

一周热评：仲恺楼价上涨的偶然与必然

2016-07-22 11:15 东江时报 |  分享  扫描到手机

若用一个字形容惠州房价，那就是，“涨”！惠城、仲恺今年房价表现抢眼，据惠州官网统计，6月份惠城、仲恺一手商品房网签均价7521元/平方米，环比5月上涨199元/平方米。其中仲恺房价上涨之快，很多人都坦言“不敢相信”。

曾经，仲恺房价是惠州价格洼地之一，每平方米四五千元，几乎可以“任挑”。而如今的仲恺，无论TCL康城四季、富川瑞园等老盘，还是恒裕世纪广场、和畅国际等较新楼盘，短短几个月内单价上涨三四千元是常见现象，深业喜悦城、骏涛华府、和畅国际等楼盘单价已超8000元/平方米；TCL康城四季、华辰花伴里、和稳蜜方城等楼盘正在跨过“9”字头门槛；恒裕世纪广场、悠山美地等楼盘部分产品售价已经超10000元/平方米大关。

仲恺房价快速上涨，有偶然，又有必然。

偶然因素是深圳、东莞置业者的大量涌入。像大亚湾一样，深圳客大量涌入改变了市场格局，撬动了房价杠杆。不说大亚湾，放眼全国各地，当“抢房”成为市场主旋律，短期内市场供求失衡、预期膨胀，房价都会像脱缰的野马，过去10多年，北京、深圳如此，2007年以及2015~2016年的惠州、东莞、中山等城市如此，今年上半年的仲恺亦然。过去几个月，粤B、粤S牌轿车在仲恺大街小巷穿梭，楼盘营销中心挤满了来自深圳、东莞的客户，有楼盘外地客户比例一度高达8成。这一幕与2006~2007年的惠州楼市是多么相似！在大量外围客户涌入之际，本地置业者也不敢继续观望，加入抢房大军，进一步助推了市场火爆。

但再热闹的市场，也有落寞的商家，仲恺楼盘缘何成为置业者心目中的香饽饽？仔细分析，其中自有必然。唯物辩证法说，内因是事物发展的根本原因。仲恺高新区经过多年发展，人居、生活、商业环境稳步改善，整体实力和档次都得到明显提升，为楼市嬗变做了良好铺垫。长期以来，仲恺高新区习惯给人以“科技城、工业地”的印象，但居住、生活配套设施相对落后。但仲恺不甘于做一个GDP的巨人、人居生活的矮子。自2010年体制机制改革创新以来，仲恺高新区紧紧围绕“建设现代创新型、生态城市型高新区”这一核心，大力实施“以战略性新兴产业引领经济社会跨越发展”的战略，圆满完成“一年起好步、三年见成效、五年大发展”的目标任务，全区面貌发生了历史性变化。如今到仲恺高新区可以发现，从道路、商场、学校、医院等基本生活配套到区域绿化、生态，都令人耳目一新。特别是途径仲恺的莞惠城际轨道开通、潼湖智慧生态区的横空出世，更让人对仲恺未来充满了遐想。

时机给予仲恺一个好舞台，而它偏偏又是一个好舞者，我愿意这样解读仲恺楼市的火爆。