

# 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m<sup>2</sup>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m<sup>2</sup>，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/m<sup>2</sup>，上升至年末的2.8万—2.9万元/m<sup>2</sup>，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m<sup>2</sup>的新房入市，略低于2020年的231万m<sup>2</sup>。

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。

## 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m<sup>2</sup>，金洲和黄阁则分别有49万m<sup>2</sup>和44万m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>。

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/m<sup>2</sup>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。

## 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，如果有入学需求的家长客，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m<sup>2</sup>、80多m<sup>2</sup>，到100多m<sup>2</sup>的户型都有不同需求的买家青睐，二手均价约3.1万元/m<sup>2</sup>。此外，越秀滨海御城比较多买家选择105—108m<sup>2</sup>带主套的单位，总价360万—380万元，还有90多m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>。

## 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%。对于非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城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，没说以后不给贷款了。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。”

