

政策收紧叠加成交减半

南沙开始以价换量 优惠1000-2000元/m²

沸沸扬扬多月的人才政策调整,终于正式落地南沙,政策并未封堵人才购房通道,只是对于人才门槛变高,让南沙的购房套数纳入广州限购总套数。多位业内人士指出,本次调整并无超出预期,随着区域热潮的消退,将加速南沙楼市的量价走势回稳。在政策调整下,买家观望情绪浓厚,月均成交更从2000套回调至1000余套,部分项目更接二连三推出多个营销活动,南沙楼市,真的开始“以价换量”了吗?

■新快报记者 何璐诗



■资料图片

1

“政策较温和,适当为楼市降温同时照顾产业发展”

没有像黄埔单刀直入的直接取消,南沙8月17日宣布人才购房政策收紧。根据南沙住建局发布的《关于调整人才及港澳居民购买商品房的政策的通知》,政策并未封堵人才购房通道,持A卡、B卡的人才,提供1年社保证明仍可在南沙正常购房。不过,在购房套数上则有所收紧。去年9月以来,即使广州市有两套房,在南沙依然可以购买一套。政策启动后,南沙的购房套数纳入广州限购总套数(户籍家庭2套、单身1套;非户籍家庭和单身1套)。

“小利空对南沙就是利好”,地产经济学家邓浩志表示。在邓浩志看来,这次南沙收紧了人才购房资格,但力度比较温和,没有取消外地人才购房资格,严厉程度比黄埔要轻许多。“取消的只是广州市有两套,南沙还可以继续购买一套的政策。在一定程度上可以为南沙楼市降温,也照顾了南沙产业发展,需要增加人口的实际需求。”

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓认为,作为去年以来受惠人才购房新政最大的两个区之一,在黄埔区已经先行宣布取消原有人才购房优惠政策之后,南沙本次官宣亦在情理之中。实质上,南沙早在5、6月份就已风传人才购房政策收紧,各大楼盘也纷纷抓紧时间消化存量客户网签,因此本次调整并无超出预期的内容。

2

“市场已在分化,部分板块透支了未来两三年预期”

尽管这次人才政策调整早以预料,但有业内人士坦然,“南沙高溢价地块和投资客都要站岗了。”

近两年南沙地价频频刷新、不断上涨,甚至诞生三宗摇号地块。据克而瑞数据统计,截至8月15日,南沙区涉宅地成交均价已从去年的10500元/m²,上涨到15263元/m²。不仅如此,南沙区宅地成交楼面价TOP5均是近一年网签成交的。其中来自明珠湾板块的横沥岛义沙涌以西地块为南沙新晋高溢价地块,成交楼面价达2.36万元/m²,由建发获得;南沙湾板块的港前大道以

西地块成交楼面价达2.27万元/m²,排名前二;排名第三的是楼面价19117元/m²南沙湾地块,项目为鲁能开发的中绿蔚蓝湾。

在今年4月底,在南沙缺货的大热环境下,南沙横沥板块新盘亮相,以接近4万元/m²的均价开盘。肖文晓当时直言,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。

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。”

不过,从南沙整体均价来说,尽管年头在松限政策趋势下南沙区置业网签“人潮汹涌”,但均价依然控制在2字头。克而瑞最新数据显示,截至今年8月15日,南沙区一手住宅均价从2020年的2.4万元/m²上调到2.8万元/m²。

肖文晓表示,“从近三个月市场的表现来看,南沙新房成交量亦已经从早前月均超2000套的水平下降至1000套左右的水平,显示在经历了此前一波房价快涨和政策收紧之后,南沙楼市的热潮正在消退,而政策的尘埃落定,将会加速南沙楼市的量价走势回稳。”

3

依然只是小幅松动,优惠幅度多为1000元-2000元/m²

让购房这条路变窄,相当于削减了一大波购房需求,在库存的压力下,南沙开发商真的打算以价换量?

事实上,部分项目的压力从持续不断下探的优惠可以看出。例如黄阁板块的某项目从7月底开始便作出连番营销动作。项目此前均价为2.4万-2.6万元/m²,从7月底开始推出一口价单位,107m²的单位优惠至23923元/m²;8月初便推出“全场9.6折”、“全场8.8折”等,本周甚至推出22×××元/m²的优惠单位,最低价差约为2000元/m²。根据合富研究院监测,南沙保利城、时代天逸项目等都结合七夕推出了特价单位。而同是黄阁板块的华宇凤凰艺术岛开盘多月依然是2.8万-3.2万元/m²。

“黄阁板块由于更为靠近番禺等地段,且早期在地铁4号线以及广澳高速、黄榄快速路等交通利好驱使下,网签成绩也不错,而今年由于时代天逸等黄阁旧改融资项目入市,货量供应较足。”克而瑞分析指,今年黄阁板块一手住宅供

应3744套,成交2978套,另外从一手均价走势图看,目前该板块成交均价稳定在2.6万元/m²上下。

大受关注的明珠湾板块,横沥的旭辉曜玥湾,4月首开价2.9万-4.2万元/m²,如今在限价政策下,一口价3.6万元/m²,最高价差达6000元/m²。而同是明珠湾的灵山岛金茂湾则以约4万元/m²的均价稳价持销,并未有明显的营销动作。克而瑞数据显示,截至8月15日,今年明珠湾板块总计供应一手住宅1676套,成交2311套,最新8月板块成交均价为36461元/m²。

再看区内有星河东悦湾、保利半岛等项目的金洲板块,板块起步较早,楼市交投活跃,而这两年由于宅地出让稀缺,一手项目供应明显。据合富研究院监测,星河东悦湾今年1月底均价为3.1万-3.6万元/m²,上周均价则为3万-3.6万元/m²,微跌1000元/m²。克而瑞数据显示,截至8月15日,今年金洲板块总计供应一手住宅560套,网签成交2507套,板块内供不应求局面明显,另外最新

8月该板块一手成交均价为26922元/m²,较上月均价有所下跌。

总体来说,虽然个别南沙项目最高价差达6000元/m²,但不少项目还是以1000元-2000元/m²的优惠幅度为主。“由于目前南沙已经实施严格的限价政策,南沙房价最近两个月已经明显趋于稳定,而在新政之下,南沙房价也会继续稳定,进一步下调的可能性不大。”在邓浩志看来,南沙传闻的调控已经落地,利好已经出尽。由于对南沙发展的长期前景仍然看好,所以这次政策对南沙楼市影响不大,后市继续看好。



扫码了解广州楼市最新动态