

今年以来南沙楼价复苏较快， 黄阁仍有“1”字头可选

近日，南沙挂牌一宗商住地(2020NJY-6)，地块又位于黄阁镇。据记者初步统计，今年以来南沙挂牌的7宗商住用地中，6宗位于黄阁板块，其中4宗已成交。自2017年以来黄阁板块商住地供应猛增，目前板块内一手项目林立，有金科集美御峰、麒麟新城、保利南悦湾等，价格为1.4万—2.3万元/平方米。加之临近地铁，广州中原研究发展部分析称，该板块承接了金洲外溢购房需求。

■新快报记者 丁灿

南沙今年以来挂牌7宗地6宗位于黄阁

据初步统计，截至6月16日，今年以来南沙共挂牌7宗商住地块，其中6宗位于黄阁板块，4宗已成交。

2月20日，广州南沙黄阁2019NJY-17地块成功出让，该地块位于黄阁镇黄阁西路以东、鸡谷山路以南，被广州南投房地产开发有限公司以2.9亿元的总价拿下，折合楼面价约12188元/m²；

4月17日，广州南沙黄阁镇庐前山南路与黄阁大道交会处大井村2020NJY-2地块入市出让，最终方圆以底价48.59亿元拿下该地块，折合楼面地价9951元/m²(扣除安置房面积)；

4月20日，广州凤凰华宇文化投资有限公司以180500万元地价拿下南沙区黄阁镇梅山工业区2020NJY-1地块，该地块将引进凤凰卫视的粤港澳大湾区媒体文创产业中心。地块位于南沙黄阁镇亭角大桥东侧梅山工业区；

5月29日，保利置业以32819万元的底价拿下南沙黄阁镇鸡谷山路以南2020NJY-3地块，折合楼面价达10593元/m²。

另外，5月25日，南沙区黄阁镇挂牌一宗二类居住用地，宗地编号为

2020NJY-5。地块位于黄阁西路东侧、麒麟新城三期的西侧。总起价26.4290亿元，扣除62000平方米人才公寓后折合楼面价9948元/m²，限时竞价时间2020年6月28日15时起；

6月16日，南沙挂牌一宗商住地(2020NJY-6)，地块位于黄阁镇黄阁大道中南侧，市南大道东侧，挂牌起始价342900万元，扣除配建后折合楼面价10628元/m²。



近一年板块内6条旧村成功招商

除了宅地释放，黄阁板块内旧改也遍地开花。据克而瑞统计，近一年来，黄阁板块的坦尾村、东湾村、大井村等6条旧村纷纷成功招商，引入中铁建、保利、方圆、星河、时代中国等知名开发商在此造城。

六条村改造面积超过1042.98公顷，投资额超过208亿元。克而瑞分析称，随着旧改步伐的推进，在激发区域资产潜力、提高区域价值的同时，黄阁楼市会越来越热闹。

按照《广州市城市总体规划(2017—2035年)》草案，黄阁片区将重点培育人工智能、新能源汽车研发与制造等战略性新兴产业。

黄阁板块属于南沙新区的区府核心区打造范围内，被定位为南沙北门户形象，发展围绕核心湾区(由明珠湾和合作配套区组成)进行布局，与港澳合作发展高端商贸、特色

金融与专业服务、科技研发、总部经济和文化创意产业。

据不完全统计，黄阁镇目前已有一超133家企业进驻，世界五百强企业达20多家，已形成汽车工业、装备制造、精细化工、港口物流等产业基地。吸引了越秀、碧桂园、富力、奥园、保利置业等品牌开发商进驻。

黄阁作为南沙今年以来涉宅用地挂牌数量最多的区域，房价却仍有“1”字头。据克而瑞统计，南沙是今年房价上涨较快的区域。在限购门槛降低，以及国家级新区、自贸区等众多光环的加持下，南沙也留给投资客较多的遐想。目前，南沙的明珠湾、南沙湾的大部分房价坐3奔4，金洲的头部项目也已经突破3万元/m²，仅剩南沙北、黄阁、南沙南三大板块房价仍停留在“1”字头。



较近市区+价格低洼被更多买家接受

供地+旧改推进将加快这一传统片区的更新力度，广州中原研究发展部认为，黄阁板块邻近地铁4号线，比金洲板块更靠近广州市区且价格低洼的优势将逐渐被更多买家接受。4号线可直达天河金融城、车陂等商务区，换乘一次即可覆盖珠江新城、天河智慧城、科学城，对市区上班族具有较强吸引力。由于去年上半年金洲热盘跑量，加上作为区域配套、产业“核心”的优势，促使其依然保持较领先的成交份额；但从去年下半年起金洲项目供应能力放缓，黄阁、灵山岛等板块陆续“接棒”买家需求。与主要承接高端需求的灵山岛不同，黄阁主打“2万—2.5万元/平方米”+邻近地铁的优势，顺利承接金洲外溢。

此外，目前黄阁附近的庆盛枢纽板块住宅市场供应处于空白状态，未来极有可能承接来自庆盛产业发展而带来的居住需

求；汽车城也在板块辐射范围内，对于吸纳汽车城从业人员有一定的优势。

克而瑞分析称，自2015年南沙自贸区挂牌以来，黄阁板块作为蕉门河中心区块的辐射区域、南沙次中心以及价格低洼区，楼市价值显现，吸引了一大部分番禺、市中心的刚需客以及珠三角的投资客，一、二手房交投活跃。板块内生活配套相对完善，加上近年麒麟广场、万科商业街等新商业体落成，板块配套档次已明显提高足以满足日常所需。教育配套方面，坐拥黄阁中学、麒麟中学、华南师范大学第二附属中学等资源学校。

但广州中原研究发展部分析表示，对比目前规划利好集中，建设“如火如荼”的横沥、灵山岛、万顷沙三个板块，黄阁官方层面定位仍相对陈旧，这意味着未来官方资源投入力度或相对较弱。

黄阁部分在售一手楼情况

项目	户型	均价(元/平方米)	其他
金科集美御峰	89—125平方米三至四房	21500	近麒麟中小学，推出全新二期“城与林”组团
保利南悦湾	75—127平方米二至四房	20500	
方圆合景南沙水恋	125—143平方米四至五房	21000	近地铁4号线黄阁汽车城站，A出口即可到达项目，社区内有新中式园林
中国铁建海语熙岸	91—128平方米三至四房	26000	全新3栋现场优惠总价减2万元，启动主题为“618购房节特惠九重礼”优惠活动

南沙黄阁板块改造项目一览

旧改项目	改造范围(公顷)	投资金额(亿元)	旧改进度
南涌村、鱼窝头村	832.6	102.82	引进合作企业星河
大塘村	70.41	38.53	引进合作企业时代
亭角村	14.97	12.74	引进合作企业保利
大井村	69.84	31.22	引进合作企业方圆
东漖村	32.07	13.55	引进合作企业星河
堆尾村	23.09	9.63	引进合作企业中铁建

(数据来源:克而瑞)