

# 疫情影响后容积率更受买家关注 七成南沙在售项目属低密社区

在疫情影响之下,性价比、低密、容积率都成房产市场关键词。数据显示,今年1-4月远郊成交占比相较2019年有所增大,增至60%。其中南沙金洲板块在五一假期首日去化量居首位。广州克而瑞市场首席分析师肖文晓表示,低密度、更好的生态环境、更好的空间布局,这些都可能是未来人们选择好居所的标准。据记者不完全统计,目前在售的31个南沙一手住宅中,超过七成的项目是低密社区,容积率均低于3.0。

■新快报记者 何璐诗

## 低密度、优质生态环境等成好居所标准

经过这次疫情,除了前所未有的考验了户型结构,也令生态健康、低密度的价值被重新审视。而容积率则是反映住宅密度的标准。一般来说,容积率在3.0以下,通常就会被划入低密社区。

因开发较早,叠加供应稀缺等因素,天河、荔湾、海珠、越秀四大中心区平均容积率均超过3.0。如世茂天越、淘金半山豪庭、嘉兰轩、臻尚苑等新盘容积率都突破了7.4。

而远离市中心的黄埔、南沙、从化、花都、增城等外围区域,则是不少低容积率楼盘集中的片区,区域新盘的平均容积率均低于3.0。

来自克而瑞广州的数据显示,南沙区的平均容积率为2.68。据记者的不完全统计,5月南沙在售的31个一手住宅中,容积率低于3.0的项目,就有22个,占比超过七成。

其中容积率仅为0.6的南沙湾御苑,分为别墅区及洋房区,成为了南沙区容积率最低的产品。但项目是2003年拿的地,也就是说,该楼盘房源的产权仅剩约53年。

1字头容积率的项目主要是华

润置地·瑞府以及南沙星河山海湾。华润置地·瑞府低至1.50的容积率,主要由于33栋产品中,洋房只占15栋,叠拼有16栋,其余两栋是人才公寓,洋房产品是以小高层平层和小高层复式产品为主。项目目前已开放营销中心,不过未正式开盘。

而广州星河·山海湾的低容积率同样有赖于丰富的产品线,产品包括高层洋房、复式、独栋等,产品之间的配比也较为合理。但山海湾属于二线海景,购买时最好留意附近有否未开发的商业用地,预测建成之后会否阻挡海景景观。

广州克而瑞市场首席分析师肖文晓表示,经过疫情的特殊居家体验之后,很多人对目前居住环境的不足之处都会有更深刻的不满,从而成为这些家庭在未来改善住房的引源,低密度、更好的生态环境、更好的空间布局、更人性化的细节设计,这些都可能是未来人们选择好居所的标准。从房屋的总数来说,今天中国已经不缺房子,但是缺少的是好房子,这个就是未来市场的机会和空间。



## 低价产品接近尾声 区域均价上涨近10%

随着金洲板块相对便宜的产品已接近尾声,明珠湾板块新盘又集中亮相,地产经济学家邓浩志预测,南沙整体均价会上一个台阶。

来自克而瑞广州的数据显示,对比去年全年和今年1-4月的南沙一手住宅成交,去年南沙依然是以15000-20000元/平方米的成交为主,占比达到45%;其次才是20000-25000元/平方米的成交,占比30%。但今年前四个月,形势已经逆转,20000-25000元/平方米的成交开始成为主流,占比达到38%;而15000-20000元/平方米的成交下降到20%,减半还不止。

“一方面是因为原来南沙有几个均价不到20000元/平方米的高性价比大盘目前接近售罄,另外一方面南沙近年出让的土地项目开始亮相,由于成本的关系普遍售价也较高。”广州克而瑞市场首席分析师肖文晓分析道,就拿30000-35000元/平方米的产

品来说,去年这个成交占比只有4%,到今年已经提升到13%,很大程度上就是因为明珠湾板块新盘的集中亮相。所以,基本上可以断定,今年南沙房价会是稳中有升的态势,今年1-4月其一手住宅均价已经上升至23604元/平方米的新高,比去年全年的均价涨了超过9个百分点。

邓浩志认为,南沙近年的供应量会比较平稳,过去两年南沙土地供应总量并不大,主要集中在灵山岛尖和万顷沙。“去年底南沙调整户籍政策和购房限制条件,本来有机会‘火’一把,但目前受疫情影响,市场整体购买力不足,南沙的主升浪可能要推迟到年底或者明年。”

在广州世联研究院总监崔登科看来,南沙整个区域的营销理念目前是“慢慢卖”,不会轻易把价格往下调。“如果下半年开发商扛不住,采取调价,整体去化率估计就有机会调整上来。”



岭南星河·荣誉样板间

## 金洲板块“含金量”较高 未来潜力可期

既是大湾区几何核心的自贸区,房价又是广州洼地,即使疫情使整体购买力受制,南沙依然有部分板块受买家关注。

从五一期间销售来看,南沙市场热度较高的板块为金洲-蕉门河及黄阁,广州中原研究数据显示,金洲板块在五一假期首日去化量居首位。金洲-蕉门河板块今年仅中国铁建海语熙岸、越秀·东坡等少量一手项目存在开盘或加推动作。从长期来看,南沙金洲已经没有新的大体量地块挂牌建设,金洲作为南沙“宇宙中心”,板块升值潜力较大,后市

价格看涨可能性较大,即使在此前的五一假期也并没有过多的促销活动。

广州中原研究发展部认为,虽然近期黄阁、东涌等板块推地较多,一手成交出现一定热度转移、平摊问题。但就配套而言,南沙尚未存在能与金洲板块所匹敌的板块,标杆地块灵山岛配套、发展沉淀仍需时日;另外,目前金洲已缺少大体量地块挂牌,大社区楼盘“买少见少”,未来金洲一手推新周期将更长。金洲板块在售一手项目仍然具备较高“含金量”,未来升值潜力可期。

### 南沙5月部分在售楼盘

楼盘	在售户型	价格(元/平方米)	容积率	绿化率
华润置地·瑞府	97-136平方米三至五房平层/复式	待定	1.50	35%
颐德湾商	142平方米四房	32000-36000	2.30	35%
中交·蓝色海湾	96-237平方米二至四房	31000-35000	4.82	30%
柳岸晓风	116-123平方米四房	37000	2.50	35%
金科博翠明珠	85-135平方米三至四房	36000	2.40	35%
灵山岛·金茂湾	98-118平方米二至三房	36000	4.50	35%
保利半岛	97-154平方米平层/复式/叠拼	33000-43000	2.00	35%
越秀·明珠天悦江湾	80-175平方米二至四房平层/复式	33000	3.90	35%
广州星河·山海湾	87-433平方米三至六房平层/别墅	32000	1.80	35%
越秀·天城	125-127平方米四房复式	31000	5.40	35%
南沙湾·御苑	103-139平方米三房	30000	0.6	30%
时代香海彼岸	100-130平方米三至四房	30000	2.66	35%
岭南星河·荣誉	95-128平方米三至五房	28500	2.27	35%
星河·东悦湾	88-141平方米三至四房	28000	3.18	30%
越秀·东坡	105-140平方米四至五房复式	28000	3.00	35%
南沙星河丹堤	79-520平方米二至四房平层/别墅	26000	1.01	45%
金科·集美御峰	89-115平方米三至四房	23500	2.00	35%
越秀·滨海新城	93-119平方米三至四房平层/复式	21000	2.40	35%
南沙保利城	75-127平方米二至四房	20500	3.20	35%