

湾区交通“任意门”开启 南沙万顷沙新盘 强悍来袭

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤



万顷沙的主干道万新大道,过桥后是国际金融岛——横沥

7月20日下午,广州南沙万顷沙拍出今年首宗住宅用地,中建地产以总价11亿元、折合楼面地价10070元/平方米竞得,这是万顷沙板块拍出的“史上最贵”的一宗地。

提及万顷沙,很多广州人并不熟悉,吃货可能会联想到十九涌的海鲜,驴友可能会想起岛上的百万葵园,不过,万顷沙未来将成为粤港澳大湾区新兴交通枢纽,从万顷沙出发,将像拥有一扇哆啦A梦手中的“任意门”一样,可以快速通达湾区多个城市。

一个“空前强悍”的万顷沙板块即将到来。恒大阳光半岛已于7月18日开始认筹;中国铁建·海悦国际首批单位已经拿到预售证,最快将在本月内开放销售中心,两大新盘的面市,将为万顷沙板块带来更加丰富的住宅产品选择。

不少新兴的产业园区正在建设中



正在建设中的与龙穴岛联系的桥梁

万顷沙楼价 会冲至2.5万元/平方米吗?

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

目前,广州南沙区一手住宅均价约为2.5万元/平方米,不少楼盘的单价已达“3万+”,而万顷沙的楼价还徘徊在2万元/平方米左右,几乎是南沙楼价的最低水平。

2016年5月1日,珠江源昌花园开盘,首批产品毛坯售价为8000-8700元/平方米,而当时,南沙区一手住宅均价约为2万元/平方米。

2017年4月,广州地铁18号线动工,买家关注度增加,珠江源昌花园当年6月推出二期产品,带装修售价1.5万-1.6万元/平方米;2019年8月,售价升至2万元/平方米;2019年年底,受大市影响,价格回落至约1.8万元/平方米并一直延续至今。

城投·首筑花园由于靠近万顷沙主干道、地理位置略好,售价略高,目前均价约2万元/平方米。

行家预计,万顷沙本周拍出10070元/平方米的楼面地价,有望提振买家对该板块的信心。随着恒大阳光半岛与中国铁建·海悦国际两个品牌楼盘入市,部分产品更有看头,未来报价或将冲至2.5万元/平方米的水平。

恒大阳光半岛 东北向一线望江

承接六月份万顷沙的利好,原计划7月底开放的恒大阳光半岛提前于7月18日开放并接受认筹,当天数以千计的看房客到场,以致开发商不得不采取部分限流措施。

位置相对独立 板块规模最大

恒大阳光半岛总建筑面积约65万平方米,是万顷沙板块目前规模最大的住宅项目。与同板块其他在售楼盘位处西北部不同,该盘位于万顷沙中部一个相对独立的位置,与建设中的万顷沙地铁站直线距离约3公里,离万顷沙镇中心大约5公里,开车前往约需5分钟。

该项目是恒大汽车城的配套住宅,位于恒大汽车城东北面、保利电商港西北面,未来周边将有大量就业人口。楼盘西南面紧邻万顷沙主干道——万新大道,开车前往南沙区政府一带约需12-15分钟。该盘距离万顷沙南面的深中通道出口不远,深圳、中山一带的居民到楼盘比较方便。

首推环湖单位 刚需产品为主

社区内规划配有30班小学、18班幼儿园。东北向望江,隔狮子洋

与对岸的龙穴岛距离近1公里,视野开阔。

首期推出的组团位于项目西南部,东南面是规划中的十涌西路,西南面是万新大道,东北面隔万环东路远眺龙穴岛,隔规划中的红莲高架桥(可通往龙穴岛)与其他组团相连。

首期组团有部分住宅望狮子洋一线景观,不过首批推出的是环湖组团。记者在现场看到,十几栋单位环绕1万多平方米的人工湖而建,楼距较宽。

首批单位包括72-74平方米的两房、87-90平方米的小三房、97-101平方米的带主套三房以及约117平方米的四房。其中,两房单位占比不到1/5,四房单位只占不到1/30,三房单位占了大多数。每套单位均带双阳台,交楼标准中含有智能化设施。值得一提的是,所有单位均设置了“安全房间”,可以减少居住者遇到火灾时的危险。另外,每栋楼的其中一台电梯是可放入担架的无障碍电梯。

目前,该楼盘暂未定价,行家预计,按照恒大一向“开盘必特价,特价必升值”的定价策略,首批单位的定价不会过高,可能在2万元/平方米左右,也有地产经纪人员透露,一线望江户型预计售价约2.5万元/平方米。

中国铁建·海悦国际 邻近镇中心配套成熟

中国铁建·海悦国际早已拿到首批住宅的预售证,但销售中心迟迟未开放,仅在南沙万达广场设置了外展点。

靠近万顷沙镇 配套设施齐全

该楼盘总建筑面积24.4万平方米,共有1643套住宅,规模适中,与万顷沙地铁站直线距离约4公里。

项目位于岛屿西北部,靠近万顷沙镇,这里是当地最集中的建成区,项目东南面的嘉安花园和东北面的珠江嘉园都是当地的早期楼盘。在楼盘1公里半径范围内,有南沙区中医院、珠江中学、万顷沙中学等,广州市南沙区第一人民医院在其1.5公里半径范围内,周边配套设施齐全。

有平层有复式 买家选择丰富

按照公开的规划资料显示,该项目由11栋高层住宅组成,主力户型包括85-130平方米的平层三房及四房、80-89平方米的复式三房及四房。“U”字形设计,部分房间由阳台扩张而成,目测赠送面积有3-5平方米,全部厨房均采用较受主妇们喜爱的“U”字形设计。

总体而言,中国铁建·海悦国际的平层单位面积比恒大阳光半岛同类型的产品略大,没有两房户型,四房产品占比大,而且有复式产品,行家预计其总体均价会比恒大阳光半岛略高。

交通四通八达 未来湾区枢纽

南沙,尤其是位于珠江入海口附近的万顷沙,虽然地处珠三角几何中心,“不过以前,从南沙到珠三角多个城市的直线距离都不远,但是路不通、桥不通,要先经过广州主城区才能到达珠三角各地,未来的情况则完全不同。”广州市城市规划勘测设计研究院交通规划设计研究所所长张晓明在一场公开论坛上说。

张晓明介绍,面向大湾区,南沙站设计规模为14台30线,这是一个什么概念?目前,全亚洲最大的高铁站——广州南站也仅拥有28条到发线,而南沙站将有多条轨道交通密集穿越,承接南沙港铁路、深茂

铁路、广中珠澳铁路、肇顺南虎城际线路,还有知南快线、赣深客专线的运输工作。而南沙站,就规划在万顷沙。

据介绍,南沙站汇聚了三条广州地铁线路。包括预计2021年开通运营的地铁18号线首期(万顷沙-洗村段),时速高达160公里,号称“中国速度最快的地铁”,选择快线七站25分钟可到珠江新城,未来,这条线路还将向北延伸至清远、向南延伸至中山和珠海;同时,直通白鹅潭的地铁22号线、串联南沙内部的地铁15号大环线也将在万顷沙交会。此外,这里还有连接中新知识城的知南快线(万顷沙-知识城)、NS1、NS3

等共计十余条轨道交通线路集聚。

面向深圳,万顷沙是深中通道在广州的出口,待深中通道全线开通后,从广州万顷沙出发到深圳前海只需30分钟。广东省建筑设计研究院有限公司规划专业副总工程师李鹏在同一论坛上介绍,深中通道建成后,深圳前海与广州万顷沙将呈现出同城化趋势,深圳都市圈外溢的发展能力将对万顷沙形成强大拉动力,使得以万顷沙为枢纽中心的周边经济联系更加紧密。



城投·首筑花园还是万顷沙首个共有产权项目

产业配套完善 居住属性增强

与此同时,万顷沙及其周边的教育医疗等设施也在不断完善中。广东省中医院南沙医院、广东省中医药科学院、广州医科大学附属肿瘤医院(南沙院区)等医疗机构都选址落户万顷沙,并规划有多所学校。交通时间缩短,配套设施完善,将使万顷沙板块的居住属性大大增强。

张晓明认为,通过互联互通的交通枢纽、医疗机构等基础设施,将吸引更多人到交通枢纽周边安居。

未来,万顷沙不光具备吸引外来居住

人口的优势,板块内的产业规划也在逐渐完善,工作人群将稳步增加。公开资料显示,万顷沙规划重点发展智能装备、高端装备、新能源汽车、新一代信息技术等产业,推动检验检测产业集聚,促进保税物流加工产业转型升级,目前已吸引大量龙头企业集聚,明珠科学园、葡语产业园、精准医疗产业园、恒大汽车城四大产业园先后落户,使南沙汇聚科创、新能源、旅游等多元产业,全新产业优势逐步显现。

品牌房企进驻 买家关注度高

万顷沙前景备受看好,不过此前一手楼盘并不多,楼盘知名度不高。

万顷沙是一个西北-东南走向的狭长形岛屿,最早的一批楼盘均位于岛屿西北部、靠近横沥岛的位置内。

珠江源昌花园于2016年5月开盘,是当地最早的一手住宅楼盘之一,目前推出一期,主力产品为65-123平方米的两房至四房,带装修均价约1.8万元/平方米。2018年年底,该板块新增一个一手楼盘——城投·首筑花园,目前主推101-119平方米的三房单位,该楼盘还是南沙区首个共有产权住房的试点项目。

今年7月,恒大阳光半岛和中国铁建·海悦国际的相继亮相,将有望为万顷沙板块的一手楼市带来更高的关注度。



恒大阳光半岛首推环湖产品

予城新蕴,新世界增城旧改再下一城

新世界中国地产有限公司(下称新世界)在广州的城市更新版图再添浓墨重彩的一笔。7月19日,增城区永宁街塔岗村大旺经济合作社举行公开选择合作企业的竞选及成员代表表决会议,新世界获选成为合作企业(见右图,新世界供图)。

据悉,新世界深耕大湾区,持续在城市更新领域发力,已先后取得深圳南山区西丽项目、广州荔湾区山村项目、海珠区南箕村项目、增城区荔城街夏街村项目、增城区塔岗村等旧改项目。

实现质的飞跃,塔岗村获连片改造

据广州公共资源交易中心公告信息显示,大旺经济合作社总用地面积5.37万平方米,总投

资金5亿元。2019年9月2日,新世界以34亿元底价摘牌获取增城区永宁街塔岗村83101234A19094地块,同时与塔岗村下辖的大旺岗村达成基本合作意向,此次获选成为合作企业可谓水到渠成,这也意味着塔岗村即将获得连片改造,于土地利用上获得质的飞跃。

大旺岗社位于增城区永宁街道新新大道与永宁大道交界处,是增城经济技术开发区发展核心区。从区位上看,塔岗村片区位置优越,位于增城经济技术开发区内、广深科技创新走廊之中,周边规划有广州地铁23号线、穗莞深城际等多条交通轨道,邻近广州东部交通枢纽中心,拥有粤港澳大湾区重要枢纽核心位置。再加上片区内集聚多种不同产业,

包括富士康超视界、广州东部汽车产业基地等,未来将形成以先进制造业和战略性新兴产业为主题的产业集聚区,持续引入优秀人才,带动居住及消费需求升级,发展潜力巨大。

发力增城旧改,深耕粤港澳大湾区

新世界深入进驻广州增城已有多多年。

1999年,新世界首进增城,开发新塘新世界花园。2017年10月,新世界竞得广州增城永宁街长岗村一商住地块,为集商业、办公、住宅及酒店的城市综合体,规划的双子塔楼有望成为区域标杆。

2020年6月8日,新世界获得增城区荔城街夏街村旧改项

目,预期投资总金额超200亿元,是目前增城投资金额最大的旧改项目。

新世界于增城的谋局锐气而稳健——铺开速度快,落子选择却十分理性,旧改项目无一不是选择在发展的核心节点、潜力地段。增城的旧改只是一个缩影,发力旧改、深耕大湾区,是新世界高层屡屡提及的战略思路。

“粤港澳大湾区的发展前景备受看好,这几年,我们看到湾区共融带来极大的经济提升。”新世界发展执行董事、新世界中国行政总裁黄少媚表示,从2016年开始,新世界从未停止在粤港澳大湾区的投资。资料显示,新世界2020财年中期(截至2019年12月31日)整体物业合同总销售金额为116亿元,其中华南地区

贡献率达到50%。黄少媚坚定地认为,粤港澳大湾区是港企最好的发展机会,旧改则是撬动规模的关键一棋。

予城新蕴,与城市共生的旧改路经

2018年11月13日,新世界发布新品口号:予城新蕴。因地制宜,注重传承和保育当地的特色与文化,已成为新世界参与旧改的独特标签。

与走批量复制路线的企业不同,新世界更强调文化与艺术并融、传承与创新并重,其项目多可摆脱千篇一律的发展模式,拥有独特的设计个性,同时更注重未来的有机成长空间。

近年来,在新世界发展执行副主席兼行政总裁、新世界中国



行政主席郑志刚的带领下,企业呈年轻化,产品也更具有人文艺术与情怀,例如K11、瑰丽酒店、国际社区建设等都赢得了很好的市场口碑。

新世界旧改经验丰富,1993年的北京崇文门区域旧改工程(即后来的北京新世界中心),至今仍是北京商圈地标。近几年,新

世界旧改项目的重心集中在华南,尤其是广深地区。新世界领军人物黄少媚更堪称“旧改专家”,曾操刀著名的猎德村、林和村、佛山澜石旧改。这份难得的企业操盘经验、人才加持,再加上企业的匠心基因,在城市更新的新赛道上,新世界将为市场带来更大的期望与惊喜。(梁栋贤)