



重磅规划正在落地 看楼人气回升

「南沙新名片」横沥岛



楼市暖风吹，置业帮你作对比。广州楼市哪个板块有潜力？哪些楼盘旺销？哪些产品值得关注？楼价是否有变化？……羊城晚报楼市全媒体工作室春季起开设《羊城探盘记》专栏，为希望安居羊城的购房者提供置业参考。

开栏语

文/羊城晚报记者 梁栋贤

今年2月份，中山大学附属第一(南沙)医院就发布了将在3月29日正式启用的消息，成为横沥岛、南沙区的又一利好消息。此前的1月份，国际金融论坛IFF永久会址项目也发出全力冲刺3月8日竣工验收目标的口号。

近年来横沥岛上的大手笔规划和公建配套正在有序落地，加上房地产领域暖市政策不断，已开发五年的横沥岛货量集中，该板块再度成为近期楼市热点。

本周，羊城晚报楼市全媒体工作室团队齐齐出动细探横沥岛，如火如荼的工地，人气较旺的售楼部，都在说明着横沥岛的勃勃生机。



横沥岛沿江售楼部与灵山岛隔岸相望 徐炜伦 摄

综述篇

尚待完善，略显青涩

若经凤凰二桥驾车前往横沥岛，车停在桥上驻足，左右对望，北面的灵山岛尖和南面的横沥岛则显示出很不同的形态。

灵山岛尖已基本建成，道路四通八达，绿树郁郁葱葱，建筑鳞次栉比，特别是三江汇聚的人海口处，有几处高耸的以现代建筑语言筑就的标志性建筑，自然的翠绿与冷峻的蓝灰是灵山岛尖的主色调。横沥岛则不同，到处还是仍在施工的工地，大型施工机械和忙碌的工人随处可见，几条在地图上看起来已经开通的道路，实际上还在施工，距离只有几百米的楼盘，可能要绕行两三公里。

横沥岛如今已有近十个楼盘开盘或即将开盘，但除了离横沥岛地铁站仅有数十米距离的湾区金融城以外，即便是离地铁站也只有大约200米直线距离的建发·明珠湾玺，大多数楼盘都将营销中心或者是临时接待中心设在了一江之隔的灵山岛尖。对于选择在异地卖楼的原因，星河、建发等房企的相关负责人不约而同地告诉记者，横沥岛这边的道路还没修好。

记者的实际体验也是如此，几条在地图上看起来已经开通的道路，实际上还在施工，距离只有几百米的楼盘，可能要绕行两三公里。

大气配套，初露锋芒

若了解灵山岛尖的去，便不难发现，如今的横沥岛，依稀有几分三年前灵山岛尖的模樣，甚至，从配套设施的级别和定位来看，横沥岛的起点比灵山岛尖更高一些。横沥岛被定位为国际金融岛，岛上将引入主权财富基金、风险投资、科技金融、金融信息服务、投资咨询、学术研究等金融高端要素资源，打造面向国际的包含居住、商业、文化娱乐等配套齐全的高端金融产业集聚区。

如今，这个国际金融岛已经初露雏形。记者在现场看到的，位居横沥岛三江汇合之地的国际金融论坛永久会址目前已经基本完工，以白色为主调的它，建筑造型优雅灵动，远看恰似迎风绽放的木棉花。

南沙新区明珠湾开发建设管理局党组成员、总经济师徐汪奇表示，南沙在明珠湾核心区横沥岛尖打造千亿级国际金融岛，作为全国首个国际金融岛，它的意义之于广州南沙，正

如金融街之于北京，金融城之于伦敦，二者相辅相成，未来“金融岛”将作为粤港澳大湾区示范窗口，中国金融创新服务典范，成为广州乃至广东省面向国际的重要城市名片。

横沥岛的高大上配套还不如此，坐落于此的中山大学附属第一(南沙)医院目前已经完工，据介绍，目前新院区的首批医护人员已到位，近期即将开业。同位于横沥岛的中山大学附属(南沙)口腔医院于去年年底已动工，按计划将于后年建成。两家三甲医院的落户，使横沥岛的医疗配套水平大幅提升。

横沥岛的道路交通不行？这也仅是短期的阵痛，按照横沥岛的控制性详细规划，作为南沙明珠湾发展的核心区域，横沥岛尖对交通枢纽亦提前谋划布局，横沥岛尖的道路与交通设施用地达181.8公顷，占城市建设用地的30.85%，是占比最高的用地类型。

蓄势待发，人气增加

随着横沥岛配套设施建设的推进及经济大环境的复苏，横沥岛多个在售楼盘的销售人员均反映，现在看楼者人数明显增加。记者到访的时间只是一个平常的工作日，但建发·明珠湾玺的售楼部里面已有两桌到访客人，其销售人员告诉记者，前一天晚上和当天上午都各卖出了一套房。

记者到访湾区金融城的时候是工作日上午10点45分，在门口等了数分钟也不见有销售人员接待，一边的礼宾人员抱歉地解释：“不好意思，销售人员都在接待客人，还忙不过来。”好不

容易等来了一位销售人员，他说记者一行已经是他接待的第四组客人。

星河·江堤春晓的销售中心还未正式开盘，在还没完工的售楼部前台，仅有一位接待人员负责解答客户咨询和带看样板房。这个楼盘同时销售商用联排和普通住宅两种产品，产品还未正式开盘，样板房亦未正式开放，但接待人员告诉记者：“不用看联排的样板房了，只有二十多栋，听销售同事说已经预定满了。”一对看楼夫妇告诉记者，他们当天才看了两个楼盘，还要去其他地方再看看。

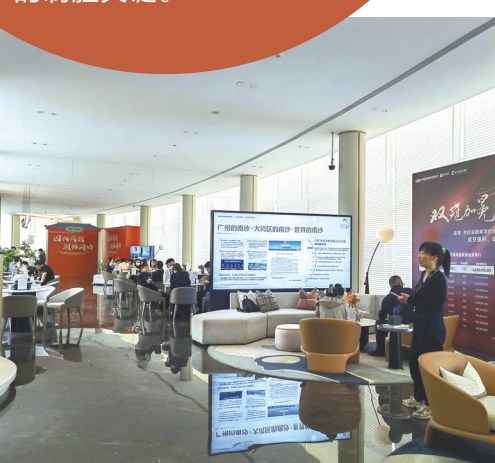
近十盘争霸 多维度差异吸引购房者

文/羊城晚报记者 徐炜伦

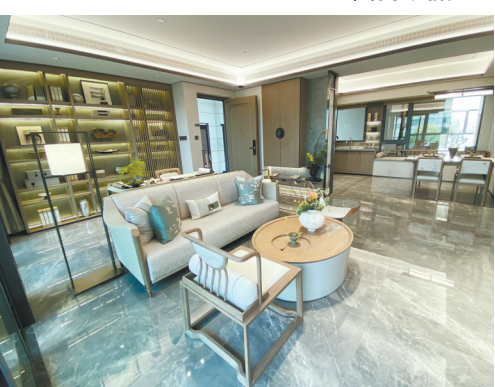
在多重政策利好支撑和信心回升的共同促进下，广州楼市再现人气回归、成交量稳步走高的行情。

凭借全国首个国际金融岛发展概念，各大房企早于两三年前就在土地市场上“抢滩登陆”横沥岛板块，经过开发建设，如今岛上已有近十个楼盘正面交锋。

多盘争霸的横沥岛楼市，景观、交通、产品和价格等多维度的差异成为楼盘销售的制胜关键。



横沥岛上多个楼盘近期的人气都有明显增加 梁栋贤 摄



新中式为主题的样板房 徐炜伦 摄

也有「壕气」改善户型「上车」刚需

楼盘众多的横沥岛，户型选择也较多，总体来看，横沥岛楼盘主要户型为70平方米至142平方米的三至四房。70平方米至90平方米区间的刚需户型占少数，近100平方米至142平方米的改善户型占多数。

记者走访了解到，各楼盘的产品并没有明显的同质化，倒是各自都主打着差

景观：江景是多个楼盘的标配

越靠近横沥岛尖位置，就离南沙区入海口越近，江景资源也就越丰富。横沥岛靠近蕉门水道及灵山岛尖的一侧道路上，就集中了旭辉曜玥湾、深业颐泽府、美的江上云启、星河江堤春晓等楼盘，这些楼盘都主打一线江景的景观优势，能直接看到一江之隔的灵山岛，尤其是最接近入海口的旭辉曜玥湾，地处三江汇聚之地，“楼王”楼栋的单位更是无遮挡望江，景观面十分开阔。

深业颐泽府、美的江上云启、星河江堤春晓三个楼盘更靠近凤凰大道，相比旭辉曜玥湾来说离入海口有一定的距离，虽说能观赏到的江景不如旭辉曜玥湾，但也足够开阔。上述四个楼盘直线距离都相隔不远，许多单位的视野开阔程度相似，如果说它们的江景资源上有不

交通：越近地铁站也越近岛中心

由于横沥岛的宏大规划，开发周期较长，因此岛内的交通道路短时间内还不完善。现阶段，岛内最主要的交通工具是广州地铁18号线首通段，该线路的横沥站就位于岛的中心位置，6站内可直达珠江新城、琶洲、万博等重要商圈，是上班族重要的通勤方式。

目前，最接近横沥站的楼盘是湾区金融城，项目距离最近的地铁口不过数十米，该项目规模较大，由央企中国能源集团旗下的葛洲坝开发，该集团还承建了南沙国际金融论坛(IFF)永久会址等岛内的重要设施。

其次，建发明珠湾玺

够完美的地方，或许是朝向，因为四个楼盘都位于横沥岛的北侧，因此在朝向上会偏北，在记者走访的过程中，就有购房者对朝向表达出顾虑。

另外有江景配套的楼盘还有桂语汀澜，相比上述楼盘，它的位置更靠近岛的中心，但由于有高速路和大桥在项目两侧，在视野上会有一些影响。而位于横沥岛南侧、同样接近入海口的越秀江海潮鸣和同铁建西派澜岸则较多南向单位，景观视野不错。

据介绍，横沥岛在全岛规划打造滨海景观带，设置多个亲水平台，目前岛上的沿江路段已有施工迹象，据观察沿江的楼盘步行至江边不过百余米，因此未来业主除了欣赏开阔江景以外，还能在江边开展各种亲水休闲活动。

直线距离横沥站约250米，该项目就在两条河涌的交汇之处，未来该处将打造河涌景观带和人行桥，在岛中心的几个项目中是比较大的亮点。旭辉铂玥明珠ONE距离横沥站约700米，主打“一英里生活圈”概念，周边将规划打造CBD城市会客厅等精英配套。上述沿江的楼盘则距离横沥站相对较远，距离分别为1公里至2.5公里不等。

值得一提的是，横沥岛各楼盘规模不一，部分楼盘的道路规划未来将会有一部分纳入市政道路而非小区道路，因此对社区道路有要求的购房者可多咨询现场销售。

期曾推出70多平方米的“上车”户型，以低总价吸引购房者；建发明珠湾玺则主打新中式园林小区，给业主浓厚的文化居住体验……

横沥岛楼盘“内卷”的时代，也是购房者选择丰富的时代，期望“上岛”的购房者建议多方对比，充满耐心地挑选出最符合居住需求的房子。

记者手记

南沙仍是引才聚才“强磁场”

南沙人才购房再现？本科以上非广州户籍人群可在南沙买一套房？近期，关于南沙再次放松住宅限购的传言甚嚣尘上。毕竟，2019年，凭借对特定人群放松限购的政策，南沙楼市很是火爆了一把，有人对此有期待也很自然。

然而记者本次以普通买家身份走访楼盘的过程中却发现，南沙并未出现限购的放松。令人意外的是：甚至连横沥某楼盘销售人员也认为，并不希望南沙放开限购。“如果一旦放松限购，南沙可能又将涌入一群炒房的人，楼价的炒高会加大新企业落户南沙的难度，这对南沙的长远发展并不好。”

没有楼市放松限购的刺激，南沙如何吸引更多人才落户？2月，广州市南沙区迎来国务院《广州南沙深化面向世界的粤港澳全面合作总

体方案》三项税收优惠新政落地后的第一个申报期，港澳居民、南沙先行启动区符合条件的鼓励类产业企业、南沙的高新技术重点行业企业三类市场主体开始享受受惠新政红利。南沙切实执行这一系列税收优惠，正吸引着更多相关人才的进驻。

教育政策方面，南沙也无心插柳般地正吸引更多人才的到来。今年中考开始，南沙区普通高中招收外区生源的上限从招生计划的15%上涨到25%。往常，南沙区普通高中的录取分数线位居全市的倒数行列，如今提升外区生的录取比例，有利于提升南沙区高中的录取分数线的提升，进而提升南沙区普通高中的生源水平，带来学校水平的提升。

综上所述，即使南沙限购政策不放松，南沙对人才的吸引力也在不断地提升。(梁栋贤)

价格篇

一边说“封盘” 一边推特价单位

文/羊城晚报记者 陈玉霞

随着房地产市场政策暖风频吹，售楼部人气也渐渐旺了起来。近期在中介朋友圈内不断吹风波价的南沙横沥岛板块，实际情况如何？

羊城晚报记者本周走访横沥岛板块多个楼盘了解到，不少售楼部重返售楼部，购买诚意比春节前增加。不过，一边在说封盘调价的楼盘，一边也在推售特价单位。从整体上看，目前横沥岛板块的主流售价为3万多元/平方米。

特价单位仍在，最低单价不到3万元

春节过后，朋友圈内就陆续出现南沙楼盘涨价的信息，部分中介更是称一些楼盘已涨价10%；也有一些横沥岛楼盘推出的宣传海报中显示，楼盘自1月31日24时开始全面上调3%……

记者本周走访了解到，在售售楼部说要调价的楼盘确实存在。横沥岛地铁站旁边的湾区金融城一叠，本周二上午11时左右的现场人气还比较旺，一位销售人员介绍，从大年初三至今售楼部都很多，二期在售的部分楼栋打算“封盘调价”，即集团届时会统一收回此前放出的折扣。据介绍，目前在售单位主流价格是3.6万元/平方米，但是也有部分特价单位可以选择，“那是去年行情低迷时推出的促销，价格为3.3万元/平方米。”当记者问特价单位是否有楼层和朝向等限制时，销售人员表示，户型、朝向和楼层都没

有限制，现在都还有一些选择。从该盘情况看，70多平方米的两房单位价格在230万-250万元幅度，119平方米的四房总价则在400万元以内。

一线临江的旭辉曜玥湾，多栋单位据称已经售罄，在售的3栋楼宇，最靠蕉门水道、视野景观也最开阔的3号楼，目前售价3.2万-3.95万元/平方米不等，“这是备案价，不会变低的了，因为这栋楼位于头排‘江景’位置。”销售人员介绍。而另外两栋在售的高层楼宇，售价则约3.6万元/平方米，同时还有此前做促销活动的特价单位，最低价为2.7万元/平方米，但可选楼层就比较少。

与旭辉曜玥湾同为一线临水的深业颐泽府、星河江堤春晓等项目，报价相对较高一些，前者据称约4万元/平方米，后者则尚未最终定价，现场人士称“售价不会低”。

竞争不小，价格尚未复原

横沥岛板块的楼价从去年至今波动较大，现阶段虽然有所稳定，但部分楼价尚未复原至同盘的首轮开盘价水平。

实际上，2021年横沥岛上就已经有多个项目开盘或持续推售，主流价格为3.8万元/平方米，一些楼盘成交不错；2022年国庆档期，该板块的楼盘有过一波齐齐的促销行动，一些楼盘推出2.3万-2.5万元/平方米的特价单位，以期以价换量促进买家成交，彼时广州楼市整体行情还相对低迷。今年2月份，横沥岛上的海语天悦湾等项目还推出了“为爱臻选”团购促销，部分特价单位售价约2.8万元/平方米。从记者了解的情况看，一些主流楼盘现在的价格，尚未恢复到该盘首次开盘时的价位。

横沥岛上现阶段在售项目不少，同一条路上竞争的项目也有四五个，且均为大型开发商开发，品牌知名度不低。与此同时，江对岸的灵山岛板块楼盘也有较强的竞争力。更值得一提的是，楼市复苏的过程，很大程度上是信心的恢复，现阶段横沥岛板块的人气或成交分化依旧存在，竞争激烈横沥岛板块，出货仍是楼盘的首要任务，这就是为何会出现“一边说涨价，一边又说降价”的原因。

走访当天，记者遇见的一些看楼者，有些是看过几次的，要卖掉旧房子才能买新房子；有些则是在不断看楼路上的，需要比较多楼盘才会有所选择。资金、心态等问题都仍是目前影响刚需买家的主要因素，市场需要理性，买家和商家都不例外。



旭辉曜玥湾观景阳台可饱览江景 徐炜伦 摄