

深中通道南沙线通车、广州首个“四代宅”项目首推即实现去化率超九成、  
政府出台措施鼓励南沙楼市高质量发展……

# 南沙新房携诸多利好入市抢客 部分楼盘单价低至“1字头”

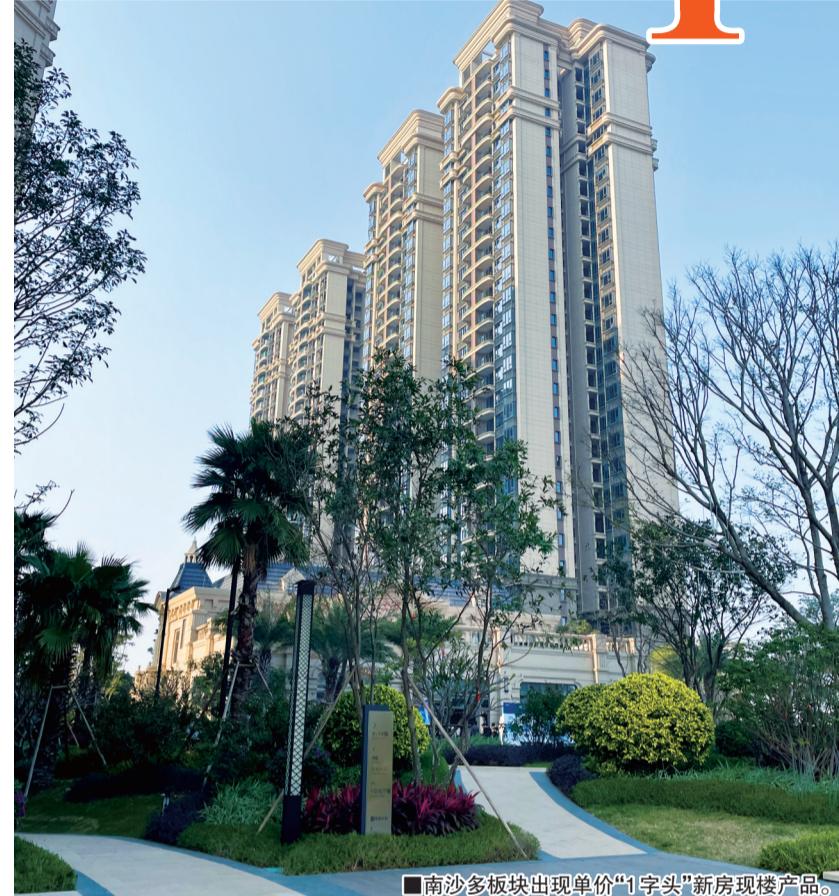
随着深中通道南沙线通车，以及广州首个“四代宅”项目首推即实现去化率超90%，广州南沙楼市再度成为市场焦点。1月10日，南沙区住建局印发《南沙区关于促进房地产高质量发展的若干措施》(以下简称《措施》)，涉及合理控制新增房地产用地供应、鼓励发展高品质住宅、探索“购房入学”等12项具体措施。新快报记者走访发现，目前南沙多个靠近深中通道或广州地铁18号线交通枢纽的一手项目，外地置业者占比达两至三成，部分楼盘更以“1字头”单价抢客。

■新快报记者 何璐诗

## 广州首个四代住宅上月推出， 拥有6米挑高“空中花园”

新快报记者梳理发现，《措施》从优化调整土地供应模式、全面提升住房建设管理品质、加快构建房地产新模式三大方面，共提出试点建设新型产业社区、鼓励发展高品质住宅、优化调整房地产政策等12条举措。其中包括进一步提高南沙区住宅规划设计水平，划定试点区域，通过“户属大阳台”“空中共享庭院”，先行探索、建设一批立体园林住宅；合理控制新增房地产用地供应；探索“购房入学”等计划。

对于高品质住宅的热销，南沙确实喝了“头啖汤”。超新规设计、140%得房率、6米挑高“空中花园”……上个月，广州首个四代住宅项目面世，令南沙再度翻红。据克而瑞广佛监测，2024年全年首开当天去化率最高的一手楼盘就是在去年12月开盘的南沙四代住宅项目，首日去化超九成。克而瑞广佛首席分析师肖文晓告诉新快报记者：“去年南沙一、二手住宅市场在网签面积和宗数上均实



■南沙多板块出现单价“1字头”新房现楼产品。

现了同比增长，是除中心五区之外，广州唯一正增长的区域。”

四代住宅以多元高赠送作为亮点，大幅提升阳台面积和房屋得房率，并强调人与自然和谐共生，而该类产品其中一个主要特征便是拥有户属的空中花园。以南沙的四代住宅新盘招商林屿境为例，建面约110m²的户型，额外赠送33m²空中花园。项目相关负责人告诉新快报记者：“不少客户冲着超新规产品而来，此外性价比也是去化快的主要原因，我们的82m²产品的起步总价在200万元

左右，比周边项目的价格更亲民。”记者看到，该项目宣传“6站到达珠江新城”，以吸引以广州地铁18号线通勤上班的购房者。房地产市场研究专家邓浩志告诉记者，目前横沥岛是南沙比较有吸引力的板块，既有地铁18号线通往市区，也有“超新规产品”这样的炒作题材。克而瑞广佛则认为，新规项目在产品力加持下更易突出重围，2024年全市10个开盘首日去化超过40%或成交70套以上的热销产品中有7个为新规项目，高实用率叠加项目区位配套优势，市场认可度较高。

## 深中通道令南沙更显“C位”优势，有楼盘深圳客达三成

自2024年10月深中通道南沙线开通以来，南沙大湾区交通中心的地位更加突出，吸引了不少来自深圳、中山、香港等城市的购房者。绿城·蓝湾半岛邻近深中通道广州出口，项目相关负责人告诉新快报记者，目前“深圳客”在置业者中占了三成。“深圳和香港的客户加起来有两成。”横沥板块的招商林屿境相关

负责人告诉记者，目前项目的客群主要是南沙周边买家、在天河上班的买家，以及全国各地看好南沙的客群。

广州市南沙区丝路生产性服务业协会副秘书长王文广告诉新快报记者，在地缘关系上，广州南沙枢纽区块与深圳前海同处大湾区黄金内湾，都是广深重点发展区域。“深中通道(南沙线)开通有两点历史性意义：一

是广州与深圳实现20分钟车程互达；二是不仅有深中通道，还有已建成通车的虎门大桥、南沙大桥、广深港高铁，将推动广州、深圳、东莞、佛山、中山等大湾区5个城市在南沙实现同城化，位于大湾区‘C位’的南沙区位优势将更加凸显。”南沙区住建局数据显示，2024年，南沙区新建商品房销售面积成交175.74万m²，同比上涨13.9%。

## 新旧产品角力，区内多板块现楼新房单价低至“1字头”

虽然南沙交通进一步改善，但在楼市调整期，中心区资产更受购房者青睐。加上超新规项目利用产品优势进一步挤兑市场，使得部分旧盘及外围区域项目存在去化压力，不少项目倾向以更亲民的价格吸客。

新快报记者走访发现，多个南沙项目单价低至“1字头”，不少更是现楼产品。如南沙明珠湾亭角板块的中铁·阅江来，部分户型单价约1.6万元。项目销售人员坦言：“周边有三四个新房产品直接竞争，没有性价比很难杀出重围。”记者在该板块看到，项目旁的越秀·滨海花城、保利·南沙天汇均在数百米内，都是主打紧凑三至四房户型，而越秀·滨海花

城目前均价约1.5万元/m²，此前部分工抵房三房起步总价仅105万元。

而在万顷沙板块，新快报记者发现有现楼交付的新房项目，也是以约1.5万元/m²的起步价推出市场。在南沙开建·碧筑水岸，记者看到项目已是现楼状态，项目二期高层住宅采用了铝材外立面。记者了解到，这正是当年鹏瑞在南沙拿下的2018NJY-7号地块项目。项目相关负责人直言，鹏瑞其后退股万顷沙项目，转手南沙国企开发，此前是自持状态，去年开始正式推出市场。板块内同是现房的一手项目绿城·蓝湾半岛，邻近南沙枢纽站，也是以1.8万元/m²左右的价格抢市场。

“价格比较亲民的项目多是拿地较早的项目。目前市场有共识，新一代产品出来之后，旧一代产品自然没那么受欢迎，如果再隔一代就更难去化，所以开发商普遍希望在新一代普及前加速走量。”邓浩志表示。有业内人士则认为，“买房子”实质上是在“买生活”，除了拼户型，更多的开发商在南沙拼配套，进一步推进产城融合，增强市场信心。例如打破原有传统产业或写字楼职住分离、缺少配套、空间单一的模式，实现职住平衡，最大化节约通勤时间与成本……深圳世联行首席技术官黎振伟指出，南沙未来的发展需要更加注重人的需求、产业集聚和生活环境的优化。

## 一周资讯

### 房地产“白名单”项目 审批通过贷款超5万亿元

金融监管总局1月12日召开2025年监管工作会议，会议指出，2024年是金融监管总局全面履职的第一个完整年度，中小金融机构风险明显收敛，城市房地产融资协调机制落地见效，“白名单”项目审批通过贷款超5万亿元。金融监管总局表示，要加快推进中小金融机构改革化险。全力处置高风险机构。加快推进城市房地产融资协调机制扩围增效，支持构建房地产发展新模式。

### 去年香港一、二手洋房 买卖总值236亿港元， 同比升50%

1月15日，中原地产研究部指出，2024年香港整体洋房(一手及二手，扣除内部转让交易)买卖登记达434宗，总值236.05亿港元，较2023年分别上升23.6%及50.0%。其中，1亿港元或以上的买卖录得48宗，总金额146.91亿港元，同比大增50.0%及90.7%，显示高端市场好转。一手洋房市场方面，2024年登记的67宗交易总金额达135.08亿港元，较2023年分别上升4.7%及80.6%，金额创三年新高。二手洋房市场方面，去年登记367宗，总金额100.97亿港元，分别较2023年上升27.9%及22.3%，但大额成交比例仍不如一手市场。

### 远洋集团 力争英国重组计划 及香港协议安排获批准

1月14日，远洋集团发布公告称，公司正与其顾问密切合作，以在即将到来的聆讯上寻求英国重组计划及香港协议安排的批准。公告显示，寻求批准英国重组计划的聆讯于1月15日至17日举行，而寻求批准香港协议安排的呈请聆讯定于1月24日在香港法院举行。远洋集团表示，将适时另行刊发公告，以知会股东、本公司证券持有人及本公司其他投资者有关重组的任何重大发展情况。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解  
广州楼市最前沿动态