



准备在广州结婚安家,却还没攒够五年社保?

大学毕业,父母愿意资助首付,却没购房资格?

以前,外地户籍人士若在广州没攒够五年个人所得税或社保,只能去增城、从化置业。如今,该群体又多了一个选择——南沙。

南沙目前新货比较集中的板块有哪些?它们各自的优势劣势如何?我们一起来看看。

灵山岛尖

入门价:3.1万元/平方米



●优势

灵山岛尖可以说是当前南沙最受关注的板块,因为这几年其拍地较多,而且都将集中在今年年底、明后年推出,所以汇集的楼盘比较多,产品也比较丰富。无论是两房、六房,还是复式、叠墅产品,在这里都可以买到。板块内的开发商也有一定知名度,因为竞争激烈,大家都拿出较有优势的产品。

而灵山岛位于南沙重点打造的明珠起步区内,总体配套齐全,商住兼备,起点较高。而绝大多数配套设施会在三年内建成,和目前很多在售楼盘的交楼时间匹配。

●劣势

由于这个板块开发商的拿地成本均在1.3万元/平方米以上,成本较高,所以楼价普遍较高。

另外,目前该区域还没有地铁,规划途经的15号线还未动工,而且在灵山岛尖仅设一个站——灵山岛,因此不少楼盘还要通过公交换乘。由于15号线是

楼盘名称	主力户型(平方米)	楼价(元/平方米)
金科博翠明珠	127的四房	约3.7万
越秀·明珠天悦江湾	85-175平层、75-93复式、135-160叠墅	吹风价平层3.1万起,复式3.2万起
灵山岛·金茂湾	68-252二-六房	3.2万起
绿城柳岸晓风	96-126的2+1、3+1房	待定

(注:部分楼盘声称即将涨价,上述价格仅供参考,下同)

文/梁栋贤 制表/刘苗



热门板块 1



未到五年社保? 送你最贴心的 南沙“新政”置业攻略!

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤



上接 A15 版



家,所保护的不仅仅是物质的空间,还有心灵的空间



家的的灵魂,是“关门”

“我孩子一回家就啪一声把房间的门关上,怎么办才好?”一个朋友很焦虑地问我。

“关门,不是挺正常的事吗?”我反问她。

“不行啊,我得知道她在房间里做什么,有时候我装作打扫卫生进去,总能看到她马上藏起什么东西。”朋友还是很着急:“她肯定有什么瞒着我!”

哎,当妈,真是有操不完的心啊。

其实,我正处于青春期的女儿也喜欢关门。不过,我一点儿都不反感“关门”这一举动,因为,我自己也喜欢关门。

内心深处,我认为,家的灵魂,其实就是“关门”。

在关上门的那一瞬间,一个人才放下“社会人”角色,接纳了自我的存在,这才是“回家”呀。

回到“家”的起因源头,为什么要构建一个“家”?是因为我们需要一个绝对的可控制的空间,这个空间不会被随便入侵。它所保护的不仅仅是生命的安全、生存的财产,还有心灵的空间。

然而,很多人回到家,虽然已经关上了大门,却仍然避免不了家庭成员间的互相干扰。尤其如果有一个人控制欲很强的妈,那家的“不可入侵性”仍未被完成,孩子在家里仍然是紧张的、被侵入的。

记得曾很热播的电视剧《小欢喜》,英子的房间让我印象深刻,她的房间是妈妈宋倩专门为她高考准备的,装了厚厚的隔音墙。然而房间却是半开放结构,有一个很大的内窗,开向客厅。这意味着英子在房间里做任

何事,宋倩都可以“监控”到。正是这样控制欲极强的妈妈,把英子逼出了抑郁症。

我们因为彼此依存而共建一个家,因为生命彼此相依而同处于一个屋檐下。

然而,岂不知,再亲密的亲人,也是独立的个体,也是需要独立的空间的。就算是热恋期恨不得分分秒秒黏在一起的恋人,恐怕上厕所也是需要关门的吧。

有学者进行了人的空间界限感研究,发现年龄越小的儿童所需的空间距离越小,随着孩子成长,这种空间距离的需求会越来越大,而成人所需的社交空间距离则是45-120cm。

每个人都需要有独立的空间,获得这种空间,会感到被尊重和独立自主,反之则会有被侵犯的感受。

无界限的内在是无原则的、无清晰自我认知的。所以,如本文开头的妈妈一样,一旦孩子有独立的意识和行为,则会被认为不孝或者难以接受。难怪我的一个朋友曾经吐槽:“我很早就有自己的房间,却从来没有自己的空间。”

事实上,再亲密的家人,说到底,也是个体独立的人。再亲密的家,说到底,也需要某些独立存在的空间。

这个空间,可以被允许独自一人毫无牵挂地沉溺于梦想,它不必担心被随意入侵,就算只是一个有点昏暗的角落,只要足够安静,便也可以。

作家周国平说,人生最好的境界是——丰富的安静。

(文/图 羊城晚报记者 詹青)

热门板块 2 金洲

入门价:1.35万元/平方米

●优势

金洲板块位于南沙老城,南沙建区后,这个板块率先发展起来,因此配套设施是最齐全、最方便的。板块附近有广州外国语学校、广州外国语学校附属学校、南沙第一中学、金隆小学等知名学校;中山大学附属第六医院南沙分院、广州市第一人民医院南沙医院、在建中的广州市妇儿童医疗中心南沙院区等也在不远处;板块内有南沙万达广场、奥园中环广场、金洲商业广场等商业配套。交通也比较方便,有地铁金洲站和众多公交线路。

板块内的住宅产品比较多,最便宜的卖1.35万元/平方米,最贵的卖3万多元/平方米,丰俭由人,适合不同类型的买家。

●劣势

板块内各种类型的开发商都有,楼盘素质也比较参差,有不少单体楼盘,其总体规模和配套都有欠缺,要依靠一两公里外的市政配套。这是南沙最早开发的板块,里面有不少“复活”楼盘,土地使用期已过了20年甚至更多。而且不是所有楼盘都靠近地铁站,有的换乘时间还较长。

金洲目前部分在售住宅项目概况

楼盘名称	主力户型(平方米)	楼价(元/平方米)
越秀·天城	78-127二-四房	3万
依山小筑	68.5-120两房、三房	1.35万
中央郡	92-135三房、四房	2.3万
南沙时代	95-113三房、四房	2.3万
广晟·圣淘沙	60-87一-三房	2.3万

文/梁栋贤 制表/刘苗

●优势

与金洲、灵山岛尖等板块相比,黄阁离市中心距离最近,离庆盛高铁站也最近,地理位置不错。

该板块在售楼盘的阵营比

较齐整,基本都是知名开发商的项目,楼盘规模适中,单价基本都在2万元出头,比灵山岛尖便宜一大截,和金洲主流楼盘的报价相差无几。而且各楼盘的产品线都比较长,可适应不同置业群体的需求。

●劣势

该板块虽然配套设施齐全,但是基本都是黄阁镇原有配套,档次不高,若要提升,还得靠开发商努力。所以,距离近、抱团开发的楼盘可共享资源。目前,绝大多数楼盘都离地铁站较远,需要公交车换乘。

黄阁目前部分在售住宅项目概况

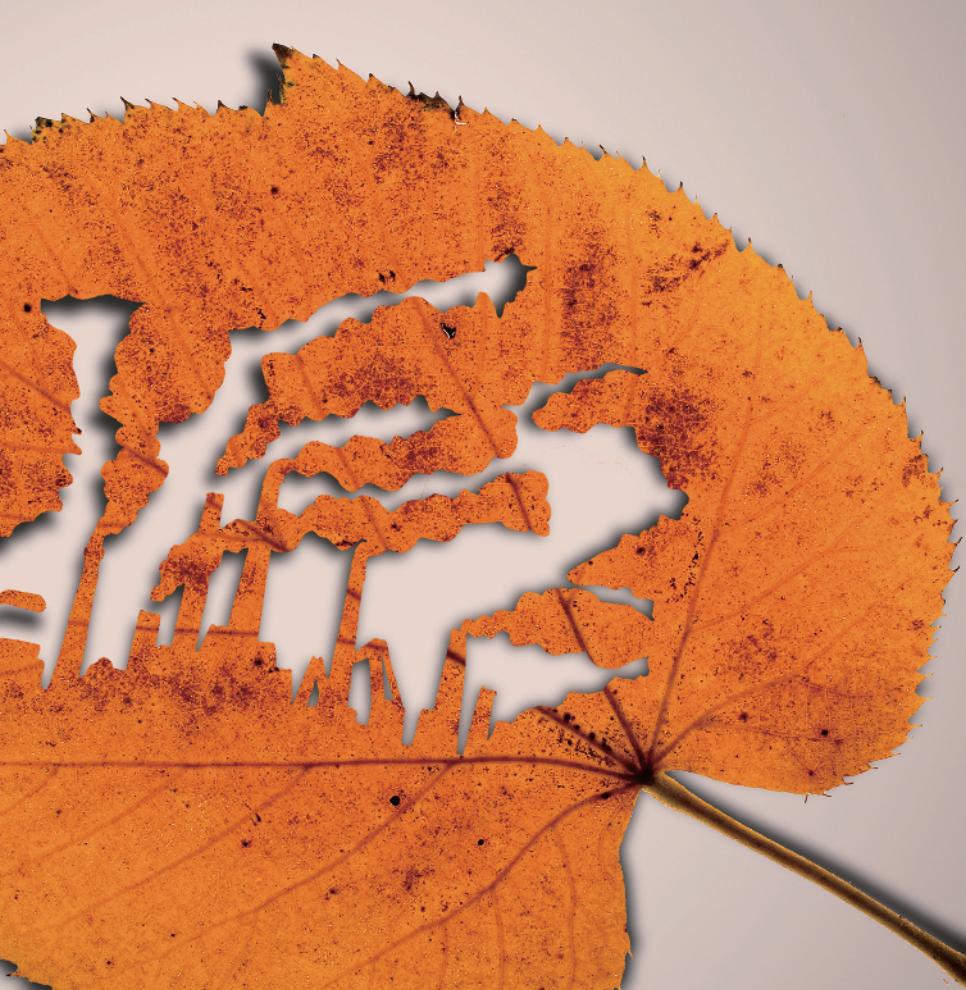
楼盘名称	主力户型(平方米)	楼价(元/平方米)
南沙保利城	66-127二-四房	2.1万
万科海上明月	84-135三房、四房	2.4万
方圆合景·南沙水恋	125-143三房、四房	2万起
金科·集美御峰	82-115三房、四房	2.2万

文/梁栋贤 制表/刘苗



热门板块 3 黄阁

入门价:2万元/平方米



珍惜健康 远离污染

洛溪岛变“黄金岛”,红利花落谁家

新城市中轴飞速崛起,星河湾半岛利好不断

位于洛溪岛尖、三面环江的星河湾半岛,占据稀缺的江岛资源优势,历来倍受各方追捧。伴随着广州新城市中轴的崛起,在广州的城市发展中再次占据发展利好,如今随着改造的推进,洛溪岛摇身变成“黄金岛”,随着区域面貌升级与江景资源的稀缺,星河湾半岛的区位优势越发凸显,价值迎来飞跃。



航拍 洛溪大桥(摄于:2019年11月30日)

洛溪区域利好接连不断 未来不输二沙岛

2019年3月,《番禺区洛溪岛城市设计及沙溪组团控制性详细规划》出炉,洛溪岛被定位为广州新城市中轴南端复合功能区,将打造成广州创新、文化、生态、活力之岛。

根据规划,沙溪组团中部将设置80~180米的标志性建筑群,新建上漖、沙溪两大公园,打造中央公园组团,且临江一线不布置住宅建筑,一线街区的建筑高度控制在40米,二层控制在60米。对于位居洛溪岛上的星河湾半岛来说,区域焕新升级,江景资源愈发稀缺,项目价值必将坐享一轮飞速上涨。

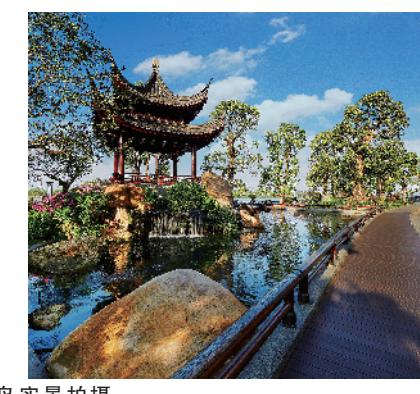


路网密度达CBD标准 14个出岛通道打造交通“枢纽岛”

洛溪岛内,将规划9架路桥、1座客运码头、4条过江隧道,形成14个出岛通道贯通全岛;18号线【沙溪站】预计2020年建成,未来或将直通珠海、澳门;沙溪大道拓宽为双向8车道,预计2020年10月完工;洛溪大桥由原来的双向4车道拓宽至10车道,计划于2021年竣工通车……一系列交通升级完成后,将有效缓解沙溪片区交通拥堵。

沙溪大道东段将扩建双向6车道 交通升级就在家门口

沙溪大道东段将扩建双向6车道,有效减少绕路与拥堵。



口的沙溪大道再迎利好。近期,沙溪大道与番禺大桥节点改造工程设计施工总承包招标公告发布,项目总建安费估算1.3亿元,改造段位于沙溪大道与番禺大桥节点西侧—星河湾半岛小区大门附近,改造路段全长1.52千米,按一级公路兼城市主干路功能改造。

根据规划,沙溪大道东段(珠江花园西侧—星河湾半岛牌坊)改造,全长0.84千米,将现状双向四车道加辅道改造为双向六车道,同步改造地下管线及配套。同时,沙溪大道(华快)番禺大桥东侧将新建单向单车道掉头匝道;在沙溪大道增设南向上、下两条与番禺大桥平行的单向单车道匝道,未来,车辆将可通过华快南向收费站直接向南,5~10分钟即可通往至番禺万博、广州星河湾,有效减少绕路与拥堵。

江景醇熟人文社区 星河湾半岛价值跃升

接连不断的区域升级利好,如火如荼的规划建设,让洛溪板块的前景备受瞩目。作为岛上唯一醇熟的人文大社区,星河湾半岛以诗画意境造园、以极致追求的4.0标准打造高品质产品、以瞰江揽天的格局,不断为财智人群打造理想居所。目前,星河湾半岛正推出286/394/682 m²天际江景产品,诚邀品鉴!