

经济开发区琶洲限量开发 还有哪些置业选择

近日,广州琶洲经济开发区正式设立。琶洲作为产业高地,加上有限的一手项目,其楼市的受瞩目程度一再跃升。随着琶洲南TOD、保利湖光悦色的加推新货陆续到场,板块热力下,预计去化速度将有所加快。不过,板块内二手市场交投未算活跃,即使是网红二手盘,成交周期也需3个月至一年。

■新快报记者 何璐诗

■近日,广州琶洲经济开发区正式设立。琶洲作为产业高地,加上有限的一手项目,其楼市的受瞩目程度一再跃升。(资料图片)

新快报记者 毕志毅/摄



1

琶洲在售一手货量不多 新港东地块有望年底入市

CBD氛围逐渐拉满的琶洲,近日获批广州琶洲经济开发区,令板块关注度再次推高。事实上,限量开发的琶洲,货量较为紧张,一手住宅的去化速度一直跑赢大市。从去年的招商保利·海珠天珺,到今年的琶洲南TOD,都曾经历开盘当日直接售罄。

不过,两个项目的二期产品,均没达到首期的热销程度。在今年6月开始加推的招商保利·海珠天珺,目前依然有少量尾货,包括137 m²、262 m²面积段的住宅以及85-137 m²公寓在售。

琶洲南TOD项目在国庆前的加推,去化速度也未如首期,但仍属于良好。此次加推了小区内较好的楼栋,北望琶洲西区,近瞰滨江公园,西北远眺小蛮腰,户型为127-275 m²三至五房。据克而瑞广佛监测,9月29日至10月1日累计去化160套,去化率约58%,价格在10.5万-14.5万元/m²。而在上周,琶洲南TOD取得了新一批的预售证,共41套单位,全为300 m²以上的大户型。由于琶洲板块内二手网红盘保利天悦价格在15万元/m²起,所以不少购房者认为板块内的一手价格有一定优势,一直持续关注。项目预计于年底还将继续加推一批127-143 m²三至四房的小户型。

琶洲的起步门槛和货量,令部分购房者难以“够着”,离琶洲南TOD 5公里外的保利湖光悦色,则成为了琶洲客源的另一选择。“7字头”的均价,起步门槛相对亲民,整个项目主力为140 m²以上的改善户型,而且货量较为充足,170套的加推新品同样在上周取得预售证。

除以上的在售项目外,执着于置业琶洲的购房者,其实还有选择。琶洲住宅项目新港东地块,传来准备入市的消息。这个琶洲西区AH040329地块,在今年7月18日广州第二批集中供地中,被越秀拿下,可售楼面价约3.3万元/m²。从区位上看,项目位于琶洲西区,属琶洲互联网创新集聚区范围,与广州塔直线距离仅2.4公里,北侧高层或有机会可望江。项目预计最快年底可以加入战团。

2

“琶洲客源预计外溢5公里,沥滘、新造板块较有开发潜力”

琶洲内,腾讯、阿里巴巴、唯品会、小米、复星等行业巨头的总部大楼形成强大虹吸力,同时居住需求也有一定的想象空间。房地产市场研究专家邓浩志认为,未来琶洲的新房居住需求将往周边推,影响范围大概是琶洲板块往外延伸5公里左右。

“按5公里的尺度看,往北是珠江新城、金融城,这个片区房价比琶洲更高,所以吸收琶洲外溢购买力的能力有限。往东是水道、岛屿,多强调生态保护,没有太多拓展空间开发房产。往西是海珠老城,海珠西正常来说是较能承接琶洲外溢客户,可惜没

有太多新货,”邓浩志表示。从区位和通勤角度看,海珠西在琶洲半小时居住舒适圈内,地铁8号线横穿海珠西。不过,目前海珠西货量主要在中海的几个项目,其项目体量都不大,其中江景改善项目中海映澜台已到尾货阶段。此外,邓浩志认为海珠西内以布匹市场为主的潜在旧改项目很有想象空间,但目前改造进程较为缓慢。

在邓浩志看来,较有开发潜力的只有沥滘和新造两个板块。“沥滘旧改面目已经清晰,直到后年估计都有一手项目可售,不过往后的货量或难以承接。大学城附近的新造板

块,拥有大批住宅用地,如果片区发展较好,能满足改善人群需求,未来很可能成为承接琶洲外溢居住需求的主力。”

目前沥滘板块新货主力为珠光海珠新城,配套方面,沥滘村的城市更新将规划建面超225万平方米的商业体,包括20万平方米MALL、10万方古村落商业街区、办公裙楼商业、社区底商、邻里中心等。此外,旁边的越秀·天悦江湾仍然在售,主打复式四房。而新造板块,主要供应为越秀·大学城·和樾府以及恒基·学苑壹号,主打改善人群,目前价格在“5字头”。

3

“业主未有调高价格,网红二手盘成交周期需3个月到一年”

自从去年一手项目再度进入琶洲楼市,新房便成为了琶洲板块的成交主力。合富大数据显示,目前琶洲的二手房市场受关注度较一手房要逊色,买家往往会优先选购一手房。合富研究院高级分析师梁燕明向记者表示,目前琶洲的二手房市场交投并不算活跃,由于琶洲不少放盘的房源都是大面积高总价的房源,购房者出手比较谨慎。在放盘价方面,由于之前琶洲部分楼盘的二手放盘价已有所下调,目前未有太大变动。

中原地产金碧花园二分行客户经理范玉玉告诉记者,“在琶洲试验区获批为广东省经济开发区后,琶洲二手业主的心态会稍微变硬一点,但没有太多调整价格,目前挂牌量也没有明显增加。事实上,从今年下半年开始,琶洲业主挂牌价已有所变化。范玉玉表示,“上半年业主的挂牌价多在18万-19万元/m²,到了下半年陆续都有在调整,特别在国庆假期,调整幅度会多一点,吸引多点客户来

看房。以琶洲二手热盘保利天悦为例,现在一些业主15万-16万元/m²也可以接受了,总体的议价空间达到200万-300万元。”梁燕明同样指出,现时琶洲二手房市场的挂牌量略有增加,部分标杆楼盘的价格较高峰期有所调整。经过这一轮调整,价格基本稳定在15万-18万元/m²之间。

范玉玉告诉记者,目前不少客户还是在等琶洲片区的一手项目,例如琶洲南TOD、保利湖光悦色的加推等,然后再来看二手的保利天悦、雅郡花园这些房源。琶洲的二手买家主要看房源的新旧程度以及所拥有的江景资源。目前九成以上的琶洲二手买家都是一次性付款,所以会较为谨慎。但如果总价到了3000万元左右的房源,市中心选择比较多,不少客户还会对比珠江新城等其他板块的二手房源。“保利天悦现在有30多套房子在挂牌,目前成交周期在3个月到一年左右。由于是网红盘,很多业主对保利天悦的期望值较高,所

以一开始放盘价格会偏高于市场,逐渐部分业主希望尽快出售,调整价格后,才能较快成交。”

“一二手项目的产品还是有一定差异,客户其实是分开的”,邓浩志认为,虽然板块内的一手项目与二手项目相比,新旧有差异,但同时景观也有差异。“保利天悦有江景优势,这是琶洲南TOD没有的;而如果选择珠江新城有江景资源的房源,价格多超过20万元/m²,所以客户群也有所区别。”邓浩志指出,琶洲发展的长期趋势明朗,以目前的市场来看,广州楼市的底部已经显现,价格也较为合理。



扫码了解广州楼市最前沿动态