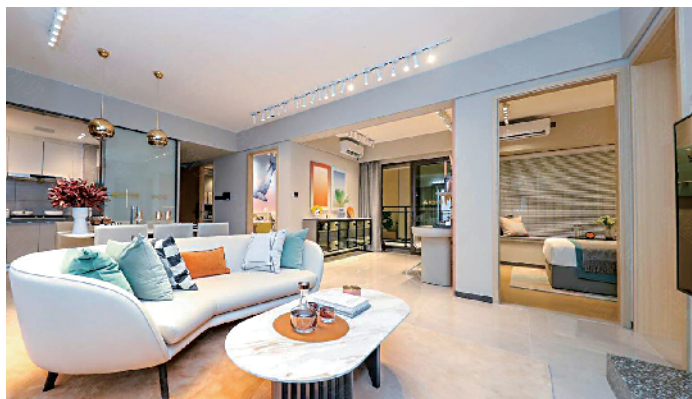


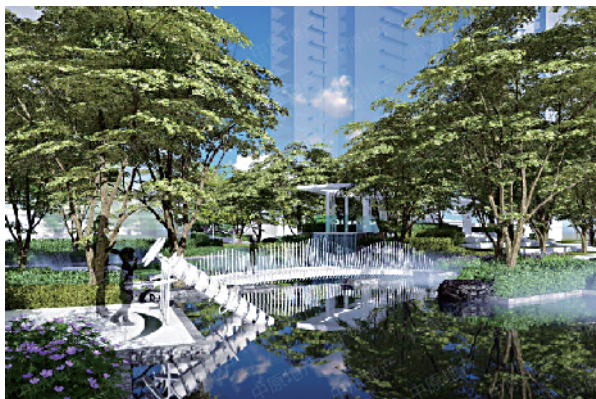
# 承接黄埔部分外溢购买力 增城楼市今年有望不再打价格战

增城在2020年房地产市场表现中规中矩,但在2021年首月,则站在了楼市热启动的边缘。在成交整体回调的市况下,增城在1月呈现“逆增长”,网签了3598套,上月成交量成为了过去12个月以来的新高。在这样的开局下,去年打了一整年的增城促销战,今年还会继续吗?

■新快报记者 何璐诗



■时代名著



■敏捷东樾府

## 1月成交量为过去一年新高

刚刚过去的1月,增城区一共网签了3598套一手住宅,不仅继续名列全市第一,成交量也是过去12个月以来的新高,成为了流量大区。新年开局成绩可圈可点,多位业内人士认为,中心区的价格一直是向上的态势,把刚需推向了周边区域,而增城的价格是对刚需人群最大的温柔。克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,以套均总价来看,1月增城为210万元/套,在全市11区仅高于从化

区,属于入市门槛比较低的区域,购买群体也以刚需和看好其发展前景的部分理财需求为主。

广州中原发展部指出,增城去年成交表现中规中矩,由于部分利好提前被市场消耗,后续资源不如热点规划利好区,加上黄埔、南沙、番禺落地人才购房新政,吸纳了部分原属于增城的份额,其市场关注度有所降低;但踏入2021年,在时代名著、敏捷东樾府、广汇尊府等全新盘推售的带动下,成交增长接近

两成。

“今年增城的情况预计会改善,因为临近主城区的天河黄埔都严重缺货,令购买力外溢至增城”,地产经济学家邓浩志指出。广州中原研究发展部同样认为,2020年下半年黄埔区一二手均经历了较明显的调价,部分预算有限的买家外溢至增城;此外,随着黄埔三旧改造推进,不少拆迁户拿到补偿金后到增城购置物业,亦带旺了近期增城楼市。

## 新塘板块依然是增城“网红一哥”

黄埔区在经历一系列调价后,部分预算有限的客户改变策略,望向增城。而大部分买家认为增城最有潜力的板块依然是新塘这个TOD。“如果从黄埔外溢,首先到新塘;从知识城外溢,会到永和、朱村这些板块。”邓浩志表示,对于增城楼市来说,大家通常最关心两个方面。一是离市中心的距离,其次是交通配套。增城主要有两类买家,广州外溢买家和地缘客户。广州外溢买家大多关注21号线沿线——永和、朱村

等一带以及13号线沿线的项目,例如新塘、凤凰城等板块,地缘客户则较关注荔城板块。

广州世联研究院副院长崔登科也持相同意见,认为目前增城较为保值的板块依然是新塘,其次是荔城。

从2020年增城成交前十热盘可以看到,上榜的多是增城在售的大城社区,自带商业+学校等配套,或许就是吸引置业者的亮点。“新塘离黄埔距离比较近,各方面的配套都较为

成熟,既有地铁13号线,也有育才、省实分校等教育资源,早年的项目居住人口较多,周边也较为完善,属于增城较为保值的板块。”邓浩志说道,“值得注意的是,增城地域面积较大,所以板块差异也非常明显。新塘这类比较邻近市区核心,交通比较便利的板块会比较保值,最先复苏。部分偏僻的位置,预计行情会相对比较低迷,增城依然有每平方米不过万元的楼盘。”

## 供应源源不断是增城最大考验

增城去年成交并没有之前那么耀眼,毕竟一大堆的竞争对手在那里,促销活动此起彼伏,个别项目甚至在去年被市场狠狠教育了一番。以东原·印江澜为例,该地块楼面价为9500元/㎡,吹风价近2万元/㎡,最后拿出了1.38万元/㎡的特价单位。

“对于增城而言,今年最大的市场挑战还是其源源不断的供应”,肖文晓表示。2月2日,广州市增城区政府发布

2021年供地计划,拟出让16宗宅地,总用地约1054.196亩,总建面约197万平方米,预计总起价约187.74亿元。其中,包含荔城街(1宗),荔湖街(4宗),中新镇(2宗),朱村街(1宗),永宁街(2宗),石滩镇(1宗),增江街(1宗),仙村镇(1宗),派潭镇(1宗),正果镇(1宗),小楼镇(1宗)。

“从库存来看,截至1月末增城的可售货量在202万平方米左右,虽然去化周期只需要8.2个月,流速较快,这么

高的存货还是体现了增城的市场竞争压力”,肖文晓表示。

崔登科指出,2020年供求基本平衡,但2021年将供大于求。“根据我们的盘点,2021年增城的供需比例是1.3:1,但预计在政策没有很大变化的情况下,整体会量价齐升。市中心区的价格门槛越来越高,把刚需推向了周边区域,像增城、花都这些区域,今年有机会有更好的表现。”

## 预计今年不会再打促销战

增城以往的成交量和供应量都是广州的前三位,即产销两旺,是广州成交的主力。而去年的黄埔、南沙等区域人才政策的优化,令增城楼市一刻也没歇过,频频以低价出招揽客。

不过今年,多位业内人士认为增城将不再以促销战去库存。

肖文晓认为,对于增城而言,去年的促销战其实就是一次压力测试。“总

体来看因为有流速的保障,所以除了个别楼盘以外,大部分楼盘的价格还是稳住了。”

邓浩志预计,近段时间增城的成交量明显见到有所上升,由于整体库存较多,价格表现不会像黄埔、天河那么猛,但后续随着库存的下降,预计价格都随整体大市往上走。其次,增城的项目有几股力量消化中,东莞同深圳限购升级

后,外区客暴增,增城有项目东莞客的占比甚至达40%。”在崔登科看来,增城今年的价格还是要看中心区调整情况,目前已出现了2%~3%往上的势头。

而对于近期的房贷收紧政策,肖文晓表示,房贷新政对卖一买一的改善型需求及市面上的中高总价物业的影响较为明显,因此增城相对而言不算影响最大的类型区域。

### 部分增城项目

#### 敏捷东樾府

地址:广州增城区荔湖新城石滩中学北10米

主力户型:75㎡-105㎡三房至四房

价格:16000元/㎡起

项目为敏捷在增城布局的第15个项目。项目旁边就是规划中的地铁16号线石滩站,未来一站可到增城火车站。项目总建面约32万㎡,规划有15栋高层和13栋小高层。

商业配套方面,项目将与一路之隔的敏捷绿湖首府,打造8万平方米风情美食街,美食街涵盖华润万家、钱大妈等品牌。项目以敏捷府系第3代标准,在产品打造上将科技与生活相融合,集萃智能门锁、一键开关、智能防护系统,智慧家庭中心控制等18项智能家居系统,打造智能化社区。

#### 时代名著

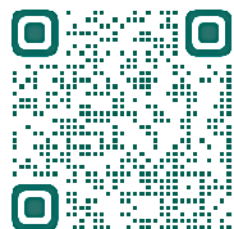
地址:增城地铁21号线山田地铁站C出口旁

主力户型:77㎡-106㎡三房至四房

价格:21500元/㎡起

项目位于广州东部科教城板块增城区朱村街。2019年12月由时代中国以底价27.9亿元拍下,楼面价约为12047元/㎡。项目总占地面积约7.75万㎡,总建筑面积约31.32万㎡,容积率为3,绿化率30%,共12栋高层住宅。

项目可以说地铁就在“家门口”,离21号线山田地铁站仅30米左右。但乘坐21号线到天河大观南路站,需乘坐14个站,耗时约50分钟。自驾到珠江新城路程约60公里,约需1小时。教育方面,项目将配建一所9班幼儿园以及一所24班小学。



一起了解广州楼市  
最前沿动态