

# 无太多刚需支撑 南沙楼市还会持续强劲反弹吗

在7月深圳和东莞出台住房调控新政策后,随着购买力的外溢,南沙成为不少人的追捧对象,有楼盘开盘即消化过千套,有楼盘加推提价,土拍市场更以封顶价拍出……克而瑞广州数据显示,上周(8月10日-8月16日)广州成交一手住宅破2000套,成交主要来自南沙区,成交728套单位,成交面积7.31万㎡,占比31%,成交量排在全市首位。但多位业内人士指出,南沙客群并无太多刚需支撑,客户未有强烈的追涨意愿,更多一二线城市楼市普遍升温的状态下的微补涨,预计不会有持续的强劲反弹。

■新快报记者 何璐诗



■资料图片

## 通往深莞交通提速,外来客占比大幅提升

深圳客、东莞客正跑步入场进入南沙,在上月的住房调控新政策出台后,仍处于价格洼地的南沙,随着交通、产业规划的加持,引来一大波外来客抢滩。此前有万顷沙板块项目开盘认筹五六千个,占比近半为外来客,开售当天销售突破千套……刷新了不少广州买家的认知。据克而瑞数据显示,在政策刺激下,中铁建海语熙岸、华润置地瑞府、越秀东荟、星河山海湾、领南星河荣誉、佳兆业悦江府等项目近两周深圳客户占比提升至10%-15%。

部分深圳客直言看好南沙的区位和规划,在弥补当年没有抄底深圳前海的遗憾。地产经济学家邓浩志表示,“南

沙拥有珠三角几何中心的地理位置,南沙广东自贸区的政策优势等都推动南沙成为全国投资者关注的重点。其次,南沙相对宽松的购房政策,会吸引一批来自全国各地的不动产投资资金。对深圳买家而言,深中通道开通后,走南沙支线到前海,只需要不到一小时,而南沙房价只是前海的12%-15%。”

8月14日,国家发改委发布了关于粤港澳大湾区城际铁路建设规划的批复,南沙近期将有708亿铁路投资,分别是中南虎城际中山至塘厦段以及南沙至珠海(中山)城际线路,文件中把南沙站定位为承担地铁城际交通,将会有深圳至茂名铁路、广州至珠海

(澳门)高铁,南沙至珠海(中山)、中南虎城际铁路等,并规划引入地铁15、18号线,辐射整个大湾区。

面向广州,南沙站将汇聚3条地铁。预计2021年开通运营的地铁18号线首期(万顷沙-冼村段),时速为160公里,7站约25分钟可到珠江新城。同时,直通白鹅潭的22号线、串联南沙内部的15号大环线也将在此交汇。“但对广州买家而言,以目前的交通,这里离天河、越秀等老城区需要近一个小时车程,这里的房价是老城区的20%-25%”,邓浩志认为,对于广州客和深圳客心中的坐标并不一样。

## 业界看市

### 南沙房价还会继续涨吗?

#### ●克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓:

南沙的区位优势和政策优势独一无二,但在目前的大环境下,房价并不具备快速上涨的基础,而且在东莞深圳调控之后,如果湾区还有城市区域房价出现异动,也很容易成为众矢之的,因此开发商还是要理性看待,而政府也要做好预期管理,做好“稳地价、稳房价、稳预期”的三稳工作,呵护市场来之不易的回暖趋势。

#### ●广东中原项目部总经理黄韬:

短期内南沙的成交量吸引眼球,但预计不会有持续的强劲反弹。目前的价格是暂时的临界线,政府不一定会马上有政策调控。开发商跟风需谨慎,过分脱离市场的土拍成交,有可能会带来严重的教训。

#### ●广州世联研究院总监崔登科:

目前南沙涨幅还不算大,快速上涨期很快会来,预计持续到10月,我认为明珠湾板块预期均价会涨到4万元/平方米问题不大,南沙整体均价很有机会破3万元/平方米。不过如果明珠湾破万元,估计调控的几率也会相对升高。

#### ●地产经济学家邓浩志:

广州市场此前一直比较低迷,因此有补涨的需要。在过去一年里面,临近广州的深圳和东莞持续大幅上涨,广州不为所动。根据国家统计局公布的7月份70个大中城市的房价数据,7月份全国70个大中城市中,有59个城市新建商品住宅价格同比上升,广州房价涨幅最高,环比上涨0.8%。这并不是7月广州房价涨多了,而是过去一段时间广州和其他城市之间的价差拉大了。广州目前是恢复性行情,市场在刚刚起步当中,预计房价超过15%的升幅,才有调控的可能。

## 成交量和库存齐增,个别板块趁势提价

随着深中通道、18号线等通往深莞的任督二脉正在加速打通,外来客的追捧除了令南沙的购房市场升温,也令开发商看到了提价的机会。克而瑞统计数据表示,7月15日之前一个月(6月16日-7月15日),南沙一手住宅网签了1315套,而在之后一个月(7月16日-8月15日)网签了2021套,环比大增了54%,整体市场升温明显。自7月中旬以来,南沙多家房企加快推货节奏,共计推出3184套新货,平均去化率达42%,已远高于区域今年上半年整体去化率34%。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文

晓指出,“一方面南沙新的人才引入政策,为南沙带来了更多的房票,另一方面深圳和东莞加码调控之后,南沙作为大湾区的C位,诸如南沙湾、明珠湾等热门板块引起了深莞外溢客户的关注,而最近南沙火热的土拍市场,也对市场气氛起到了很好的烘托作用。在此情况下,南沙热门板块也有个别楼盘趁势在加推的时候提高售价,幅度在1000元/㎡-2000元/㎡。不过,从开盘去化的结果来看,客户整体表现冷静,未有强烈的追涨意愿。主要原因是目前南沙可选的楼盘较多,竞争较为激烈。”克而瑞统计显示,截至7月末,南沙商品住宅可

售库存达到16212套,去化周期超过16个月。

广州世联研究院总监崔登科也持类似的观点,“价格上调后成交量变化不大,但库存创新高,说明投资客入市的比较多,同时选择也比较多。”根据世联数据平台和中国指数研究院数据显示,7月南沙板块中,金洲、南沙湾板块可售货量较多,金洲板块可售量为40万平方米,南沙湾板块为36.1万平方米,明珠湾板块为22.4万平方米,蕉门河板块为19.8万平方米,榄核板块为19万平方米,万顷沙板块为8.8万平方米,黄阁为8.7万平方米。

## 封顶价拍出土拍市场高溢价地块频现

南沙的火热,不仅在于成交量,土拍市场也一再触顶最高限价。短短一周内,房企在南沙挥金如土,连续打造两个“高溢价地块”。8月10日,南沙湾一宗宅地经过16轮竞拍后,进入摇号环节,溢价率为14.5%,折合楼面地价为19117元/平方米。8月12日,在13家房企竞争下,这宗地块花落山东鲁能。

8月19日,在69轮竞价后,南沙

又以封顶价拍出一宗横沥岛地块,该地块溢价23.6%,扣除配建后楼面价达19140元/㎡,成为横沥岛楼面价新高。

在广东中原项目部总经理黄韬看来,南沙湾地块周边房价早已突破3万元/平方米,过江龙鲁能因布局的需要对地块志在必得,且该地块属于小型产品,预计能快速走货,总体来说价格还是合理之内。肖文晓也认为,“南沙湾地

块位于南沙传统的豪宅区板块,有一定的配套资源优势,如果将其打造为高附加值的产品,19000元/㎡的楼面价应该说并不算高。”

不过,对于横沥岛地块,比灵山岛还高的地价,黄韬则认为有透支的危险。“这块地有点脱离市场价,长期来看,南沙各板块的价值还是需要看规划的落地,未来产业的支撑以及人口导入。”