明年,随着越秀·和樾府的销售进入尾声,板块内原本就只有耀胜新世界这个地铁上盖楼盘在售。如今情形又不相同,随着这次两宗新地块的拍出,长隆板块住宅市场又有了新的接棒者。

越秀·和樾府代建的市政公园 开发商供图



出台新规! 广州这些用地 可新建保障性租赁住房

文/羊城晚报记者 陈玉霞

为解决新市民、青年人等群体住房问题,《广州市住房发展“十四五”规划》提出了“十四五”期间全市共筹建60万套保障性租赁住房的目标。

这个目标可以通过哪些途径实现?

在经过去年的公开征求意见后,日前,广州市印发了保障性租赁住房项目认定办法配套文件的通知,该通知显示两个实施细则,一是关于产业园区工业项目配套用地新建宿舍型保障性租赁住房(以下简称“产业园区保障性租赁住房”)的实施细则,二是关于企事业单位利用自有存量土地新建保障性租赁住房(以下简称“企事业单位保障性租赁住房”)的实施细则。实施日期从2023年4月17日起,失效日期为2028年4月17日。

出台相关支持政策 建筑面积占比上限由15%提高至30%

在广州市住房和城乡建设局与广州市规划和自然资源局联合印发的上述实施细则中,公布了相关实施工程的支持政策。

对于已批(含土地已出让的在建项目和已建成项目)工业用地,可调整用地控制指标建设宿舍型保障性租赁住房,项目宗地内允许配建的行政办公及生活配套服务设施用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高至15%,建筑面积(计容)占项目总建筑面积(计容)的比例上限由15%提高至30%(简称“双控指标”),提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。对于新批工业用地项目,用地权属人可根据租赁住房需求情况,申请不高于双控指标要求的用

地面积及建筑面积用于建设宿舍型保障性租赁住房。对于企事业单位利用自有存量土地新建保障性租赁住房的,“土地用途原为非居住用地需变更用途建设保障性租赁住房的,申报人可按照土地用途变更的规定,取得规划和自然资源部门的同意,并办理变更登记。土地使用权通过划拨批准文件获得的可继续保留划拨方式”。

两种建设保障性租赁住房的项目,都可以采取自建与其他市场主体合作建设运营方式;同时,凭保障性租赁住房项目认定书按规定享受相关土地、财税和金融支持政策,用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

提出建设和运营管理要求 不得单独进行分割登记、转让或抵押

实施细则对两种项目建设保障性租赁住房都提出了建设和运营管理要求。例如,在确权登记运营方面,产业园区保障性租赁住房不得单独进行分割登记、转让或抵押,但可以随产业用房按比例以幢、层、间等为基本单元进行分割登记、转让或抵押;而企事业单位保障性租赁住房不动产登记的房屋产权性质为“保障性租赁住房”,项目建成后以栋为最小单元办理产权登记。附记栏注“本物业为保障性租赁住房,应以栋为最小单元整体确权、整体转让,不得分割登记、

分割转让、分割抵押,不得上市销售或变相销售”。对于产业园区保障性租赁住房,原则上以本企业员工或者同一产业园区内企业职工租住为主;对于企事业单位保障性租赁住房,允许优先向本单位符合条件的职工定向出租。有剩余房源可向其他符合条件的市民、青年人租住。

两类保障性租赁住房的租金标准,均按广州市保障性租赁住房有关规定执行,应低于同地段同品质的市场租赁住房租金(或租赁住房评估租金)执行。