

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、铂玥明珠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,远低于去年前两个月近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 m^2 ,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,需要比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/ m^2 ,对比去年2月完整月的27870元/ m^2 均价变动约2000元/ m^2 ,而明珠湾板块目前均价约3.6万元/ m^2 。

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。

看现在还是看未来 南沙板块怎么选

“小阳春”成色有待校验,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99 m^2 -142 m^2 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100 m^2 、120 m^2 、140 m^2 的四至五房,户型打造同样偏向改善型。

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,降至每月一百多套网签成交。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。”



扫码了解广州楼市最新动态