

房产

冲着规划利好， 灵山岛3字头楼价你会埋单吗？

近日，颇受关注的南沙灵山岛再次成为热门话题。区域内首个开卖的住宅项目金科博翠明珠，售价2.7万—3.2万元/平方米，开盘去化七成左右，据悉客户主要冲着灵山岛的规划利好而去。12月，该片区还有越秀绿城柳岸晓风、越秀天悦江湾、灵山岛金茂湾等几大项目推出市场，3字头的楼价你会不会埋单？

■新快报记者 丁灿

片区价格或稳定在3.1万—3.2万元/平方米

11月22日晚，金科博翠明珠开盘，售价2.7万—3.2万元/平方米，当天推188套去化七成左右。据克而瑞广州区域首席分析师肖文晓介绍，其中天河、番禺和海珠的客户多一些，南沙本地的占比不高，主要还是冲着灵山岛的规划利好而去。

广东中原地产项目部总经理黄韬表示，12月该片区陆续入市项目均价会在3.1万—3.2万元/平方米站稳。黄韬分析称，因为配套和交通兑现还需要时间，3—5年入住率不高，如珠江新城当年一样，需要一个演变过程，拉长远看8—10年价格有较大上涨空间。灵山岛采取海绵城市设计，沿江都是休闲景观带，标准和格局高，学校配套落地迅速，岛尖写字楼3—5年已迅速盖起。因此，目前购买该板块的多为高端买家。

持类似观点的肖文晓表示，一个全新开发的区域成熟是需要时间的，从自住来讲，一开始肯定会面临生活氛围不足、公共配套欠缺的短板，好处是规划的起点较高，整体性也比较强，将来各方面都很有想象空间。最大的优点就是区位，不管是粤港澳大湾区的几何核心，抑或是南沙自贸区的发展高地，都展现了它未来的升值潜力，但也意味着这些规划利好的兑现是需要时间的，也是有不确定性的，而目前的楼价预支了一部分投资前景。

开发周期较长，如有资金需求价格有调整空间

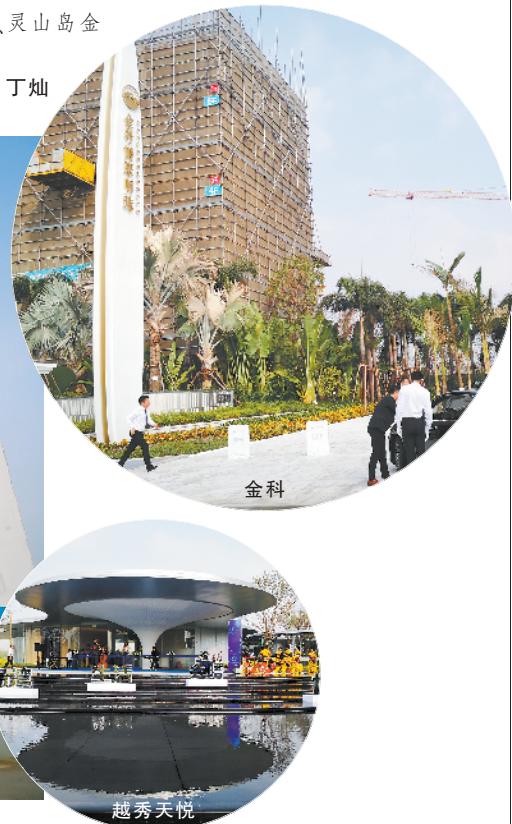
灵山岛的区位优势得到业内众多人士的认可，广州世联市场部经理崔登科认为，虽然灵山岛规划有众多利好，但在目前行情下，整个市场偏冷，投资客很少，且灵山岛的门槛也较高，如果整体市场都放量了，之后南沙会跟着一起放量。

“未来前景不错，但是配套落地有点慢，区域的城市化进程相对较慢，教育、商业等比较少，最关键的是要引入人口，特别是产业人口。目前南沙居住，主要集中在金洲、黄阁，特别是金洲配套相对成熟，而灵山岛的配套落地可能需要较长的时间。”

在崔登科看来，灵山岛3字头的价格依然有调整空间，“每一个项目不是说开盘一次就全部卖光，是有一个开发周期的。例如，可能开发三年，第一年可能是亏损的，但是第二年可能利润差打平了，第三年就有很好的盈利。价格调整的空间肯定是有，就看开发商缺不缺钱。”



湾区学校



近两年出让15宗商住商服用地，规划人口近5万

自2014年8月启动建设以来，灵山岛尖片区2018年底基本完成基础设施建设，接下来将逐步完成产业导入。据记者初步统计，近两年灵山岛尖共出让商住商服用地15宗，其中较高楼面价达17230元/平方米，为佳兆业、金茂竞得的两宗地块，而近期出让的2019NJY-12楼面价有所回落，为10981元/平方米，由来自深圳的华丰世纪投资集团竞得，按公告要求，华丰须在该地块成交后30天内与横沥镇七

村村民委员会签订开发协议。

根据明珠湾起步区产业发展定位，重点推动金融及总部项目落户，打造粤港澳大湾区金融集聚区及总部经济示范区。目前已落户中交汇通中心、越秀金融国际中心、国际风险投资中心等28个项目，中远海运华南总部、中联运通湾区总部、粤财控股金融总部等一批高端产业项目正在接洽，产业集聚效应逐步形成。

去年广州市国土资源规划委员会发布实施的《南沙新区明珠湾起步区灵

山岛尖控制性详细规划修改》成果通告，优化灵山岛尖城市控制要求，在保持原控规各片区主导功能的基础上增加用地兼容性同时按照“强化功能集约用地完善设施、提高承载力的原则”进行调整。考虑交通条件和城市形态，为促进土地集约利用，整体毛容积率由1.02提升为1.32，增加0.3。规划总用地面积为348.5公顷，建设用地面积324.18公顷，总建筑面积458.43万平方米，拟容纳居住人口4.89万人。

12月片区内几大全新项目同台竞争

据中地行预测统计，12月灵山岛尖有几大全新项目将开盘。其中金科博翠明珠已开盘，售价2.7万—3.2万元/平方米，项目开盘首推4栋和6栋

洋房单位，户型涵盖建面83—143m²江景洋房。

另外，灵山岛金茂湾已开放营销中心，项目将推68—252m²二至六房住宅；

柳岸晓风首推建面96—140m²江景三至四房；越秀明珠天悦江湾项目已于11月16日开放营销中心，首期推4#洋房、9#、10#、11#叠墅产品。

近两年灵山岛尖公开出让土地情况

土地编号	土地属性	总建筑面积(㎡)	成交总价(万元)	成交楼面价(元/㎡)	竞得人
2019NJY-12	商住	96020	105440	10981	华丰
2019NJY-9	商住	83349	93511	12473	美的
2019NJY-8	商住	79472	118330	15239	绿城
2019NJY-7	商务金融用地	129351	85400	6601	时代
2019NJY-6	商务商业	100170	69690	6964	粤海
2019NJY-5	商住	87307	136990	17230	金茂
2019NJY-4	商住	94960	148453	17230	佳兆业
2018 NJY-13	商办	44906	29530	6576	星河控股
2018 NJY-12	商住	78867	56950	7221	广州南投
2018 NJY-11	商住	104907	12810	13182	华润
2018 NJY-10	商住	77648	94280	13734	金科
2018 NJY-9	商住	92309	99150	12709	绿城中交联合体
2018 NJY-8	商住	90230	95020	12605	越秀
2018 NJY-3	商办	156166	103070	6600	投元置业
2018 NJY-2	商办	72860	48090	6600	广州南投