



文 / 图 羊城晚报记者 梁栋贤

端午假期,一手住宅起步价 3.6 万元 / 平方米的广州黄埔科学城板块迎来了竞争者——黄埔中央城 6 月 27 日开盘,最低价接近 3 万元 / 平方米。

行家分析认为,该楼盘选择以较低的价格入市,一来是因为首推产品所在楼栋有劣势;二来该项目货量大,开发商意图以低价赢得销售开门红。

从 2017 年开始,广州黄埔区一手住宅成交连续两年位居全市第二,去年却降至第三,究其原因,缺货可能是其中之一。中国指数研究院的数据显示,2018 年、2019 年以及 2020 年前五个月,黄埔区的住宅成交量都大于供应量,黄埔区一手住宅库存量持续下降。

不过,近期随着一大批像黄埔中央城这样的旧村改造项目推进、入市,黄埔区一手住宅市场缺货的情况将可大大缓解,未来也将在很大程度上改变整个黄埔区楼市的格局。



黄埔区不少项目距离地铁站不远

## A 近两年半来 黄埔区楼市一直很缺货

别看合并之后的黄埔区辖区范围不小,但近几年来,由于一手住宅成交量大,一直很缺货(详见附表)。

数据显示,看似“地盘”很大的黄埔区,除了 2017 年的供应套数比成交套数略多以外,2018 年之后一直处于供不应求的状态。

黄埔区楼市的潜在需求

有多大?去年,黄埔区户籍人口增加了 3.46 万,涨幅达 6.56%,不管是涨幅还是增量均为全市各区之最,同期常住人口的增量也有 3.71 万之多,如果这些“新黄埔人”都选择在黄埔区买房,按每户 3 个人计算,每年黄埔区的住宅需求量就达到 1 万套以上。而且,去年年底黄埔区出台了人

才住房政策,今年 5 月 28 日发布了这一政策的细则,“半年社保+本科学历”就能在黄埔区购买一套商品房,让外地户籍人口置业黄埔的可能性大增。

住房政策的调整,对黄埔区一手住宅销售拉动明显。网易房产监控的网签数据显示,今年截至 6 月 25 日,黄埔区一手住宅网签量位居全市第二;而去年同期,黄埔区仅位居全市第四。

实际上,外地户籍人士在黄埔区置业不但有可能,而且有动力,自黄埔、萝岗合并后,黄埔区已经连续四年 GDP 排行广州各区的“老二”,仅次于天河区,黄埔区教育、医疗设施的完善速度在全市各区当中也名列前茅。

## B 2020 年上半年 旧改项目接近去年全年

近几年,黄埔区一手住宅很缺货,不过,随着大批旧改项目的推进,这一状况将会陆续得到改善。

光是 6 月,黄埔区就新公示了三个旧改项目。这三个旧

改项目均位于老黄埔板块黄埔东路两侧,距离地铁 5 号线不算远,位置不错,规模也不算小。

其中,广州冶炼厂旧厂改造项目占地面积 19.5 万平

方米、南湾村旧村改造项目占地面积 55.08 万平方米、港湾旧改项目占地面积 14.54 万平方米。近年来,黄埔区住宅项目的容积率多为 3.3 左右,即便扣除回迁面积和部分商业面积,以 2 的容积率来计算,上述旧改项目也有望为黄埔区新增近 160 万平方米的供应量。

今年,黄埔区旧改发力明显。据不完全统计,截至记者发稿时止,黄埔区今年新增的旧改项目至少有 6 个,而去年全年也不过是 8 个(详见附表),老黄埔是今年旧改项目集中的板块。

### 2020 年上半年黄埔区部分新增旧改项目概况

项目名称	所属板块	拟改造部分的用地面积(平方米)
长龙旧村	黄埔区府	17.52 万
华沙社区华侨社	科学城	6.6 万
双沙旧村	老黄埔	116.74 万
港湾一村二村	老黄埔	14.54 万
南湾旧村	老黄埔	55.08 万
广州冶炼厂项目	老黄埔	19.5 万

(数据整理 / 梁栋贤 制表 / 王军)

# 黄埔区这两个旧改巨无霸 你看过没?

今年上半年,黄埔区有两个大型旧改项目全新开盘,两个项目都位于地铁站或者规划中的地铁站附近,具体情况怎么样?

文 / 图 羊城晚报记者 梁栋贤

### 黄埔中央城 区府板块 270 万平方米大盘

黄埔中央城位于科学城开源大道,也就是火村旧改项目,占地面积 61.5 万平方米,总建筑面积 270 万平方米,是黄埔区近期少有的大型楼盘。项目内规划了大约 2.5 万套住宅,其中约 1.5 万套是商品房,预计分六期开发。

该项目位于广州地铁 6 号线香雪站以南大约 1 公里处,属于老黄埔和新黄埔交界的

黄埔中心地段。若是自驾出行,距离黄埔区府和科学城板块都不远。若是搭乘公共交通前往中心区,需要公交接驳。该楼盘的公开资料显示,项目附近有规划中的地铁 23 号线火村站,不过,这条地铁线尚未开建,开通还得等几年。

项目位居黄埔区成熟板块内,周边配套齐全,有广州市二中高中、玉岩中学、科

学城中学等知名学校。项目内规划有两所九年一贯制学校、三所幼儿园和五所托儿所。周边有 46 万平方米的香雪城购物中心、29 万平方米的大壮国际广场、10 万平方米的飞晟文汇广场、9 万平方米的高德汇购物中心等,自身规划有约 21 万平方米的商业配套。

目前,项目周边有大壮名城、品秀星樾等为数不多的一手楼盘,售价为 3.6 万-5 万元 / 平方米,较新的二手楼盘报价约为 4 万元 / 平方米。

该项目主推 A1 栋和 J 栋单位,主推产品包括 94 平方米的三房、101-111 平方米的带主套三房和 128-130 平方米的四房。其中 A1 栋靠近开源大道,开盘单价不到 3.1 万元,比此前约 3.3 万元 / 平方米的“吹风价”还低了一截;J 栋离马路较远,开盘价约 3.4 万元 / 平方米,在同板块楼盘中有一定的竞争力,开盘当天吸引了不少买家入市。

## C 为市场“解渴” 大型旧改项目陆续面市

今年才开始规划的旧改项目是“远水解不了近渴”?实际上,前几年动工的旧改项目,近期已经陆续推出新货。

位于科学城板块的大壮名城在去年国庆期间开盘,总建筑面积约 150 万平方米,而大壮名城仅为暹岗村旧改项目的一部分。同位于科学城板块的黄埔中央城在端午假期开盘,总建筑面积约 270 万平方米。而今年 4 月份开盘的时代印记,位于中新知识城北板块,总建筑面积也有近 115 万平方米。

光是上述三个超百万平方米级别的大型旧改项目,总建筑面积已经超过 500 万平方米,扣除回迁和商业项目后,也可以为黄埔区新增近 200 万平方米的一手住宅。200 万平方米的新增供应量是一个什么概念?去年

全年,黄埔区一共网签了 42.7 万平方米的一手住宅,也就是说,按照去年的消化速度,光是这三个旧改项目,就可以让黄埔区卖上四五年。当然,黄埔区此前的销售量受制于供应量,一旦供应量增加,成交量也有望水涨船高。

除了上述三个大型项目以外,黄埔区去年已有大塱旧村、宏岗旧村、姬堂村、黄登旧村、刘村、下沙村等八条村公示了旧村改造规划,假如进展顺利,也有望在明年陆续推出市场。

另外,黄埔区还有 13 个项目去年已经动工,不少项目位置都不错(详见附表,部分项目因缺细节,未列入表格),光是这些项目,总建筑面积就超过 1000 万平方米,未来五到十年陆续释放出来的供应量将非常可观。

### 2019 年已经动工的部分黄埔区旧村改造项目概况

项目名称	合作企业	动工时间	建筑面积(万平方米)
沙埗村	万科	2019	335.46
汤村	升龙	2019	269.15
萝峰村	星河湾	2019	236.53
茅岗村	富力	2017	227.43
横沙村	中鼎	2017	211
笔村	富力	二期 2019	177.37
长安村	翔龙集团	2019	68.82
文冲村	万科	2015	39.4

(数据整理 / 梁栋贤 制表 / 王军)



黄埔区推进中的旧改项目规模大

### 时代印记 知识城北板块地铁站旁项目

时代印记位于黄埔开放大道(原九龙大道)旁,项目主入口在地铁 14 号线知识城支线红卫站 A 出口旁,是红卫村旧改项目的首期,后续改造尚待推进。项目占地面积 25.47 万平方米,建筑面积 114.98 万平方米,共由 23 栋住宅组成,共有 3600 余套住宅。

楼盘位于黄埔区东北角的知识城北板块,靠近从化区和增城区。知识城南是知识城的起步区,已经开发了五年以上,相对成熟;知识城北开发时间较迟,周边没有其他一手楼盘在售。

项目内规划配套有幼儿园、36 班小学,整个项目拟建成含住宅、公寓、商业 Mall、酒店等于一体的大型综合体,周边市政配套以村镇级别的为主。

项目南边有工业园和物流园,与楼盘的直线距离在 500 米以内,这些企业的工作人员,未来有望成为该楼盘的目标消费人群和租住人群。

由于项目位于中新知识城

内,符合“外地户籍的本科生+半年社保”条件的买家都可以购买,此外,该楼盘对新加坡籍人士不限购。

目前主推 A15-A19 栋和 B1-B4 栋,与地铁站的距离适中。A15-A19 栋位于小区主干道北面,一字排开,与道路之间有一条小河涌相隔,西面有公寓酒店,再往西为开放大道。B1-B4 栋位于小区主干道南面,东侧是规划路。其中 B1 栋北面临街,B3 栋东面临街,B2 栋东、北两面临街。B3 和 B4 栋南面为小区幼儿园。

在售单位包括约 74 平方米的两房、86-88 平方米的小三房、98-103 平方米的带主套三房和约 120 平方米的四房。其中,约 120 平方米的四房南边带一个 7 米多宽的阳台,视野不错。

该项目于今年 4 月底首次开盘,目前均价约 2.2 万元 / 平方米,与知识城南板块距离地铁站较远的楼盘报价差不多。



二手楼市成交受一手楼市影响明显

## 下半年广州二手楼市怎么看?

答案 看好!

理由 6月成交冲上近三年高位

文 / 图 羊城晚报记者 梁栋贤

2020 年上半年,广州二手楼市怎么样?从总体成交数据来看,似乎还不错;但从个案来看,最近在链家网上,有业主两个月内主动降价 15 次求售。

对于上半年广州二手楼市成交的真相,广州链家研究院院长彭仕浩和广东中原地产代理有限公司研究发展部研究员邬伟锋均认为,从今年 5 月至今,广州二手楼市成交量非常好,6 月甚至冲上了近几年的高位,下半年有望延续这种良好势头。

### 成交量回暖明显 成交价有待恢复

“最近广州的二手楼市,我认为仅用‘回暖’来形容已经不够。从广州链家的数据来看,第二季度的成交量不但远远高于今年第一季度,而且并不比去年同期差,已经恢复至正常的成交水平。我们对市场冷暖的判断,更多的是看成交量,如果成交量环比、同比均有增长的话,那市场就恢复了。若是月成交量达到 8500 套以上,已经恢复至往年的正常水平,今年 5 月、6 月的成交量都已经超过 8500 套,甚至超过 1 万套。”彭仕浩说。

邬伟锋也有类似的判断:5 月,经过中介公司介绍成交的二手房大约有 1 万套之多,6 月更有 1.2 万套左右,可以说是近三年同期最好的成交,现在调控政策相对宽松,金

融、信贷环境放松,前段时间积压的需求在逐渐释放,客户入市的热情高了很多。

那为什么会出现“成交周期延长、业主多次降价求售”的说法?彭仕浩认为,从广州链家的数据来看,去年第四季度的成交周期大概是 140 天,现在的成交周期大概是 160 天,这主要是因为 2 月耽搁了时间,如果排除这个影响因素的话,现在的成交周期和去年年底相比并没有太大变化。

当然,虽然成交量已经恢复甚至超过了去年同期,但是成交价仍然没有恢复到去年同期的水平,特别是部分前期喊高了放盘价、业主又急于成交的盘源,短期内多次降价很正常,下半年或将缓慢恢复。

### 降价的业主少了 买家的心态变急

近期,买卖双方的心态发生了微妙的变化。

邬伟锋介绍,三四月份的时候,天河区珠江新城有些 1000 多万元的高价盘源,买家可以一下子砍掉 100 万元,降价幅度明显高于此前成交价的 5%,而这些盘源的业主因为做生意需要资金周转,很多时候就成交了。最近,业主的心态变得强硬,之前为了达成交易,大约 50% 的业主会在放盘 14 天内选择降价 1%-5%,如今作出这种选择的业主大

约只占 40%。

在业主心态逐渐变强的同时,买家的心态却慢慢急了起来。“我们通过 APP 或者是网页的点击量来监控买家的心态,前周和上周,我们的流量都超过 500 万人次,这样的点击量是比较高的峰值水平。从目前的情况来看,这个数据始终保持在高位,可以看出现在买家的入市意愿强烈,相信下半年买家的心态总体会越来越着急。”邬伟锋说。

### 大户型成交多了 高价盘占比增加

买家对后市恢复信心,还有另外一个表现。从中原地产在广州的成交数据来看,今年第二季度,90

平方米以上、总价 300 万元以上房源的成交占比环比均有增加(详见附表)。

广州二手楼市不同面积段成交占比概况		
成交单位面积(平方米)	一季度占比	二季度占比
30 以下	5.3%	1.5%
30-60	17.9%	17.7%
60-90	36.3%	35.7%
90-120	25.6%	27.9%
120-144	6.1%	7.5%
144 及以上	8.8%	9.7%

(数据来源 / 广东中原研究发展部 数据整理 / 梁栋贤 制表 / 王军)

广州二手楼市不同总价段成交占比概况		
总价(万元)	一季度占比	二季度占比
100 以下	3.1%	2.3%
100-150	11.8%	9.5%
150-200	13.4%	12.4%
200-300	21.4%	23.7%
300-500	27.9%	27.2%
500-700	11.5%	11.5%
700-1000	8.0%	7.7%
1000 及以上	3.1%	5.7%

(数据来源 / 广东中原研究发展部 数据整理 / 梁栋贤 制表 / 王军)

### 花都区成交走强 增城区成交放缓

为什么买家对后市越来越有信心?彭仕浩认为,LPR(即贷款市场报价利率)已经连续三个月保持在 4.65% 的水平,连续两个月都没有往下调整,表明利率已经处于相对谷底的位置,未来不会有更明显的优惠,买家自然乐于入市。

当然,在同样趋热的市场背景下,各个区域的情况又有所不同。近期,花都、黄埔(特别是原萝岗板块)整体热度在提升,成交占比不断上涨。

番禺近期放盘的二手房源以大

面积、高价物业为主,比如华南板块,二手楼价每平方三四万元,而亚运城的一手楼近期优惠价才 2 万多元 / 平方米,不少二手买家转而去买一手房,二手房成交略有下降。

而增城区二手房的成交占比明显下降。中原地产监控的数据显示,从去年第三季度开始,增城区二手住宅成交占比呈下降趋势,到今年第二季度,已从原来的 14.73% 降至 10.39%。邬伟锋认为,这可能因为此前的规划利好已经被提前消化,买家的购房热情有所降温。



广州黄埔区众多旧改项目都在推进当中