



横沥岛新盘首秀破3冲4 专家:需要市场不断消化和兑现支撑

被约谈后新盘价仍接近4万元/m²,专家称有些意外

广州楼市调控升级,但横沥岛首秀——旭辉曜玥湾推出236套洋房,据克而瑞广州数据显示,认购均价3.8万元/m²,当天所有房源全部售罄。去年6月,旭辉以底价38.04亿元拿下位于横沥镇横沥大道东以南、三多路以北2020NJY-4地块,折合楼面价12632元/m²。而同是横沥板块内的葛洲坝·湾区金融城、美的绿城·江上云启以及深业的新项目,也正相继行步入市。

“半小时到天河”的地铁18号线,截至3月底,万顷沙至广州东站土建工程已累计完成95%,身处18号线的横沥板块,自然也分得一杯羹。四大新盘陆续亮相,是不是意味着,现在就是买国际金融岛的窗口期?克而瑞广州区域首席分析师肖文晓表示,在结束了一季度月均只有600-800套的“供应荒”之后,进入4月南沙的预售供应有所解渴,上半月即有1222套商品住宅新货入市,分别来自佳兆业凤鸣山、时代天逸、明珠天悦江湾和旭辉曜玥湾。特别是后两者,因为所在板块处于“缺货”的状态,所以引起了市场的较大关注。值得注意的是,得益于去年以来的行情,南沙新房的去化周期已经从去年同期的14个月下降至3月末的6.7个月。

不过肖文晓坦言,在南沙已经被约谈的情况下,横沥岛新盘的预售价格已经有些意外。

“横沥新盘亮相,即以接近4万的均价开盘,而且首开场面人气十足,这给了后续项目很大的信心。一方面是因为有国际金融岛和18号线的背书,另一方面也是得益于目前南沙缺货的大热环境。在仍处于大开发初期的今天,横沥这个房价起点水平不低,未来也需要市场不断去消化和兑现支撑,包括已经落户金融岛并于近日揭牌的广州期货交易所何时正式迁入等。”



在地产经济学家邓浩志看来,“南沙的供应确实比较紧张,但离横沥岛不远的万顷沙同样在发展期,均价在2万多元/m²,横沥岛目前的新盘价格存在一定的泡沫。”

广州世联研究院副院长崔登科指出,价格长得过快、过高,市场的价格与价值拉开过大就是泡沫,形成这种情况的逻辑是购房人群认为价格上涨是大概率事件,所以会继续加码入市,日前楼市新政出台及时,预计对市场情绪会有降温的效果。

楼市新政拦截外地投资客,有机会继续升级打补丁

而对于外地购房者而言,在广州楼市新政下,人才政策有所收紧,南沙更是被约谈的六区之一,门槛一再提高。邓浩志表示,“人才购房资格收紧到连续一年以上社保,这个政策对南沙、黄埔这些之前受惠于人才政策的区域会产生一定影响。过去一年时间,不少外地投资客借人才购房名义进入了以上区域。现在社保提升到一年以上,堵了大部分以人才名义购房的投资客的路。因为一般情况下,多数楼盘都不接受先订购,等一年之后再网签的,而想买广州的投资客,过去也很少有提前买社保做准备的。”

肖文晓指出,人才购房社保/纳税证明提升至12个月,对于抑制部分借道人才政策行购房之实的非自住需求有一定作用。整体来看,本次新政与此前约谈六区所传递的信息一致,调控已经从因城施策细化到因区施策。再结合新房价格指导,甚至有可能落位到“因街道施策”“因盘指导”,调控将会越来越精准。在肖文晓看来,广州目前还在调控的进行时,没到松一口气的时候,下一步仍会根据对调控的效果评估,决定是否需要继续升级补丁。

崔登科则表示,新政对外地投资者有所影响,不过,市场热度还是有一定的上升趋势。“原来只是投资客进入,现在广州部分的中产也加入投机的行列,而且这种意愿很强,主要原因是担心货币贬值。”

“和时间做朋友的板块”成熟周期预计超5年

地铁18号线首段预计在年内开通,横沥岛向主城区购房者抛来橄榄枝,不过,

目前还处于开发期的横沥岛,多位业内人士认为,成熟周期至少需要5年以上,是“需要和时间做朋友”的板块。“横沥的建设周期至少需要5年以上才能实现初步成熟,会是南沙多个板块当中,需要比较长建设周期的板块。”邓浩志表示,“广州期货交易所虽然会落地金融岛,但前期办公会在天河。目前片区短期之内很难居住以及进行二手交易。”

崔登科向记者表示,看一个板块能否兑现价值,要看产业和人口能否一起落地,单靠刚需难以把板块支撑起来。“目前从GDP总量和增速来看,南沙跟黄埔还有一定距离,外来人口也少,我个人认为没有五年十年,很难兑现这个价格。”

四盘神仙打架,起步门槛最低是70m²两房

南沙横沥的四盘神仙打架,不断强调的就是江景和地铁。旭辉·金融岛壹号和美的绿城·江上云启地块同是一线临江,后者地块较小,仅有2.3万m²,部分户型江景面会受到楼栋遮挡。葛洲坝·湾区金融城部分江景盘与灵山岛隔江对望,但由于4920户的体量,9个住宅地块,仅有两个地块为一线江景。

交通方面,葛洲坝·湾区金融城较为靠近地铁口,直线距离约为200米。旭辉·金融岛壹号距离18号线横沥站约1.4公里的距离,步行约15分钟,是目前离18号线横沥地铁站最远的楼盘。深业置地项目则距离18号线横沥站1公里左右。美的绿城·江上云启地块在葛洲坝和深业之间,预计到地铁距离约800米。

从户型来看,起步门槛最低的是葛洲坝·湾区金融城,70m²两房单位。其余均为偏改善型,在95-140m²之间。需要注意的是,岛内大部分资源,都是所有项目共享的,但部分项目由多个小地块组成,呈围合式布局,望江面积比较参差,需要参考规划图慎选。

4月19日,广州期货交易所揭牌,横沥岛新盘也选择在这个时机正式登场。灵山岛供应接近尾声,在国际金融岛和地铁18号线的背书下,横沥岛的四新盘争夺引来关注。部分项目3.8万元/m²的认购均价,有专家表示颇为意外。多位专家指出,横沥岛的房价起点水平不低,未来也需要市场不断去消化和兑现支撑,而本月经历前后两次的广州楼市调控新政后,对市场情绪会有降温的效果。

■新快报记者 何璐诗

相关链接

下周横沥三地块出让,预计地价没有太大上升空间

都说横沥岛有高规格规划加持,事实上,从2019年末到2020年横沥的地价,已可看出开发商对这个板块的信心。

在横沥四新盘当中,拿地最早的是板块内的葛洲坝·湾区金融城。2019年11月21日,中国葛洲坝集团房地产开发有限公司、广州南沙城市建设投资有限公司、南沙国际金融岛(广州)有限公司联合体以底价44.759亿拿下2019NJY-15地块,折合楼面价8090元/m²。需配建20.35万m²的国际金融论坛(IFF)永久会址,以及合计建筑面积接近2万m²的商业服务设施、两所幼儿园、托儿所、综合医院等。

接着去年6月,旭辉同样是底价38.04亿元拿下位于横沥镇横沥大道东以南、三多路以北2020NJY-4地块,折合楼面价12632元/m²,需配建22600平方米人才公寓(住宅)。

去年8月,深业置地以40.05亿元封顶价+23200m²人才公寓配建竞得南沙区横沥岛尖2020NJY-10宅地,折合楼面价19140元/m²。

去年11月底,美的历经50轮竞拍,以总价15.7亿元+配建450m²、楼面价18379元/m²拿下的2020NJY-17商住地,紧邻深业、旭辉项目地块。

下周,横沥岛再有三宗宅地出让,在限地价新政下,邓浩志预计难再有地价新高出现。“虽然旭辉拿地价格相对不高,但新盘价格通常随行就市,不一定对标拿地价。目前2万元/m²的地价比较合理,加上横沥岛今年有一定的供应,不太可能在现时的基础上再进一步。”



扫码了解广州楼市最前沿动态