

一手公寓竞争扩至中心区 80多万元有交易

楼梯故事

小心“超笋”的公寓 买了或许你就后悔了

文/羊城晚报记者 梁栋贤

“9000元单价买地铁站旁公寓，即买即入住。”

“总价40万元买地铁上盖公寓，开发商提供返租，月收租3000元，月供只要2800元，交完首期就等着房子到手。”

最近不少区域收紧了人才购房政策，这让一些还不够社保年限买楼的购房者将置业的目光转向了公寓——还有人欣喜地发现，金秋国庆期间，假期“超级优惠”的公寓似乎还真不少，真实情况是不是这样呢？不久前，杨小姐就差点掉坑。

坐下来细看，旁边的经纪人又在催促：“房子这么便宜，你要赶紧买。你看中的这套单位，很多人都喜欢呢。”

出于审慎，杨小姐还是坐下来细看合同，才发现其中猫腻多多。这房子是村民的自建物业，而且未取得合法的施工许可证，卖的是二十年的使用权，贷款也不是通常的房贷，也就是说，就算她交了首付，并还款十年，而且房子二十年内不被拆除，也只能在这公寓住二十年。

地铁口产权公寓只卖40万元？这样的产权不靠谱

没有拿到产权证的公寓不靠谱，拿到产权证的公寓可能也有猫腻。

中秋节假期，杨小姐接到了一位自称某上市房企销售人员小陈的电话。在她的口中，这套房子充满了诱惑：开发商急着回笼资金，所以特批了二十套特价单位，单价1.1万元起，40万元就能拥有一套公寓，首付同样是十万元，不同的是这房子还是双钥匙交楼，一套公寓可分隔成上下两套单独的单位，自己住一套还能将另一套拿出来出租。

在对方的反复怂恿下，杨小姐来到了楼盘现场，房子设计和价钱她都很满意，但因为上次的事情，她对房子的产权特别在意，一看完样板房就直接问向产权证的事情。在小陈的指点下，她在售楼部一个很不起眼的角落终于找到了产权证复印件，复印件悬挂的地方位置不高，光线也不够明亮，不过之前差点上当的她还是发现了其中不对劲的地方：房屋有合法的产权不假，但土地用途却是工业。

杨小姐通过懂行的朋友了解了一下，我国没有明确工业用途的物业不能转让，不过工业用途的土地出让金额可能仅有商业物业的五六分之一，比住宅物业是低一大截，即使未来可以再次成功出让，含金量和普通的公寓差别也很大。

如果是正常的公寓，上述两个公寓项目的售价至少应该是目前经纪人所说的三四倍以上，所以最后提醒各位一句，开发商就算再缺钱，也不太可能将物业砍到“小腿价”出售，只要打个七八折就已经会有不少人愿意买单，遇到这些低于市场价许多的公寓“笋盘”，一定要小心再小心。

买地铁公寓险变买长租房

去年，杨小姐公司搬到了某新兴商业区，这让杨小姐的上下班通勤时间从过去的半个小时来回变成了如今的三四个小时来回。恰逢杨小姐之前租的房子租期将满，加上公司新址这边租金更便宜，杨小姐打算搬到这边来住。刚欲走进地产中介门店，她就被门口几个经纪人打扮的年轻人拦住了。“还租什么房？只需要交十万元首付，接下来的月供只需要2500元，比你租房还便宜，等于说你给出首付后，用十年租金就能拥有一套属于自己的房子，多划算。”

经纪人的说辞让杨小姐怦然心动，走进了这个神秘的低价楼盘。

楼盘离地铁站大约一公里出头，不过想到这里未来将是地铁换乘站，杨小姐觉得这样的距离可以接受。最便宜的公寓单价仅需9000元，杨小姐看中的单位略贵一些，但1万元单价也能成交，37平方米的公寓，总价不到38万元，给出10万元首付后，每个月果然只需要再给2500多元就可以了。

房子的装修也不错，关键是价钱确实低——杨小姐的同事去年在附近买过一套公寓，单价要3万元。因此她感到非常满意，就想马上签约购买。后来她想起媒体提醒过买楼要看预售证的事情，就随口一问，让对方出示预售证。

“你也看到了，这房子已经是现楼了，你交了首付就马上可以入住了，哪里还是什么预售？预售证早就已经收起来了。”

杨小姐想想也对，就让对方出示合同签约。

合同很长，字也很小，杨小姐想



不少楼盘会将公寓装修成双钥匙(双套)户型出售

LOFT设计的公寓空间感较强

A 10月份成交创新高 但库存仍不乐观

八九十万元能在市中心购置一套能安身的房子，这让不少人心动。10月上旬，在琶洲上班的白领周先生就在海珠区购置了一套小公寓。周先生说，自己一直都在关注公寓，很多公寓总价都很低，但多数在外围区域，租赁市场很难了解清楚，因此不敢下手。此次置业，一是觉得中心区公寓租赁行情会比较好，二是考虑到即使无法出租也可以用以自住，毕竟中心区公寓周围配套都比较全。“不想让钱在银行里躺平。”周先生入市的理由很简单。

每平方米三万元左右的价格，能在天河、海珠等中心区购置一套单位，这令广州一手公寓市场在10月份获得高销量。广州中原研究发展部数据显示，10月份广州一手公寓网签量达1824套，是今年以来的最高量。而在含富研究院的数据中，10月份该类产品成交量也比9月增加了约7%，表现突出。

不过，尽管10月份销量有起色，但广州公寓市场目前仍处于较大压力阶段。据中原地产数据，随着新增预售量的增加，至10月底，一手公寓的库存去化周期虽然比9月底的19.2个月下降到了17.8个月，但仍属中高水平，公寓的销售竞争仍将持续。

B 竞争加剧以价换量 热点转移至中心区

近期，随着越秀天荟江湾、广州空港融创中心、敏捷尚品国际、星汇海珠湾等公寓新品的亮相或推售，公寓市场再次引起关注。

记者查阅阳光家缘预售证看到，仅海珠区的佳兆业中心一盘的预售量就超过1200套，面积约为3.1万平方米；黄埔区三盘也有近1000套新货可售。这些单位尚未消化完毕，10月份新货陆续到来，例如海珠区的天荟江湾一举获批了775套可售单位，越秀

国际总部广场866套可售单位也正式登场……

公寓的批量出现，为市场新增供应的同时，也加剧了它们的竞争程度；公寓产品的同质化，更令楼盘要使出更多手段以促成成交。

从各盘产品看，目前供应量最多的都是LOFT式产品，且面积多集中在30-50平方米之间，或为单套设计，或为双钥匙(上下两套单位)设计。竞争之下，想要获得成交的楼盘，除了启动全民营销或一二手联动等策略外，最直接的便是以价换量。据了解，目前天河及海珠

区多个在售公寓项目的售价都集中在2.6万-3.6万元/平方米区间，天荟江湾更是打出了“总价82万元/套起”的价格吸引眼球。天河区某公寓项目的营销负责人向记者坦言：“天河核心区3万元出头的单价，楼盘基本没利润了。”

从预售量可见，今年四季度，广州的一手公寓供应热点除了在南沙、番禺和增城等外围区域外，仍将扩散至中心区域，特别是海珠区的西南部，就聚集着星汇海珠湾、华新方圆333、越秀天荟江湾和佳兆业中心四大项目，买家的选择很丰富。

本栏撰文/羊城晚报记者 梁栋贤

“广州市旅游文化特色村”——在广州市南沙区大稳村村口附近，由广州市文化广电旅游局树立的这些明显标识，让这条即将进入城市更新阶段的旧村显得与别不同。

走过牌坊，是大稳村宽敞笔直的主干道。广州很多城中村道路两侧都是逼仄的握手楼，大稳村则迥然不同，大路左侧是一排近十间食肆，右侧是游客驿站，在此可租赁单车，再往前走一百米，两侧是大片郁郁葱葱的果园……

这么一处不同寻常的古村，如同深藏在南沙的明珠，在即将展开的城市更新当中，也将绽放出不同寻常的耀眼光芒。



大稳村的水上绿道风光宜人
邓伟东 摄

了。”在游客驿站出租单车的何女士说。何女士看起来五六十岁，仍在旅游驿站值守，村庄里还有不少长者忙碌的身影。



大稳村内的绿色农业长廊
徐伟伦 摄

上绿道是广州首条水上绿道，两岸花开四季，水中鱼翔浅底。一条约五米长的木游船可坐六名游客，有专职船公，收费仅30元/船次，每次行程约20分钟，若是想听当地特色的咸水歌，也不过加收10元。

虽然收费低廉，但在附近摆摊卖水果的阿婆告诉记者，乘坐游船的游客不算多，因此平日没有船人在埠头旁值守，近十条小船静静地泊在小涌之上。

做城市更新最怕定位过高却无法落地，而东涌镇珠宝文旅小镇已经有了良好的开始。2019年底，东涌镇珠宝文旅小镇一期由星河控股操刀动工。该公司公布的资料显示，一期依托骊岗水道——河两岸的自然风光及区域优势，通过连片更新改造、村经济留用地集聚开发、国有旧厂收购产业升级、引入特色产业、完善公共设施配套等举措，带动周边文化商业发展，改

大稳村： “素颜”的南沙明珠 将绽放耀眼光芒

C 城市更新为老村带来发展新机遇

大稳村物产丰富，水乡田园风貌优美，村子北靠市桥往南沙的主干道——市南路，南面则紧邻蕉门水道，水陆交通还算方便，如今的大稳村，欠缺的是一个产业升级、现场包装和品牌提升的平台。

不久前，广州公共资源交易中心挂出了东涌镇时尚珠宝科创文旅新城(下称“东涌镇珠宝文旅小镇”)全面改造二期(天益村、大稳村)的招商文件。这个总投资金额110亿元、涉及更新面积906.21公顷的项目，也是目前为止南沙投资金额最大的城市更新项目。城市更新，很可能成为大稳村这颗暗藏于南沙的素颜明珠绽放耀眼光彩的契机。

东涌镇珠宝文旅小镇是东

涌镇重点规划的新项目，将是一个以珠宝产业为中心的“珠宝+文化旅游”特色小镇。项目总规划面积约7.22平方公里，定位为集珠宝制造基地、珠宝创新金融中心、珠宝科研及监测中心的产城结合、人文旅游一体化产业生态圈。

东涌镇珠宝文旅小镇二期包括天益村和大稳村，根据2020年10月发布的片区策划(含控规调整)方案征询意见公示，两村所处的“珠宝文旅小镇西翼”，将建成珠宝产业和田园水乡为主题的特色产业融合发展区。珠宝文旅小镇二期将规划引入特色产业、完善城市配套功能、优化片区环境、提升生活品质的特色产业融合发展区。

D 知名企业加盟，珠宝和旅游双轮驱动

善约2万村民居住环境，助推小镇成为集珠宝设计、展示、销售与金融为一体的“岭南活力新领地”、文化旅游目的地。

按照规划，珠宝文旅小镇产业发展策略是以珠宝产业作为推动IAB产业(即新一代信息技术、人工智能、生物技术)发展的突破口，并依托现有田园水乡资源优势推动文旅产业发展。围绕“珠宝”“文旅”两个中心展开，建设综合联合产业体系，包括珠宝智能制造研发体系、多元金融商务服务体系、时尚文化旅游体系、高端生活服务体系等，重点发展珠宝展贸及延伸产

业、文旅产业。

该项目已经吸引了中宝协(北京)基金管理公司、香港怡安集团、谢瑞麟珠宝(国际)有限公司、香港金银首饰工商总会、香港宝石厂商会与星河控股达成战略合作，共同推动珠宝文旅小镇的开发建设。

对于像珠宝文旅小镇这样规模宏大的项目，其建成肯定不能一蹴而就，但有众多在珠宝行业颇有名气的企业加盟，再加上珠宝文旅小镇二期同样由星河控股操刀，在提升原有文旅优势的前提下，大稳村又将再添珠宝行业的优势，正迎来双轮驱动的发展良机。

期盼城市更新 带来 集体经济起飞

对于即将开启的城市更新，大稳村村民有着不少期盼。

当地村民告诉记者，大稳村内有大约三十家企业进驻，但普遍规模不算大，能给村集体经济带来的利益不算多，村集体经济有很大的发展空间。

有村民告诉记者，这几年村集体经济的情况有改善，不过村民能得到的分红还是不多。“希望城市更新后，村集体经济能有更大的提升。”村民陈先生说。

村民们大多数都有多余的房屋出租，不过陈先生告诉记者，出租回报不算高，租金水平在南沙当地属于偏低。“如果城市更新可以带来新的产业，相信外来人口会增加，租房的需求自然也就多了，房屋也好租了。”

村民何女士则表示，希望城市更新在带动当地经济起飞的同时，还能保留当地的特色风貌。大稳村一带有不少沙田地区特有的民居特色——屋前屋后有瓜园、果园、菜园，又称“小三园”，何女士说，希望城市更新后，还能保持大稳村原有的水乡田园风光，自己还能拥有一片小菜园。

作为旅游文化特色村，大稳村有不少食肆和采摘瓜果的园子，不过在采摘园值守的工作人员郭先生告诉记者，和南沙湿地公园等景点相比，这里的知名度还不算高，外来游客不算多。

他希望城市更新能保留住当地的旅游特色，像他们这种有点特色的采摘园能够保留下来，更希望新的旅游项目带来更高的客流量，带动村民的收益提升。

市况直击

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

今年来长时间保持低迷行情的一手公寓市场，在10月份稍微有了起色。羊城晚报记者从业内专业机构获悉，受供应量大增及促销带动，今年10月份，广州一手公寓成交量创下今年以来新高。但尽管如此，公寓仍面临同质化竞争，原本以外围区域为主战场的公寓竞争，而今已扩展至海珠、天河等中心区域。至10月底，广州一手公寓库存去化周期仍在17.8个月高位。



中心区公寓新货四季度扎堆上市



策划/孙璇 刘云
统筹/刘云 陈玉霞
设计/杜卉

指导单位：广东省房地产行业协会
智库支持单位：连接汇
广州创新社区治理发展研究院

A 百年老村期待着新的起飞

据1871年版的《番禺县志》(南沙以前是番禺的一部分)记载，由于西江、北江大量泥沙受海水的顶托，清朝时，在如今的大稳、石基、东涌、南涌附近逐渐形成了形似鼻子的沙洲，此地就被人形象地称为“沙鼻梁”。珠三角很多地方在清朝已经是地少人多，因为人们对土地的需求，番禺民田区、顺德、中山、南海等周边居民纷至沓来，在附近围垦沙洲造田，承耕沙田，进而定居，在附近形成了一条条自然村落，其中就包括如今的大稳村。

虽然不知建村的确切时间，但多个当地村民均告诉羊城晚报

记者，这条村应该已有一两百年历史。

这么一条百年老村，看似安稳闲逸，波澜不惊，实则却萌动着变化的心。

村口的主干道被命名为“稳发路”，旁边的巷子则以“稳兴”命名，暗合着村民对稳定中求发展、在稳定中求兴旺的期盼。

勤奋是村民们通往兴旺发展的桥梁。工作日上午秋日的暖阳下，这条古村宁静而安详，除了食肆和水果采摘园门口等待迎客的工作人员之外，村里几乎看不到年轻人的身影。

“年轻人们都去附近打工

B 鱼米之乡也有自己的小烦恼

在主干道一侧的小路有一个临时摆卖点，零零散散地分布着大约十个小摊档，摊贩都以当地的长者为主，每当见到有路人从主干道经过，都会主动招徕。这里的水果、青菜都比市区菜市场每斤单价便宜一两块钱。

“都是自家种的東西，肯定便宜。”卖香蕉的老人指了指不远处的果园。顺着她的手望去，不远处是一大片硕果累累的果园，再远一点，稻穗正泛着金光，好一片

鱼米之乡的丰收景象。

当地村民告诉记者，黄皮果、蔗、香蕉、木瓜、珍珠番石榴都是当地的特色农产品，近几年还引进了火龙果。虽然到处是丰收的景象，但因为不靠近南沙或番禺的主要城区，离最近的地铁站也有好几公里的距离，附近外来人口不多，农副产品销路一般。

作为旅游文化特色村，大稳村还有一条水上绿道，它从村尾的沙鼻梁埠头开启。这条东涌水