

房产

灵山岛尖市场驱动力有待提高 买家趋于谨慎

还有 4 天,南沙将迎来自贸区成立 5 周年。粤港澳大湾区的几何核心,去年年底放松了人才购房限制,2019 年 GDP 增速排名第一,南沙一直在聚光灯下。而灵山岛尖更凭着先天景观加后天定位,多家房企积极抱团开发,仅仅 4.5 平方公里内,既有央企中铁建、华润、金茂,又有本地老牌国企越秀、珠实,还有过江龙绿城、金科。不过今年特殊的市场环境打乱了该板块的节奏,业内人士指出,升值潜力很大也很远,疫情令发展中的板块首当其冲受到影响,预计灵山岛尖板块今年房价会趋向稳定,但目前市场驱动力仍有待提高。

■新快报记者 何璐诗



华润置地广州瑞府



■位于灵山岛尖南岸的悦海钟楼码头广场。

升值潜力很大也很远,利好需要时间才能兑现

在政府规划支撑和建设投入支持下,再加上金融服务等产业支撑,以及半小时通达大湾区核心城市群的交通配套,灵山岛尖所在的南沙明珠湾板块,未来发展前景被普遍看好。广东中原项目部总经理黄韬认为,南沙依托整个自贸区,在大湾区位置当中比较中心,有基础的优势。明珠湾虽然未及珠江新城的面积,但部分建筑比珠江新城更精致,居住环境也非常舒适,未来更有“地下新城”作吃喝玩乐的商业配套,写字楼方面也布局得比较科学和现代化,甚至从质上比珠江新城有一定的提升。“无论是规划布局,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。”黄韬指出,明珠湾的定位优势毋庸置疑,但投资利好需要长时间才能兑现。

根据克而瑞广州的数据显示,从一季度的成交来看,南沙共有两个板块入围全市成交量 TOP10,包括金洲板块和灵山岛尖所在的明珠湾板块。值得注意的是,明珠湾还是一季度南沙房价最高的板块,一手住宅成交均价达到 29761 元/㎡,比南沙整体均价高了大约 6000 元/㎡,“这个是跟明珠湾作为自贸区起步区的定位是分不开的,而灵山岛尖在起步区之中更是重中之重,重点发展总部经济、金融服务和商业服务,所以一手楼盘售价普遍已经在 3 字头以上。”克而瑞广州区域首席分析师肖文晓则认为,不管是灵山岛的规划定位,抑或是之前的地价出让,都对目前板块的房价形成了有力支撑,这在今年这种不确定性的市场上,会起到一个稳定器的作用。

人才政策助抗跌,但未能持续带动成交

2019 年 12 月 13 日,南沙出台人才及港澳居民购房新政,放宽人才及港澳居民在南沙购买商品房的门槛之后,当月南沙一手住宅成交 1054 套,环比大增 41.1%。肖文晓指出,这其中虽有年末冲刺的因素,但是政策利好的东风也是功不可没。一季度,广州楼市受新冠疫情及春节淡季的双重影响,成交面积整体下降了 44.71%,而南沙的降幅为 34.84%,比全市平均水平低了有 10 个百分点,可

以看出在各种利好的加持下,南沙楼市还是展现了其更强的抗跌性。人才政策让南沙在去年年底表现突出,但“持久力”未如理想。广州世联市场部经理崔登科告诉记者,人才政策开放之后,人才开放之后的两周,上门和成交量都比之前大约上升了 10%-20%。“两周之后成交就开始回落,目前开始复苏,但还没有达到刚刚放开政策的那个销量,现在整体的成交还不算特别理想。”

产业更新速度较慢 市场驱动力有待提高

即使拥有粤港澳合作示范区、广州副中心等诸多光环,但南沙区域大且多,开发周期也比较长,产业更新速度比较慢。“目前南沙区的投资客已经撤出很多,现在就是板块内部的刚需,或者是改善型为主。但他们对整个

市场的驱动力仍不太足。”崔登科认为,想扩大灵山岛尖的客户群,必须等产业升级之后。“比如 2022 年恒大电动汽车的投产,便是一个扩大客户群的机会,汽车制造业需要配套,产业升级自然会带动成交的增长。”

以价放量窗口期将持续到十月

灵山岛尖的热度,可以从房价看出。目前,金科·博翠明珠、灵山岛金茂湾、越秀明珠天悦江湾、绿城柳岸晓风等项目都已开售,华润置地广州瑞府也已开放营销中心。灵山岛尖的大部分项目从刚开盘的 28000 元/㎡-32000 元/㎡,涨到均价约 35000 元/㎡。楼市正逐步步入正轨,市场上不少声音指,在今年上半年大幅优惠后,下半年市场会再度回调。但业内人士则普遍偏向保守,“以今年的价格情况来看,预计到十月都是以价放量的窗口期,整体价格比较难涨。”崔登科指出,“根据此前的一轮促销来看,开发商如

果让利 20%,就基本可以清货了;让利 12%-15%,走量也会非常理想;如果优惠在 12%以下,走量就比较一般。”黄韬也认为,即使今年疫情逐步明朗,开发商都只是追回之前的损失。在疫情之下,保守的买家会变得更加谨慎,更着重眼前。发展中的板块首当其冲受到冲击。灵山岛尖部分项目接近 4 万元/㎡,以目前的配套落地情况来看,已有点透支了。“如果以 10 年后来看,南沙的发展和价值都十分可期。但近几年,区域的升幅预计不会太明显,等前景完美兑现现实后,房价自然会有所体现。

部分灵山岛尖项目		
楼盘	户型	价格
颐德湾尚	142㎡四房	32000-36000 元/㎡
金科·博翠明珠	129-135㎡四房	均价 36000 元/㎡
	85-107㎡小高层三房	
越秀明珠天悦江湾	90㎡平层及 95㎡复式三房	均价 33000 元/㎡
	135-175㎡大平层三房至四房	
灵山岛金茂湾	68-118㎡两房至三房	均价 36000 元/㎡
	252㎡别墅四房	
绿城柳岸晓风	116㎡-123㎡四房	均价 37000 元/㎡
华润置地广州瑞府	40㎡江景叠院	
	97-136㎡平层/复式三房至四房	待售