

房贷调控升级 “南沙热度”今年还能保持吗

去年,凭着人才政策以及各种产业布局、配套的逐步实现,南沙“黑马”跑出广州楼市成交排名第二区域,各热盘推售贯穿全年,收获大湾区不少“粉丝”。据统计,2021年南沙仍将有近210万㎡的新房入市,南沙还能否继续保持热度?业内人士认为,南沙明珠湾板块热度会持续带动整体价格上行,但在房贷额度紧张和房贷利率上升的影响下,南沙也无法独善其身。

■新快报记者 何璐诗

1 今年预计供需两旺 13 盘待入市

不是离中心区特别近,不少板块配套还在完善过程中,总价越来越高……尽管这样,凭着板块未来可期,加上大咖房企大批进驻,可供选择丰富,南沙成为了去年广州楼市的宠儿。

来自克而瑞广州数据显示,去年,南沙一手住宅的可售货量为166万㎡,去化周期下降至10个月,而平均房价也从年初的2.2万—2.3万元/㎡,上升至年末的2.8万—2.9万元/㎡,市场热度可见一斑。

随着在买家的购房心愿单中顺利“上位”,南沙去年全年密集上新。而今年据中地行统计,南沙区预计有13个新盘入市。南沙湾和明珠湾供应自然是少不了,横沥岛首个住宅项目也将在今年入市。克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,初步统

计显示,2021年南沙仍将有近210万㎡的新房入市,略低于2020年的231万㎡。

广州世联研究院副院长崔登科指出,南沙和黄埔都是去年的“黑马”,南沙今年会持续处于供大于求的市场关系中,不过价格上行预期仍然存在。“中心区刚需会继续向周边区域挤压,明珠湾板块投资热度持续带动整体南沙区价格上行。”

地产经济学家邓浩志认为,虽然南沙供应不断,但消化周期已在逐步下降。2020年是处于供需两旺的状态,今年预计也会持续这个热度,受益于人才政策,南沙目前购买人群覆盖也比较广,包括外围的、本地的和中心城区的购房者,而近期南沙的规划利好,让不少购房者对此板块都抱有信心。

3 轨交成熟区域二手交投变活跃

去年南沙一手市场表现出色,也有声音指南沙楼市易进难出,二手房缺少“接盘侠”。其实,南沙配套成熟的板块,二手市场已在跟进。

合富置业南沙中大城分行主管黄镇球表示,南沙的一手市场对二手市场有一定的带动作用,现时二手市场交投很活跃,其中,交投较为活跃的区域有金洲地铁站周边小区和叠翠峰。

“目前选择在南沙购房的买家比较多,也会有很多二手房源供买家选择,所以买家会对比一二手的房源,根据自身需求选择入市。例如,如果有人学需求的家长客,由于黄阁有较好的教育配套,有很多买家选择在黄

阁周边购买二手房。现时买家积极看房,入市速度快。”

“南沙的业主很多都是‘卖一买一’,成交的价格需要到心理价位才会放售,不容易倾价,但是也很少有反价现象”,黄镇球说。价格方面,以叠翠峰为例,从70多㎡、80多㎡,到100多㎡的户型都有不同需求的买家青睐,二手均价约3.1万元/㎡。此外,越秀滨海御城比较多买家选择105—108㎡带主套的单位,总价360万—380万元,还有90多㎡不带主套的单位,同样受欢迎。而价格相对低一些的阳光城丽景湾,也不缺买家,二手均价约2.2万元/㎡。

2 明珠湾今年货量最足 板块价格“坐3望4”

去年,南沙成交量最大的金洲—蕉门河板块,成交了5083套。广州中原研究发展部指出,虽然此板块近年供地减少,新房供应能力放缓,导致部分买家外溢,不过该板块作为南沙发展成熟度较高的片区,包括中铁建海语熙岸、越秀滨海新城、星河东悦湾等项目,现有商业、教育、生活资源对买家吸引力依然较强。

据克而瑞广州统计,今年的南沙,明珠湾板块货量最大,预估有53万㎡,金洲和黄阁则分别有49万㎡和44万㎡供应,是南沙供应量最大的三个板块。

明珠湾的灵山岛板块,近年出让宅地集中转化新房入市,大批量供应同样带动区域成交,去年该板块成交套数为2797套。该板块多数项目配有江景,对比金洲、黄阁板块,具备一定高端盘基因。2019年12月项目入市均价在2.8万元/㎡左右,目前该区域价格“坐3望4”,天悦江湾、绿

城柳岸晓风、金科博翠明珠等项目价格普遍为3.5万—4万元/㎡。

同样大热的南沙湾板块,去年多次拍出“摇号”地块,地价已步入2万+时代,去年11月,佳兆业联合体拿下南沙湾2020NJY-16摇号宅地,以22700元/㎡的楼面价,成为了南沙湾新高溢价地块,为板块市场提供了积极信号。由于毗邻东莞经济发达地区,与深圳通勤便利,对大湾区买家有一定吸引力,去年南沙湾板块成交了4362套,相比2019年成交量上升139%。

今年,南沙将持续推新,横沥岛尖的葛洲坝·南沙金融半岛,旭辉曜玥湾,深业置地横沥岛项目;灵山岛尖的华丰项目,南沙湾片区的中绿蔚蓝湾,万顷沙的中建弘阳德信·湾璟壹号,黄阁板块的华宇凤凰艺术岛,金洲板块的阳光城丽景半岛都将入市。

4 房贷“紧箍咒”南沙无法独善其身

随着房贷调控,广州个人房贷额度紧张,房贷利率迎来全面上调,广州地区工农建交四大行房贷利率集体上涨,具体为首套为LPR+55bp,二套房贷LPR+75bp。变更后首套房贷的利率为5.2%,而二套房则为5.4%。对于刚需首选的南沙而言,在更严苛的房贷条件下,还能否继续“绽放”?

肖文晓向记者表示,广州房贷额度受困于消化库存以及额度管控,出现了审批难、放款慢的现象,这个对于刚需客以及换房客的影响尤甚。“相对而言,南沙并不是广州中心区刚需外溢的首选地,因此受影响的程度稍微轻一些,但也无法独善其身。整体而言,房贷收紧不仅影响楼市的交易效率,还会对购房者的预期产生微妙的影响,购买决策会趋于审慎,而回款周期变长也会考验开发商的

现金流。”

不少业界声音指出,对于新政策下的额度释放情况,还需要时间观察。“目前放款慢有特殊性,开春后应该会好一点”,肖文晓指出,“今年广州的供应量比去年还多,如果成交量跟不上,开发商的去化压力会比较大。”

崔登科认为,广州房贷新政还要继续观察,目前额度方面和利率方面刚开始收紧,如果是持续收紧那么成交量下行预期将会出现,南沙、花都、白云、从化、增城这些供远大于求的区域会受到非常大的影响。

邓浩志表示,“政策刚出不久,很多买家卖家都在观察阶段,部分银行1月的额度用完了,但新的贷款申请还是接受的,没说以后不给放款了。但额度的收紧,令不少开发商只能拿到首期款;而放款时间的拖延,让部分置换的买家,资源周转可能遇到麻烦。”



■今年,南沙将持续推新,横沥岛尖的葛洲坝·南沙金融半岛,旭辉曜玥湾,深业置地横沥岛项目将入市。(资料图片)