

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

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容置疑，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/m²，比南沙整体均价高了大约6000元/m²，“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。”克而瑞广州市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标准之后，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，现在的整体的成交还不算特别理想。”



■位于灵山岛尖南岸的悦海钟楼码头广场。

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/m²-32000元/m²，涨到均价约35000元/m²。

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/m²，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	142m ² 四房	32000-36000元/m ²
金科·博翠明珠	129-135m ² 四房	均价 36000 元/m ²
	85-107m ² 小高层三房	
越秀明珠天悦江湾	90m ² 平层及 95m ² 复式三房	均价 33000 元/m ²
	135-175m ² 大平层三房至四房	
灵山岛金茂湾	68-118m ² 两房至三房	均价 36000 元/m ²
	252m ² 别墅四房	
绿城柳岸晓风	116m ² -123m ² 四房	均价 37000 元/m ²
华润置地广州瑞府	40m ² 江景叠院	待售
	97-136m ² 平层/复式三房至四房	