

广州南沙楼市上演“冰与火”

一方面高端住宅单价突破6万元/㎡，另一方面不少板块仍在“以价换量”

近日的广州南沙，因两剂政策“强心针”成为粤港澳大湾区焦点。5月初，南沙区发布“金融30条”，明确跨境贸易投资便利化等30项创新措施；此前的4月底则出台“购房入学”新政，进一步激活南沙楼市，但同时也加剧了产品分化。数据显示，“五一”期间，南沙一手住宅成交面积同比增49%，个别项目单价突破6万元/㎡，刷新了区域单价纪录。与此同时，不少板块仍在“以价换量”。在刚需项目的促销下，一季度区域均价波动明显。

■新快报记者 何璐诗



■南沙高端项目配备稀缺江海资源，“五一”期间成交单价冲破6万元/㎡。

“五一”成交面积同比飙升49%，性价比高楼盘受捧

随着南沙开启政策工具箱，进入5月，南沙楼市开局亮眼。“五一”假期，全区新建商品房成交突破3万㎡，比去年同期大幅增长49%。

广州世联研究院副院长崔登科告诉新快报记者：“南沙2024年新货较少，今年一季度开始新货稍微多一些，新增供

应约翻了一倍，购房者选择也更多。目前还是高得房率、配套齐全、促销到位的‘高性价比’的项目成交更稳固。”

由于拥有130%的得房率，南沙横沥岛的招商林屿境近日一直为区域红盘。其销售人员透露：“五一”期间接待区每日座无虚席，日均接待量近百组，假期单

日成交量稳定在十余套。

克而瑞广佛数据显示，截至2025年4月末，南沙库存面积为167.91万㎡，去化周期为20.2个月，低于广州市的增城区、花都区、从化区等远郊，以及黄埔区、天河区、越秀区等区。房地产市场研究专家邓浩志认为，南沙一直都不缺利好。

热销总价段“两头尖”特征明显，区域价格分化明显

“五一”期间，南沙楼市呈现出明显的分化。南沙明珠湾板块有高端住宅的成交单价突破6万元/㎡，西派尊府的370㎡超大平层套型总价超2200万元，刷新了区域住宅价格天花板。

与此同时，南沙不少板块仍以“以价换量”为主。来自合富研究院的监测显示，今年“五一”期间南沙区推出新货超400套，为近三年推货高峰，但部分项目即使推出使用率约115%的新品，由于价格优惠力度不足，市场反响一般。崔登

科告诉新快报记者：“今年一季度南沙新房市场网签增长17%，但价格波动幅度约15%，区域成交总金额与去年同期持平，‘以价换量’的特征明显。”

克而瑞广佛分析指出，近几年南沙热销商品住宅的热销总价段呈“两头尖”的发展特征。总价200万元以下商品住宅成交占比逐年增高，由2020年的24%增长至2024年的41%。在热销总价段上2025年1月至3月南沙商品住宅热销总价段为200万元以下，成交

占比为38%；其次是200万元至300万元，占比36%。

尽管总量不高，近年来南沙总价600万元以上改善房源成交占比同样呈现逐年走高的趋势。克而瑞广佛认为，出现这一特征的变化，或是因为南沙有着稀缺的江海资源和相对优渥的居住环境，这是打造改善产品的温床。加之现阶段南沙的基本面也在不断变好，预期不断提升，使不少改善客户增强了入市信心。

“购房入学”有望加快人口导入，教育资源短板仍待补齐

对于远郊楼市而言，除了高得房率和促销力度，教育资源也是不少购房者考量的重点。4月28日，南沙区教育局发布通知，明确自2025年1月10日起，在南沙区购买新建商品住房的非南沙区户籍适龄儿童、少年，可申请入读该区义务教育阶段起始年级区属公办学位。不过，这个政策仅限今年1月10日（含）之后买新房，买二手房及之前买新房均不适用。

邓浩志认为，这一政策旨在刺激新房销售，虽然会有一定帮助，但鉴于南沙人口增速缓慢以及产业结构问题，实际效果可能较为有限。“南沙人口增速缓慢，对住房的自住需求增速也相对缓慢。这是产业结构和产业规模较

小的结果，能享受这个政策的群体总量不太大。”

崔登科指出：“购房入户新政释放了定向购买力，教育资源主要刺激的是刚需客户，刚需现在出手比较谨慎，还是会综合考虑房源。”

南沙落地“购房入学”，进一步释放楼市积极信号。但与此同时，市面也有一些南沙教育资源未能匹配区域定位的声音。上个月，横沥岛新建的48班小学最后定为凤凰小学，并未引入知名度高的教育集团，引起部分业主不满。有片区业主认为，横沥岛自规划之初就被定位为“国际金融岛”，吸引高端产业和人才，但教育资源的落地与预期存在落差。

邓浩志告诉新快报记者：“南沙前几

年在建筑设施配套上进展较快，但后期南沙人口增长比较缓慢，包括商业、医疗和教育等配套资源落地后，经营情况不太理想，南沙配套落地与常住人口的问题密切相关。”

克而瑞广佛分析指出，根据3月27日广州市统计局发布的2024年广州市人口规模数据，截至2024年末，南沙区常住人口为98.39万人，规模不足百万人。尽管近年来南沙人口保持快速增长的趋势，但对比南沙区“十四五”规划提出的“争取到2025年常住人口达到120万左右”的目标，仍差距甚远。而随着“购房送学位”的政策落地，相信未来南沙会吸引更多外地户籍家庭入场，南沙目前存在的人口导入不足问题或许将会迎来破局。



一周资讯

石溪村旧改迎来实质性进展实施方案公示

5月15日，广州市海珠区石溪村城中村改造项目实施方案征询意见公示，标志着这一旧改项目终于迎来实质性进展。石溪村自2009年申请改造，2017年初被纳入广州市2017年城市更新计划。2020年，佳兆业、红八方联手拿下石溪村旧改，投资金额176.99亿元。过去几年，受佳兆业资金问题影响，石溪村旧改长期处于停滞状态。该项目地处海珠区西部，位于珠江后航道上，广佛线、10号线（在建）双地铁线途经于此，拟打造成海珠应用创新服务区、数字时尚体验区及都市文旅休闲区。改造范围北至江南大道南，南至珠江后航道，东至瑞宝路，西至石岗路，改造面积101.34公顷。项目拟采用“合作改造”模式，实行全面改造，并分四期实施。

河南信阳新出让土地全面实行现房销售

5月13日，河南省信阳市住房和城乡建设局发布《关于加强商品房预售管理工作的若干措施（试行）批前公示》，提出六项措施，其中包括严控预售许可条件，即按照“新老有别”的原则，对已取得施工许可证的项目，“投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上”或“工程进度达到设计形象进度的二分之一以上”时，可申报商品房预售许可。文件印发后新出让土地开发的商品房，一律实行现房销售。

深业集团董事长变更，王昱文接替吕华

5月14日，深业集团有限公司发布关于董事长及监事变动的临时受托管理事务报告。公告显示，吕华因年龄原因，不再担任深业集团有限公司董事长职务，办理退休手续。根据深圳市相关任免文件，王昱文接任深业集团有限公司董事长。王昱文1968年3月出生，研究生学历，深圳市第六届政协委员、第七届人大代表。原任深业集团有限公司党委副书记、董事、总经理。曾任深圳市投资控股有限公司党委委员、副总经理，深圳深港科技创新合作区发展有限公司党总支书记、董事长，香港深港创新及科技园有限公司董事等。

（何璐诗 据公开资料整理）

