

焦点板块

之南沙灵山岛:全新项目或集中入市

全球经济已经进入‘百年未有之大变局’，中央对粤港澳大湾区寄予很大希望，粤港澳大湾区也将作为一批世界级城市崛起。而南沙有国家政策的支持，是广州发展潜能最强的区域；它的发展也是质的飞跃，甚至没有人能够预料10年后南沙腾飞的成果。”近日，北京大学风险投资研究所研究员马光远在南沙一论坛上表示看好南沙未来发展。

而南沙近期最受关注的莫过于灵山岛板块，今年以来南沙多宗出让地块位于该板块，且已经吸引众多品牌开发商入驻。今年“金九银十”期间，预计板块内全新项目或集中亮相。

■新快报记者 丁灿

获评国家生态城
区建设管理最高水平

灵山岛位于南沙明珠湾板块，作为南沙自贸区七大片区之一的南沙明珠湾，是南沙发展的重中之重，未来将打造成为金融商务发展示范区，被称为“南沙珠江新城”。

近日，在2019(第十四届)城市发展与规划大会现场，明珠湾灵山岛尖片区获“国家绿色生态城区三星级运行标识”。该标识是以住房城乡建设部为促进城市绿色发展而颁布的《绿色生态城区评价标准》为评判依据，从土地利用、生态环境、绿色建筑、资源与碳排放、绿色交通、信息化管理、产业与经济、人文等元素对城区进行因地制宜的评价。

与金洲、黄阁等开发时间较早、地铁等通勤配套完善的板块相比，广州中原研究发展部分分析认为，灵山岛作为“新兴板块”，按照规划，将打造成现代金融服务集聚区、总部商务办公区等高端商务功能区。除近年明显加快商住地供应量外，亦积极出让商服地，以迅速吸引产业、高素质劳动力流入。此外，灵山岛学校、商业中心、交通站场等配套建设亦稳步推进，以保障未来住户生活、交通、教育需求，提高“产业新城”的发展速度。

有项目吹风价近
4万元/平方米

截至目前，灵山岛尖已经吸引越秀、省交通集团、中金国际、投元置业（中洲背景）、绿城、金科、华润、佳兆业、金茂、粤海等企业投资，其中金科·博翠明珠、越秀绿城柳岸晓风等已发布项目名并开放展厅。

据业内人士介绍，根据他们跟区域内项目的沟通，吹风价可能近4万元/平方米。广东中原地产项目部总经理黄韬曾表示，大家都看好未来灵山岛尖的发展，就是另一个珠江新城的概念，当然目前无论从规模还是从发展来看，短时间之内，灵山岛尖不能够直接和珠江新城来比较。但是长远来看，明珠湾区起步区这个位置还是非常耀眼，产品及地理位置具有非常独特的优势，所以未来的售价以及接下来很快有新的住宅入市的话，目标价格应该在4万+，两年后甚至可能达到5万+的水平。

不过，广州世联市场部经理崔登科认为，目前要达到4万元/平方米的水平比较困难，现在投资客基本被限制了，虽然这一波降准了，但是依然比较困难。4万元/平方米的水平基本可以买市区稍微次一点的二手，市区有些新盘售价也就4万元/平方米。



金科·博翠明珠效果图

板块部分项目

●金科·博翠明珠

项目地址：灵山岛尖江灵南路与文字路交会处

主推户型：83—140m²江景三至四房

去年11月，金科地产竞得南沙2018NJY-10地块，楼面价13734元/平方米。今年6月，该地块项目发布楼盘名——金科·博翠明珠。博翠系，作为金科三大产品线的领衔之作，以现代东方的美学体验，高档轻奢的档次体验，打造萃选东方的人文华宅。由此可见，项目定位较高端。

该地块一线临江，金科·博翠明珠采用半围合式的社区规划，将江景纳入社区，做到户户观景，高低层不同角度的江景。项目占地3.23万平方米，总建筑面积10.9万平方米，容积率2.4，由6栋小高层和2栋高层住宅组成，产品为建面83—140平方米三至四房，一梯一户设计，目前已开放营销中心。项目南沙万达广场城市展厅已于9月1日开放。

●越秀绿城柳岸晓风

项目地址：灵山岛尖

主推户型：96—140m²三至四房

7月绿城南沙项目也已揭晓案名——柳岸晓风，该项目为绿城广州首作，将打造为5G“心”服务标杆项目。据此前的规划公示，整个区域计容建面为92309平方米，将建13栋高层住宅，层高在17—31层，最高近100米，容积率仅为2.5。其中，7栋住宅位

于地块的北边，包含配建的1栋26层人才公寓位，中间则会有一个露天泳池。南部地块除了6栋17层住宅外，还会建设一所幼儿园以及一个占地近5000平方米的公园绿地。

柳岸晓风将以来自世界的极简建筑美学 Super flat 为立面灵感，首次以极简现代高层产品落地广州。项目北高南低，做到户户南向，呈现绿城经典的中轴仪式感，将打造海洋主题园林景观及空间，并遵从人文需求，打造风雨连廊及架空层。项目在番禺永旺梦乐城、番禺海印又一城及海珠区丽影广场开放展厅。

●越秀项目

项目地址：灵山岛尖沙嘴中路南侧

南沙2018NJY-8地块去年10月被广州隽业二号房地产开发有限公司，也就是越秀地产以95020万元总价拿下，楼面价12606元/平方米。根据规划示意，该地块目前规划有1#、2#、3#、4#、5#五栋住宅，其中1#、2#为36层，3#、4#为31层，5#为31层的人才公寓，住宅外围分布有2或3层商业。

值得一提的是，除了人才公寓外，所有楼栋均首层架空，并留有商业使用面积。但项目内部并没有其余的生活设施配套，仅人才公寓一侧设有地下停车场，同时靠近文字路一侧留有31个地面停车位。

项目一路之隔就是市一级九年一

贯制学校。目前学校已经动工建设，小学和中学各设立36个班，预计未来可提供3420个学位。

●越秀滨海花园十三期(住宅)

越秀滨海花园十三期项目，即2017NJY-12地块，也是南沙灵山岛尖出让的首宗居住用地，楼面价17231元/平方米，是南沙的标杆地价项目。

根据规划，地块总建筑面积411558平方米，其中计算容积率建筑面积291132平方米，规划有叠墅、高层、自持高层和人才公寓，共计28栋住宅楼。

●南沙金茂湾·海樾

项目地址：南沙凤凰大道外国语学院旁

主推户型：138—230m²

6年前，中国金茂首入华南落子在明珠湾，打造南沙自贸区80万平方米滨海综合体——南沙金茂湾。项目规划有滨江洋房、五星级酒店、甲级写字楼、金茂广州南沙J·LIFE商业街、资本墅等七大业态。

目前南沙金茂湾迎来了收官之作——海樾组团，私藏270度环幕海景。金茂湾·海樾1—14层为万豪酒店及酒店配套，16—27层为商用单位，层高3.8米，建面约为138—230m²。29—30层为复式商用单位，建面约为430—500m²，复式户型每户均配有私家泳池，预计售价约35000元/m²。