

老黄埔“4字头”加推新货,过千套单位入市 “看房的人变多了,但出手比较谨慎”

随着气温回升,黄埔楼市也迎来暖意。根据网易监测阳光家缘数据显示,3月1日-9日,黄埔成交230套,成交量在11区中排名第二,仅次于增城。区内主力刚改盘的网红板块老黄埔近日有热盘再次上新,以“4字头”加推。不过,多位业内人士认为,无论一手二手市场,观望情绪依旧浓厚,去化表现仍“不温不火”。

■新快报记者 何璐诗



■资料图片

多个新盘入市,分流部分天河客户

老黄埔板块项目一直备受市场关注,由于临近市中心,生活配套较成熟,目前更多依靠旧改转化。去年老黄埔曾经一路狂奔,吹风价“坐6望7”,但从去年7月开始,开盘起步价多为带装修“5字头”。一开始,老黄埔没什么竞争项目,要在原生活范围内找新项目改善,似乎只有富力新城一个选择。后来,板块界面日新月异,五矿鹭山府、万科城市之光、富力南驰富颐华庭、中鼎·君和名城珺合府、卓越招商臻珑府、越秀滨江·星航TOD、中洲紫轩、万科·黄埔新城等也

逐渐入市,分流大量天河上班族的刚需改善需求。

近日,板块内的网红项目再次开闸,新货价格继续向备案价靠拢,低至“4字头”,部分项目甚至出现二手倒挂。相隔约5公里的两个网红项目,分别靠近鱼珠地铁站和文冲地铁站。鱼珠的富力南驰·富颐华庭推出R21、R22栋,南北向单位均价4.71万元-4.85万元/㎡,户型为77-140㎡,带简装修。记者在贝壳找房查阅发现,周边约2公里外,十多年楼龄的金碧世纪花园,目前小区均价为

54601元/㎡。新房价格虽然比周边二手更有优势,但项目对客户资金要求较高,“一次性付款的先选,接着是七成首付的选房,再是五成首付的,这样排下去……”富颐华庭销售人员如此表示。

而文冲的万科城市之光此前同样有个别单位低至4.9万元/㎡,目前均价约5.4万元/㎡,加推户型为92-143㎡。万科城市之光的A4栋则是47层超高层产品,而富颐推的R22和R21则为32层产品,由于层高的关系,实用率也有所差异。

二手房市场 观望情绪依旧浓厚

不仅是新房,黄埔价格的内卷已从一手市场传递到二手房市场。据广州中原研究发展部数据显示,2021年11月黄埔区的均价为30368元/㎡,而2022年2月已调整至27713元/㎡。贝壳研究院广州分院院长李茂喆表示,今年2月黄埔新房成交仅有500余套,同环比均下降约50%。但这主要受春节假期以及开发商销售节奏较慢,推新不足的影响。而黄埔2月二手成交约120套,环比下降56%,同比下降76%,主要是受春节以及政策影响,市场观望情绪依旧浓厚。不过我们从周度角度来看,无论新房还是二手房在节后均呈现出恢复态势,成交量有所提高。

“黄埔新房备案价管理肯定对二手房市场有一定影响,会拉低整体市场价格预期,不过这对于二手房来说不是最关键的。”在李茂喆看来,目前二手成交总量不高,核心还是在于市场观望情绪较高。

“以大沙地、黄埔区府、文冲为代表的老黄埔板块在近三个月的成交相比2021年上半年还是无法相提并论,但和2021年8、9、10月相比还是有所回升,目前看回升速度并不算快。”李茂喆指出,房价角度由于成交量并不大,均价角度存在一定波动,不过从感知上看整体平稳。目前业主心态平稳,观望为主,去年8月以来,调降房源价格次数逐月减少。广州中原研究发展部预计,3月二手成交可能环比2月份有提升,但也难以形成“爆发性”增长,月度成交预计会在9000套左右,而二手价格将继续保持平稳状态。

“总体比较缺货,短期价格不会太大波动”

作为板块内热门项目,富力南驰·富颐华庭从2月26日起加推,77㎡总价约373万元,起步比较亲民。不过,克而瑞广佛数据显示,项目加推前两天转认购去化115套,去化率为47%,不足五成。和万科城市之光相比主要差别为教育配套,万科城市之光项目的配建小学已确认为华南师范大学附属开发区实验小学,富力南驰·富颐华庭教育资源待定。有业内人士总结,“有地铁、学位需求的选

城市之光,价格因素和担心石化厂的选富颐华庭。”

克而瑞广佛首席分析师肖文晓表示,“以去年1月至今的月均网签套数来看,富颐华庭平均一个月卖80套,万科城市之光月均135套。据称万科城市之光配建学校今年9月就开学,对于很多人还是很有吸引力的。当然,完全看网签数据不公平,毕竟同样这个时间,城市之光有2000多套的供应,取证量是富颐华庭的3倍,所以

供货量大也是卖得好的一个原因。老黄埔的几个网红盘,其实去化都还不错,毕竟限价之后性价比还是较高,和天河区的楼盘相比价差也足够大。”

在房地产市场研究专家邓浩志看来,老黄埔板块总体比较缺货,但以目前的市场环境来看,短期内价格不会太大波动。“3月开始看房的人多了不少,但不少购房者还是担心部分项目有烂尾的风险,出手比较犹豫。”

常住人口变化,对板块楼市影响不大

从整个黄埔区来看,在2021年是广州炙手可热的网红区域,根据克而瑞数据,黄埔最近5年卖了7.6万套的一手房,2.5万套的二手房,总量是突破了10万套,而2021年黄埔区的新房均价为37922元/㎡。肖文晓指出,黄埔自身有比较强的“造血”能力,GDP常年位居广州第二,区内产业园科技园的大量人口会带来大量的住房需求,能够承接不少城市中心外溢。

不过,根据广州市统计局公布的2021年度广州人口数据显示,2021年黄埔区常住人口减少7.13万人,户籍人口增加3.63万人。在肖文晓看来,常住人口减少主要是因为旧村的租客的迁出,短期内对于板块楼市的影响不大。“部分旧村租客如果不能接受租金上

涨,就会选择回流,比如转到天河区的龙洞植物园一带,或车陂、东圃等城中村,这样黄埔的常住人口减少就变成了自然而然的事。”

据克而瑞的统计,截止到2021年四季度末,黄埔区已经确认主体的旧村项目有58个,其中老黄埔板块有14个,若是按占地面积计算,合计达到1113万平方米,是黄埔区各个板块之中改造占地面积最大的。肖文晓进一步指出,“需要注意的是,由于黄埔区原来先拆后批的旧村改造进程速度较快,近一两年因此释放了大量包括购房和租房的住房需求,这也是区域房地产市场发展繁荣的重要原因之一,但是副作用就是部分常住人口会因此流出黄埔,特别是以租房为主的务工人员。考虑

到这些旧村的租客的经济基础,他们不一定是今天黄埔区的购房人群,却又是黄埔区的产业经济不可或缺的支持部分。”

根据网易监测阳光家缘数据显示,3月1日-9日,黄埔成交230套,成交量在11区中排名第二,仅次于增城。不过,广州中原研究发展部分分析指,新房成交已连续3周保持1500-1800宗成交水平,基本已恢复至节前水平。但由于买家信心有较大提升空间,因此虽然2月26日-27日广州有7个盘加推,过千套单位入市,实际去化表现仍“不温不火”。“从网签数据亦能体现这一情况,虽然市场恢复至节前水平,但对比2021年3月小阳春以及2021年疫情稳定后市场反弹力度,仍有不少落差。”



扫码了解广州楼市最新动态