

今年横沥岛超十盘正面交锋 “性价比之战”蓄势待发

在南沙库存量达26个月，成为11区中去化周期最高区域的同时，明珠湾横沥岛多盘近日正陆续排队进场。建发·明珠湾玺和深业颐泽府预计3月入市，横沥岛将由现在的4盘同台竞技变为6盘争霸。克而瑞广佛首席分析师肖文晓指出，横沥岛除了在售的几个楼盘之外，今年合计入市的项目预计至少超过10个，由于产品定位相近、售价相近，各个楼盘围绕性价比的比拼不可避免，但选择增多对于购房者是福音。

■新快报记者 何璐诗 文/图

横沥岛本月迎来6盘竞技 南沙库存达26个月

和风平浪静的2月不同，3月暗流涌动，一大波项目奔袭而来。据中地行不完全统计，3月将有35个楼盘有动作。其中南沙区共计6个，主要战场集中在明珠湾和南沙湾。在明珠湾横沥岛，去年已亮相的四大项目包括旭辉·金融岛壹号、美的·江上云启、葛洲坝·湾区金融城、铂明明珠ONE。本月，预计建发·明珠湾玺和深业颐泽府也将加入战场，加上已经出规划的葛洲坝2021NJY-10项目，接下来横沥岛的战场将更为激烈。据不完全统计，目前在售楼盘加上板块前期出让地块，预计今年将有14盘正面竞争。

克而瑞广佛首席分析师肖文晓表示，在灵山岛的在售楼盘逐渐售罄之后，横沥岛逐渐成为明珠湾板块的主力。从监控数据来看，板块商品房在经历了去年四季度超过1500套的新货供应高峰之后，开年之后新增供应进入了一个真空期，截至3月15日仅美的·江上云启一个



楼盘取得了69套的预售证，其它楼盘都处于持销状态。由于推货不多，前2月板块仅签约了182套一手住宅，远低于去年前两月近1000套的网签量。

即使拥有国际金融岛和地铁18号线的背书，横沥岛乃至整个南沙压力依然不少。自从去年购房政策收紧后，南沙外地客源明显减少，开发商去库存的压力不断增大。据广州中原研究发展部数据显示，截至2022年2月25日，南沙去化周期达26个月，为全市11区最高。从克而瑞广佛数据发现，截至2022年1月底，南沙区一手住宅库存面积167.22万m²，库存套数累计14989套，排名广州第二高，仅次于增城一手库存货量。并且，该货量还未计入南沙区已招标确认主体的19个旧村改造项目的全部住宅货量。而

在过去两年，横沥岛出让了12宗的涉宅用地，总建面超过200万平方米。

广东中原地产项目部总经理黄韬向记者表示，“虽然横沥岛板块内有优质产品，但供应未来持续上升，购买力却呈下降趋势，造成去化压力较大。目前购房者的购房目的仍是以自住为主，包括刚需购房、未来使用以及度假补充等，纯投资的买家还是较少。所以相对于中心区，没有相关政策支持下，南沙的情况没有此前乐观。”

在房地产市场研究专家邓浩志看来，南沙拥有全广州市“最好的题材”，甚至黄埔都比不上。但目前南沙面临两个问题，一是限购政策依然较为严格；二是短期区域内产业人口不足，对于广州上班族来说，通勤较远。

“如果横沥岛定价接近‘4字头’，预计去化压力会较大”

虽然南沙横沥岛去年兑现了地铁18号线，(IFF)永久会址会议中心封顶，还有待验收中山大学附属第一(南沙)医院等利好，但开发速度依然较为缓慢。板块的产业、配套、人口的导入需要时间，多位业内人士认为，横沥岛至少需要5年以上才能实现初步成熟，会是南沙多个板块当中，需要较长时间建设的板块。

黄韬坦言，“目前在南沙购房，建议有实际用途才入手，如果纯投资，或者打算等十年八载再入住，不太现实。”黄韬

认为，未来整体南沙的价格变动，不再像过去那样波动明显，南沙将进入相对平稳期，需要未来产业、人口增长等再度补充，房价才会有扎实的支持。

虽然成交较为乏力，但目前南沙一手住宅均价稳中有轻微变动，克而瑞数据显示，2月上半月，南沙区一手住宅均价29741元/m²，对比去年2月完整月的27870元/m²均价变动约2000元/m²，而明珠湾板块目前均价约3.6万元/m²。

在邓浩志看来，横沥岛这几个项目的去化还是要看价格，如果定位为“3字

尾”“4字头”的价格，相信去化压力会较大。“但如果定价合理，长期来说还是看好此板块的整体规划。”

在肖文晓看来，作为一个全新发展的板块，横沥岛有着国际金融岛的宏伟规划，但是板块目前在配套和居住氛围的短板也很明显。横沥岛除了在售的几个楼盘之外，今年合计入市的项目预计至少超过10个，由于产品定位相近、售价相近，各个楼盘围绕性价比的比拼不可避免，但选择增多对于购房者反而是福音。

南沙二手成交黯淡，“新房选择多，二手产品难以竞争”

备受压力的不仅是一手市场，近月南沙的二手市场成交也较为黯淡，从最高峰值月度网签900多套，降至每月一两百套网签成交。根据广州房地产中介协会统计，2月(1月26日至2月25日)南沙区二手住宅整体网签面积为1.72万平方米，环比下降

32.82%，同比下降71.03%。全区二手住宅共网签145宗，环比下降33.49%，同比下降73.39%。

探究二手成交低迷的原因，黄韬认为，“首先，南沙目前无论是一手还是二手库存，均是远远的供大于求；其次，购买力大多向一手住宅倾斜，不少新房在

位置、景观、户型等，都比早期的二手产品更佳，二手产品难以竞争。”

有业内人士指出，“原来购房满2年后转让免征增值税，现在则需要满5年才免征。而南沙不少二手房都未满5年，很少买家愿意多掏那一部分的增值税。”

看现在还是看未来 南沙板块怎么选

“小阳春”成色有待检验，南沙今年市场依然处于观望，到底南沙哪些板块更值得入手？

黄韬分析指，“如果自住的话，金洲和蕉门河板块，可以马上享受成熟配套，衣食住行、学校、医疗、交通等，都比较便利。其次，黄阁板块去年表现较佳，主要因为价格起步门槛较低，而且物理距离较靠近广州。投资为主的买家可以选择超前一点的板块，包括明珠湾的灵山岛和横沥岛。”

邓浩志则认为，哪个板块值得入手，关键是看板块估值，如果前期价格虚高，或透支未来的板块，不排除价格还有继续回落的趋势。反之，价格较合理的板块，应该较为有前景。

横沥岛即将入市项目

●建发·明珠湾玺

项目是南沙首个国际金融岛上禅境中式项目。项目位于国际金融岛中轴芯，距离地铁18号线横沥站步行距离约250米，地铁18号线直贯珠江新城、琶洲、万博、明珠湾四大CBD。

项目周边有国际金融论坛永久会址-IFF(在建中)、广期所(规划中)、粤港澳大湾区国际商业银行(规划中)，约1.5km内，2所三甲医院和12所学校。步行约500米可享国际金融岛约20万平方米地下商场。

项目住宅一共5栋，层数预计为25-33层，户型为99m²-142m²三至四房，面积段偏向改善。

●深业颐泽府

项目是横沥岛一线临江项目，位于旭辉·曜玥湾与美的·江上云启的中间，不过比起旭辉·曜玥湾，它与地铁横沥站的距离稍近，步行距离约1公里。

项目规划有20栋住宅，首推16栋，层数为32层，面积为约100m²、120m²、140m²的四至五房，户型打造同样偏向改善型。



扫码了解广州楼市最前沿动态