

# 稳住，我们能赢！

6月15日0-24时

广东省新增本地新冠肺炎确诊病例数为



近日，黄埔区对联和街龙光峰景华庭小区等执行封控管理，连夜对联和街道实施全员核酸检测，引发不少人的牵挂，好消息传来，第一轮核酸检测结果均为阴性。

据悉，一例外区确诊病例曾在此居住，今天（6月16日）将在管控区内开展第二轮全员核酸。

作为黄埔新兴居住板块，虽然比不上广钢新城的楼盘密集，黄埔区联和街道拥有众多成熟社区以及旧改村，数据显示，整个联和街道的人口接近10万人。大热的黄陂板块就属于黄埔联和街道。

这里有地铁6号线黄陂站，标杆大盘——雅居乐富春山居位于该片区，2014年该盘全年销售额超17亿，夺年度黄埔豪宅销冠，是当年雅居乐除剑桥郡外的另一个名盘。

## 01

黄陂板块，是黄埔楼市的大热选手。

今年4月底广州首次集中土拍中，黄埔黄陂HBPQ-A-6地块被疯抢至摇号，最终以楼面价27274元/㎡被深振业夺下，与2016年中冶拿下的黄埔长岭居地块（中冶逸璟台），一并高居黄埔地价Top 1。

可见开发商对黄陂板块的青睐，黄陂板块是黄埔高端住宅的主要供应片区之一。HBPQ-A-6地块容积率仅2.0，将打造成低密度的高端住宅区。

黄陂板块背靠牛头山、乌石山等自然山林、黄陂生态湿地园，是一个低密度宜居型社区。目前板块内的豪宅雅居乐富春山居以大平层和别墅为主，容积率2.0；华标峰湖御境以高层洋房和别墅为主，容积率仅1.5。

### 黄埔区 广州开发区城市更新专项总体规划 (2020-2035年)



联和片区功能结构图

目前，黄陂旧改正开展得如火如荼，黄陂社区面积6平方公里，辖区内有黄陂、华沙两个经济联合社。据《黄埔区广州开发区城市更新专项总体规划（2020-2035年）》，联和片区共划定更新单元4个，包括黄陂公司旧村改造项目以及黄陂二期旧村改造项目。

上图黄色部分的黄陂，被划定的就是复合居住组团。根据规划，黄陂社区未来以中低密度住宅为主，容积率在3左右。

地位类似黄埔版的“牛奶厂”，有人说它是2.0版本的天河牛奶厂。

## 02

黄陂板块的地理位置是其最大优势。

黄陂位于天河、黄埔的交界，以前有传黄陂高不成低不就，位置尴尬。三十年河西，现在黄陂的“尴尬”变成了利好——坐拥来自黄埔科学城和天河智慧城两大片区的辐射和购买力。



拟调整规划草案示意图

上图为黄陂旧改规划用地性质，除了少量商地（红色），大部分都是二类居住用地（黄色）和教育用地（橙色）。

片区内教育资源相当丰富，附近有科学城小学、黄陂小学（纳入黄埔广附教育集团），以及广州117中学（纳入广州科学城教育集团），再远还有黄埔军校小学和黄埔军校中学（由广大附中与黄埔区教育局合作开办）。

黄陂社区将打造成区位好+教育资源丰富+宜居低密度的现代商住社区，还真是有点天河牛奶厂的意思。

### 03

目前，黄陂的居住氛围已经很浓厚。雅居乐富春山居、万科城新里程、龙光峰景华庭、龙光香悦山、保利林语山庄和越秀岭南山畔等楼盘，大多报价在4万+元/㎡。

黄陂HBPQ-A-6地块在上月被深振业以2.7万元/㎡的楼面价拿下后，板块内二手价应声而动，最高一度叫到6万+元/㎡。

2020年，作为黄陂社区旧改的地主方，翔龙先后引入了融创和保利进行合作开发。

其中，融创·翔龙广府壹号由融创、翔龙于2020年5月共同开发，楼面地价为1.7万元/㎡左右。



项目新一期将主推4#栋，产品为77 $\square$ 、97 $\square$ 以及120 $\square$ 三至四房，在今年4月27日已拿到108套货的预售证，目前还没有开盘的消息。

黄陂旧改的另一大项目便是最近大热、需要50万验资看房的全新盘保利翔龙天汇。

该盘同样是黄陂的旧改融资项目，其中翔龙负责旧改回迁，保利负责商品房的建设和销售。吹风价同样高达6万元元/ $\square$ ！

据悉，项目占地约13万平方米，规划有16栋住宅，其中8栋高层（32层），8栋超高层（46层），还规划有12栋叠墅（叠墅的户型面积是140平方米和170平方米），容积率约4.0。

产品主推80 $\square$ 、92 $\square$ 、111 $\square$ 以及125 $\square$ 的三至四房，均为N+1户型，整体偏刚需。



▲ 92 $\square$ 三房户型



按黄埔最新的限价规则，新开楼盘需参考所在街道一手住宅一季度的网签均价。保利翔龙天汇所处的黄埔联和街道，目前只有融创翔龙广府壹号和华标峰湖御景是一手在售楼盘。

华标峰湖御景在今年1月加推时均价为5.1万元/㎡，融创翔龙广府壹号上次开盘是在去年底，当时均价约为4.6万元/㎡。

保利翔龙天汇想要卖到6万，估计很难拿到预售证，难怪本来有传6月开盘，现在也没有什么消息。

要知道科学城香雪板块的网红盘大壮名城，在5月5日加推的均价也就5.5万元/㎡，而大家期待已久的老黄埔“鸽子盘”——万科城市之光、中鼎·君和名城珺合府，最新的吹风价为5万元/㎡出头。

所以，黄陂两新盘卖6万元/㎡的可能性并不高，估计卖5万+元/㎡，5万+元/㎡的价格对于黄埔天河交界的位置，市场接受度较高。

老黄埔三盘已经向限价“低头”，号称6月内会开盘，售价5万+元/㎡。如果黄陂两新盘售价高于市场预期的话，估计竞争力不算大。

黄埔最近十分缺货，买家上车不易。疫情过后，每刻君将前往实地踩盘，敬请留意！

---

欢迎微信搜索关注 每刻地产 公众号！

想买房、要按揭，不知道从何入手？了解更多新盘的最新动向，想获得更多广州楼市信息，进购房交流群和行业大咖交流交流，我们将提供免费咨询，请添加每刻君微信（ysl\_vincent123），拉你进群！欢迎爆料、建议以及商务合作.....