

地铁18号线开通进入倒计时 沿线有新盘推一口价单位

[随着广州地铁18号线首通段(万顷沙至冼村)正式开始运营调试,天河到南沙的半小时通勤再不是梦。对于南沙的横沥、万顷沙以及番禺的沙溪等板块来说,终于迎来了自己家门口的地铁,是“从0到1”的质变。而在上周末,横沥岛的一手新盘更乘势推出全部一口价的毛坯项目,去化率达到100%。现在是置业好时机吗?]

■新快报记者 何璐诗

对于南沙是“从0到1”飞跃 对于番禺只是“锦上添花”

广州地铁18号线首通段(万顷沙—冼村)正式进入调试阶段,规划中的开通时间为9月28日,地铁线附近的楼盘已如箭在弦,准备进入倒数的3个月。虽然地铁18号线首通段仅设置了9个站点,但却“少而精”:广州东站、冼村站、磨碟沙站、龙潭站、沙溪站、南村万博站、番禺广场站、横沥站、万顷沙站。这9个站点中不少已是热门板块,9个站点中更有8个站点都是换乘站,可与10条地铁线换乘。

备受关注的18号线北延线,最新站点也重磅出炉,北延段已规划到花都的花城街,与22号线交汇的有白云城市中心站和方石站,新设7站全是换乘站。南延段更是延伸到了中山、清远、珠海、澳门,成为贯穿五市的城际地铁。

即将开通的18号线首通段内,大热板块不少,包括广州东板块、番禺万博板块以及南沙横沥岛板块等。克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,对于外围区域来说,通常房地产发展最大的掣肘就是与中心区的联系不够紧密或者通勤时间过长,所以外围区域地铁开通的意义要远大于交通便利的中心城区,从这一点来看,显然南沙从18号线开通获取的房价红利会更突出一些。

地产经济学家邓浩志认为,18号线是非常特别的线路,站点很少。“以往地铁线路起码十几个站,18号线从南沙到广州东站只需9站,令两个位置之间点对点的联系更密切了,大大缩小了南沙到天河的‘心理距离’。”

相对于迎来自己家门口地铁的南沙,番禺的南村万博和番禺广场本来已有较成熟的交通配套。南村万博板块有7号线可通勤,番禺广场板块早已配置地铁3号线,最大的交通利好早已经被挖掘,多一条18号线只是锦上添花。

横沥岛有项目全部户型一口价 预计毛坯将是常态

随着地铁18号线的开通如箭在弦,横沥岛在建的3个项目也一直储客待售。在调控政策下,上周末,横沥岛一手新盘终于拿到预售证,在周边项目吹风价为4万元/m²的情况下,以毛坯发售,首开全部一口价36051元/m²。美的江上云启推出的124套单位,无论楼层、户型、座向都统一价格,最后去化率达到了100%。

3.6万元/m²的价格,即使是毛坯,买家依然反应热烈,原因可从横沥岛的宅地价格看出一二。横沥岛地处明珠湾起步区,是南沙未来发展重点区域,定位为国际金融岛,发展高端金融业与高端商务,宅地出让价格近两年一直创新高。2020年11月26日,横沥岛2020N01-17地块被美的以总价15.79亿元+450m²配建拿下,也就是现在的美的江上云启地块,折合楼面价18379元/m²。而在今年4月的集中拍地,横沥岛楼面价已达23604元/m²,刷新了南沙地价纪录。

广州世联研究院副院长崔登科指出,“从上次土拍结果看成本,结合开盘情况看市场热度,说明3.6万元/m²的价格市场接受程度还是较高,南沙市场短期走量没问题。”

不过崔登科同时表示,政策再次收紧的概率较大,18号线的开通对于南沙确实是利好,但地铁线路价值早已提前支出。而真正支撑房价的是人口和产业等,但南沙目前还是以投资客为主。

在政策调控下,不少业内人士认为,在三盘同场竞技的情况下,横沥板块内的其他项目旭辉曜玥湾、葛洲坝湾区金融城,要拿到预售证,预计还是会参照目前的价格,开发商大几率会以毛坯减低成本。在邓浩志看来,南沙市场已在分化,“部分板块真心虚高,至少透支了未来两三年的预期。”



■横沥岛某楼盘效果图

万顷沙板块价格亲民,但离地铁超过3公里

18号线首通段开通对横沥岛、万顷沙这类偏远区域的板块,从减少交通时间成本来说是质的飞跃。目前万顷沙板块在售一手项目包括恒大阳光半岛、中国铁建海悦国际、中建弘阳德信湾璟壹号等,价格在南沙而言算比较亲民,2.35万—2.6万元/m²之间。

肖文晓表示,对于购房者而言,如果要入手18号线沿线低洼楼盘,当然还是优先选择外围区域站点所处的沿线板块。这些板块或者目前配套还不成熟,但是地铁开通之后随着市区外溢人群的涌入,发展就会提速,因此会有更大的潜力可挖,可以实现和板块价值的共同成长。“但是如果刚需选房,首要考虑的还

是居住需求,所以在此基础上在地铁沿线选一个自己可以接受的距离和自己喜欢的楼盘。”

从目前万顷沙在售的新盘来看,恒大阳光半岛、中国铁建海悦国际、中建弘阳德信湾璟壹号离18号线万顷沙站,驾车路线均超过3公里,恒大阳光半岛甚至离站点距离达7.5公里,需要一定的接驳时间。

多位业内人士表示,从过往经验来看,地铁对楼价的影响往往从规划公布开始呈现,此后随着开工的进度不断发酵和释放,到地铁开通的时候,基本上楼价已经经过了多轮的炒作,所以对楼价的波动影响已经没有那么大,特别是在今年特定的市场环境下,预计整体影响有限。

新线利好番禺二手市场,业主心态强硬

18号线首通段的开通,虽然对南村万博和番禺广场板块是锦上添花,但对于番禺的沙溪板块,则是“从无到有”,目前板块周边还是以二手房为主,对该区二手市场有一定利好。

合富置业储备分区营业经理刘田珍表示,“沙溪站的开通对附近的楼盘一定是会带来利好的,现在坐地铁要10分钟车程去夏滘站,沙溪站开通后只要步行10分钟就可以坐地铁了。”刘田珍指出,沙溪的二手房市场的活跃度一直都挺高,但是业主的心态还是很平稳。高端楼盘的业主一般都是开车出入为主,新地铁开通对他们没什么影响。而刚需楼盘因为都有一定时间的楼龄,将物业放售的业主很多都是需要卖一买一来置换房子的,所以价格也是较为稳定。

至于大热的万博板块,合富置业番禺万达分行主管冯月华告诉记者,“地铁的利好是比较明显的,但这个利好不仅仅是因为地铁影响,主要是因为万博的整体氛围。”冯月华表示,随着万博商圈越来越成熟,配套就越来越完善,带动关注度和受欢迎度都有所提

升。受到二手房市场活跃度较高的影响,业主的心态明显比较强硬,现时附近二手均价大概是4万—5万元/m²,买家主要是番禺原有的自住客,置换更大的房子,外区的买家不算很多。目前附近交投比较活跃的锦绣香江,三房户型二手均价4.5万—4.8万元/m²,广州雅居乐的十年小雅也是比较受买家青睐,价格与锦绣香江差不多。

而早有地铁三号线的番禺广场板块,合富置业储备分区营业经理冯伟业表示,新地铁的消息,为附近的楼市带来一定利好,想在这边买房的买家比之前有所增加,买家认为现时入手会比新地铁开通后再买的价钱要实惠一些。不过,业主的心态非常强硬,除了个别是急需卖一买一换房的业主,大部分业主都宁愿多等一段时间,等地铁开通之后再卖。现时附近的二手楼价为4万—4.5万元/m²。比较受欢迎的是尚东尚筑,90m²三房户型最受青睐,总价370万元起,而另一个楼盘东湖洲花园,因为教育配套比较好,所以也较受欢迎,89m²三房户型总价420万元左右。



扫码了解广州楼市最前沿动态