

作为广州地产自媒体中明明可以靠脸吃饭，却偏偏要靠才华的博主，房叔已经组建了几十个买房交流社群。

其中，万科黄埔新城的讨论群一直都非常活跃。

这两年黄埔多了不少一手楼盘，大部分是旧改带来的融资项目，例如文冲旧改、火村旧改、笔村旧改还有沙步村旧改，其中万科黄埔新城所在的沙步村旧改是黄埔最大的旧改项目，受到的关注度自然很高。

由于咨询万科黄埔新城的人实在太多，之前专门组建了一个万科黄埔新城群，群里对于万科黄埔新城的讨论热度一直居高不下，其中关于价格和开盘时间的讨论是最多的。

万科黄埔新城的讨论热度很高

很多粉丝经常私信问我，黄埔新城卖多少钱？什么时候开盘？

宠粉的我当然不会令大家失望，已经扒到了真实的价格和准确的开盘时间。

万科黄埔新城在今年3月开放销售部，当时我去看了，吹风价最低3.5万/平，最高4.2万/平，心里说了句MMB：虽然万科造城很NB，但按这个价格区间开盘的话，就是投资的天坑。

用现在流行的话来说，万科黄埔新城像极了楼市版的“雪糕刺客”。

当然，  
很多时候  
吹风价只是吹的，先试试市场的反应，再做调整，不得不说万科很会做营销。

就在刚刚，我拿到了万科黄埔新城的最新价格。

## 万科黄埔新城首推组团的最新价格

从价格表上可以看到，阅海组团的93平04/05户型都不到3万，最低2.78万/平，价格最高的是4号楼的08户型，3.45万/平；而观澄组团的价格整体要高一些，其中2号楼123平01户型的价格最高，3.98万/平，比之前说的4万还便宜了一点点。

据最新消息称，准时签约还会有额外优惠，具体能优惠到多少，大家不妨大胆猜一猜。

不夸张地说，万科黄埔新城首推的价格会对附近的庙头、笔村和科学城造成一定的打击。

黄埔庙头目前有两个一手楼盘在售，分别是X航TOD和臻X府，其中X航TOD现阶段主推小洋楼产品，跟万科黄埔新城首推的产品不是同类型，没什么可比性，主要看高层住宅。

X航TOD的高层住宅户型有89-119平三至四房，均价4.6万-4.8万/平，而隔壁的臻X府此前推售的户型为78-115平三至四房，均价4.5万/平左右。

庙头和万科黄埔新城所在的夏园板块，只有一个地铁站距离，房价差了好几千甚至上万，如果是你，会怎么选？

竞品项目在对面竖起了广告牌

值得一提的是，一些竞品项目不知道是不是感受到了万科黄埔新城带来的价格危机，竟然把户外广告直接打在了万科黄埔新城售楼部对面。

绝绝子，看来还是怕了，想要在万科黄埔新城还没开盘前抢一波客户，再不抢的话，可能就来不及了。

我上周末再次去了一趟万科黄埔新城，发现现场在咨询的买家很多，上图给大家看看。

黄埔新城现场很多人咨询

从销售的口中了解到，万科黄埔新城的认筹量一直都在增加，目前已经有超过2000组客户认筹，但这次首推只有1100多套房源，平均下来1套房有2个人抢，一些楼层和朝向更好的房源甚至还出现了5、6个人抢一套房的情况。

低开高走

的策略，第一波开盘的价格比较优惠，如果错过了，后面再买入的成本可能会高出许多。

说到这里，很多人可能会问：说了这么多，不提什么时候开盘，这跟耍流氓有什么区别？

别急，开盘的时间我也扒到了。

万科做出了官宣

据可靠消息称，将在本周五（7月15日）正式开盘，到时候会在晚上8点半进行线上选房。

既然万科黄埔新城的价格和开盘时间都给大家扒到了。

现在该来讲讲，万科黄埔新城到底适合哪些人群买了。在我看来，适合买的人群主要有3种：

一是在珠江新城

或者5号线沿线工作，买来自住的首次置业人群，这类人群通常会优先考虑上班通勤的问题；

从交通方面看，万科黄埔新城周边环绕着广深沿江高速、绕城高速、广深高速，以及东西大动脉的广

园快速，还有自家门前东西向的黄埔东路，去往鱼珠、琶洲和珠江新城都比较方便。

## 万科黄埔新城靠近黄埔大道

公共交通方面，万科黄埔新城首推的组团是离地铁最近的组团，距离13号线夏园站和南岗站分别是1.3公里和1.5公里，走路快一点的话，15分钟左右能到，还算方便。

二是新塘想置换到黄埔的人群；三是想拥有更好配套的改善型人群。

这两类人群有部分人享受过房价上涨的红利，可以通过卖一买一来实现置换，但现阶段二手房交易行情并不好，可以适当调低价格，更早地卖出去。

说完哪些人适合买万科黄埔新城，再说说下半年适不适合买房。

广州作为一线城市，是很多人置业的首选

进入到下半年，我收到了很多粉丝的私信，其中问下半年还能不能买房占了绝大部分，要跟大家明确的是，下半年是在广州买房的窗口期。

为什么这么说？

从市场的安全性来说，国企和优质民企，正在占据主流；从价格维度来说，越来越多的项目，开始回归理性；再加上利率下降至4.25%，首次置业的刚需人群可以果断选择出手。

万科黄埔新城首推两个组团，分别是阅海组团和观澄组团，在这两个组团中，观澄组团位置会更好一些。

首先来看看观澄组团，北侧为阅海组团，挡住了来自商业中心的噪音，南向望滨河公园，没有受到高楼的遮挡，无论是景观还是采光在首推的楼栋中都可以说是最好的。

## 观澄组团位置更好

另外，观澄组团东侧楼栋靠近小学，也靠近市政道路，不过这条市政道路主要是平常进出小区的道路，不会有太大的噪音干扰。

再来看看阅海组团，该组团的优势是楼下有幼儿园，父母或者长辈日常接送小朋友很方便，北侧则靠近商业中心，以后逛街消费也比较方便。

考虑地铁通勤的客户，可以多留意阅海组团，因为该组团离地铁站的距离会比观澄组团更近一点。

值得一提的是，观澄组团为三梯五户设计，阅海组团则为四梯八户设计。

很明显，观澄的居住舒适度会更好。

当然主要看价格，预算充足并且追求居住舒适度首选观澄，追求性价比就选阅海。

除了考虑价格，买房更应该着重考虑配套。

## 万科黄埔新城的配套在逐步兑现

目前，万科黄埔新城已有不少基础配套已经兑现，比如第一所颐养中心整体完成并已亮灯；第二所60班九年制学校已经封顶；黄埔东路沙步新建牌坊旁，星级酒店也已经封顶；绿核公园一期工程完工等。

项目首推组团内部的部分园林、跑道以及入户大堂等配套基本做好。

不仅规划的配套正在逐步兑现，万科黄埔新城还积极引入其他优质配套，比如引入了广州首家艺术中学，促成了黄埔区少年宫南岗宫落户于此。

## 融德里是历史文化街区

更加分的是，万科黄埔新城的历史文化街区——融德里在前不久正式亮相，其中海丝文化广场、湖心岛在内的园林水域开放区先对街坊开放，其他园区有望在今年10月全面开放。

有了配套先行，价格又合适，万科黄埔新城会是今年下半年搅动广州东部置业格局的一大杀器。