

番禺南浦岛土地收储加大开发力度 二手房市场表现如何

文/图 羊城晚报记者 黄士

近日，洛浦街东乡村召开土地收储股东投票表决计票大会，投票同意率达75%。东乡村土地收储项目表决通过，标志着南浦岛片区的开发将迎来新的发展阶段。

位于广州市番禺区西北部的洛浦街南浦岛，北边靠近老城荔湾与海珠，西边与佛山隔江对望，凭借较好的区位优势、岛内宜居的自然环境、2万出头的高性价比均价，岛内部分小区在二手房成交市场较为活跃。此次番禺南浦岛土地收储加大开发力度，该板块二手房市场当前表现如何？未来能否依靠各方配套的持续兑现迎来蝶变？跟随羊城晚报记者的实地踩盘，进一步了解南浦岛的楼市详情。



南浦地铁站A出口

岛内地铁上盖商业项目

开发进程加速，居住质量提高

周边较为原始，配套有待改善

二手交易活跃，房价有所回落

记者走访南浦岛发现，目前岛内没有在售的一手房项目，基本是二手房，根据贝壳二手房的相关信息显示，岛内小区的二手房均价为2万-4万元/平方米。

近年来，南浦岛的二手房市场交易相对活跃。以广州市房地产中介协会的相关数据为例，在番禺二手房成交前10的小区中，南浦岛常年有3个楼盘上榜，分别是丽江花园、广州碧桂园、锦绣半岛。居住在广州碧桂园的市民张女士告诉记者，该小区虽然交接较早，但项目整体依然保持良好的面貌，环境优美。习惯在南浦岛生活的她认为：“岛内既有大型楼盘，又有农村社，在城市现代化与原始风土人情之间找到了平衡，比较宜居。”

除了拥有较好的生态环境，南浦岛基于区位优势带来的高性价比也是其二手房

市场交易活跃的重要原因。据该板块内的房地产经纪人员介绍，当前岛内的二手房成交价维持在2万出头，对比附近的热门二手成交板块，如海珠东晓南、荔湾广钢新城、南浦岛跟周边板块的差价接近2万元/平方米。“按照当前的成交情况来看，在江对岸买一套的价格，几乎能在南浦岛内买两套。”

该板块的房价一直比较亲民，广州不少的刚需买家选择在这里安家。番禺区第七次全国人口普查数据显示，洛浦街南浦岛地区常住人口有12万多人。

在阎先生看来，虽然目前岛内的二手房价格已回落至5年前，但总体涨跌幅度不算太大，其实是比较好的置业时机，利好刚需上车。“以热门成交楼盘丽江花园为例，2019年该楼盘的成交均价为2.68万元/平方米，2022年上涨至3.19万元/平方米，今年最新一套成交价格为2.59万元/平方米。”

从南浦地铁站出来，部分高楼与周边农田相映成趣，较为原始的城市界面是南浦岛给人的第一印象，从具体的踩盘过程来看，该板块内的交通、商业、教育、医疗等配套有待进一步改善。

交通出行不便，是南浦岛被岛内市民时常诟病的话题之一。记者了解到，现在南浦岛内只开通了2号线南浦站，且目前出岛只有东沙桥、南浦大桥、南浦大道大桥、东新高速等容易拥堵的路，该板块内的通勤对地铁和公交的依赖程度较高。

让人期待的是，地铁22号线南浦西站和海珠湾隧道的建成将有助于区域内的出行便利。其中，海珠湾隧道预计大概在2025年内通车，岛内业主将迎来新的进出岛通道，这意味着市民只要进入南浦大道立交，走海珠湾隧道，开车5分钟左右可以直达海珠，再通过海印桥便能到达越秀、天河。

商业方面，目前南浦岛内没有大型商业体，但也有4个较为成熟的商业广场，包括南浦里、尚岛国际广场、恒达总部商业街、浦东广场，其中南浦里地铁口上盖的南浦里每逢傍晚或周末的人气都不错，衣食住行能一站式满足。

教育方面，目前岛内的公立学校有东乡小学、丽江学校、番禺实验小学、洛浦中学。张女士介绍：“因为岛上公办教育资源并不突出，部分民办学校收费也比较贵，所以岛内很多家长为了让孩子接受更好的教育，在等小完成了小学教育后，会选择到荔湾、海珠再买一套供孩子上学，或是置换到教育资源更好的板块。”

医院方面，岛内只有一家二级医院番禺区第二人民医院洛浦分院，较近的番禺区三甲医院在大石或市桥，该板块医疗配套相对薄弱。

记者了解到，长期以来南浦岛内土地利用效率相对较低，此次土地收储涉及面积565亩，集中在南浦岛东部、地铁南浦站附近。方案拟将南浦站A、C出入口地块作为自留地开发建设，同时计划在五年内分三阶段建设13条道路，改善片区的交通和公共设施条件，全岛发展规划将进一步完善。

根据规划，南浦地铁站A出口地块商业中心项目规划总用地面积27303平方米，拟建设地上19层、地下2层的商业综合体，其中地上1-3层为裙楼，4-19层为塔楼，裙楼主要作为商铺、超市、餐饮、电影院使用，塔楼主要作为酒店、办公楼使用。地下二层为停车场。总建筑面积为150000平方米，其中地上建筑面积105000平方米，地下建筑面积45000平方米。

对此，广州市规划和自然资源局番禺区分局回应称：“采纳。《番禺区全域土地综合整治实施方案（2024—2027年）》安排的产业导入项目紫坭岛生态田园综合体项目已包含相关内容，初步规划打造集智慧农业、现代科创农业等于一体的生态田园综合体。”

可以看出，东乡村土地收储项目方案的顺利通过，是政府着力推动南浦岛经济和社会高质量发展建设的缩影。番禺区洛浦街道办事处主任徐小泉表示，以本次土地收储项目为契机，南浦岛将着力健全完善全岛范围内的基础设施，逐步改善居民生活。在健全交通道路网络的基础上，打造“20分钟医疗圈”；完善体育健身设施配置，开展全民健身活动，加快建设“15分钟健身圈”；推动形成“10分钟生活娱乐圈”，积极引进商业项目，推动第三产业高质量发展，完善文旅配套设施，丰富居民群众精神文化生活。

广州黄埔知识城： 超600万平方米旧改项目入市 住宅供应更加多元

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

2010年，位于黄埔区北部的中新广州知识城奠基。中新广州知识城秉承“湾区创新策源地”的国家使命，在这十四年里，大力发展高精尖科创产业，“三集群两高地”产业布局已成规模，产业能级飙升的中新广州知识城，正迈向高质量发展阶段。与此同时，由中新广州知识城发展而带动的住房需求不断释放。当前，知识城板块多个在售项目不断营销造势，一些备受关注的旧改项目也迎来了最新进展，有望使得该板块的住宅供应更加多元，城市界面不断焕新。



何棠下旧改项目(科城·新世代)对外开放

邻近双地铁的何棠下旧改项目对外开放

日前，近年来广州市规模最大的旧改项目之一的何棠下旧改项目经过多次变更改造团队，终于对外亮相，由该旧改项目转化而来的科城·新世代正式开放营销中心。

科城·新世代规划总建筑面积超600万平方米，拟打造成全优配套生活新城。开放活动当天，科城·新世代公布首期融资区“718地块”，推出建筑面积67-121平方米的二至四房产品。该项目周边配套齐全，坐落于地铁

14号线支线何棠下、知识城站旁，4站接驳21号线，7站(快线)即达天河，附近还有多所院校和医院。

不过，现场销售人员介绍：“由于报规较早，项目住宅产品还是以建筑计容的旧规设计，与市面最新的产品相比，实用性上并不占优势。目前，项目还没有正式发售，首期推出的地块离地铁站仅几百米，可以体现出项目的诚意，此外，在价格上肯定会有‘惊喜’。”

环湖风光是知识城不少住宅项目的优势

广州中新知识城除了有凤凰山、帽峰山两山风光以外，在生态资源上，还形成了三大人工湖的格局。据介绍，开发范围较大的科城·新世代可近享约300万平方米九龙湖、约30万平方米凤凰湖两湖风采。

而在凤凰湖、九龙湖的基础上，近年知识城新增了第三个人工湖——龙翔湖。今年“五一”期间，邻近该湖的知城·翰林湖畔曾开放营销中心，目前该项目还未正式发售。

如知识城·悦辰壹号，主推包含刚需和改善的产品，89-168平方米的三房至五房。另外，在改善型产品方面，位于中新广州知识城南起步区的凯德·中新里在今年5月底还加推了全新6层宽境洋房，分为上、中、下叠，三大套房双层设计，四至五房户型，集功能性、舒适度、实用性于一体。此外，知识城板块周边一手住宅还包括龙狮·璟珑湾、万科·幸福誉等，板块内整体参考价格为2.3万至2.7万元/平方米。

“港湾款” 江景大宅将入市 荔湾楼市高端效应有望增强

布局分散，未形成荔湾高端住宅气势

提起广州的高端住宅市场，购房者可能第一反应是天河区的珠江新城、世界大观等板块，海珠区的滨江东、琶洲等板块，白云区的白云新城等地。对于荔湾区的高端片区，购房者思考的时间可能会比较长。

实际上，荔湾区楼市发展过程中，也出现过一些高端项目以迎合市场需求。例如十年前的珠江御景壹號，为广铁原黄沙南站地块，属于一线临江、占地超20万平方米的大规模用地，这在广州中心城区已属“稀有”用地，其产



荔湾区珠江后航道“港湾”资源颇有看点

品以200平方米以上大平层为主，楼王产品面积则超过400平方米，成为当时高端市场一大代表。西湾路唐宁花园推出的双拼和四连排产品，也属于荔湾罕见产品。南岸路的西关海项目、一墙之隔的保利天禧项目、江对岸的珠江湾畔等项目，均属于一线江景楼盘，主推江景大平层。2016年，珠江湾畔还创新性推出“以旧换新”置业模式进行促销。假如意向买家手头有两套房而没有购房名额，便可以将其其中一套旧房交给开发商，让开

发商帮忙出售，这样意向买家便可以先交定金，锁定楼盘一套单位和价格，待3个月内开发商与合作中介意向买家把房子卖出去后，买家可轻松实现“卖一买一”，这种模式在当时也引起一定关注。

但从整体上看，荔湾定位高端的项目因上市时间、项目建筑密度、项目分散等原因，并未形成多的高端市场合力。而同时期中，天河区的珠江新城还有凯德新世界、汇悦台等项目推售，已成广州高端市场的代表。

珠江后航道江景新品逐渐汇聚

片区，由广船地块更新而来的广船滨江上都一楼盘，以一线江景和大规模等优势，可谓开启荔湾区高端住宅市场新阶段。2021年入市至今，该盘成交量相对稳定，热销时一年成交过百套，是荔湾区整体一手住宅均价走高的主要推手。和天河、海珠等高端住宅项目不同的是，该盘属于滨江综合体，配套比较齐全，不过就广州市场而言，该项目为了追求外立面颜值而牺牲部分实用空间的设计，“劝退”了不少买家，产品竞争力不算大。

2023年推出的白鹅潭悦府，从产品和交标的高端设计到万象城的高配商业，增加了荔湾高端市场的吸引力。不过该项目占地不足2万平方米，随着天河、海珠等更具吸引力的高端项目持续出现，该项目的“光芒”亮度有所下降。

和十年前高端项目相对分散相比，现阶段荔湾高端新品已聚集在白鹅潭商圈，虽然各盘之间也有些距离，但能沿着珠江后

航道实现“串珠成链”。而今，随着保利珠江天悦这个全新项目的出现，有望令这条“珠链”更为夺目。天悦系，属于保利旗下最高端产品线，从十多年前的琶洲保利天悦可见其定位。在这个新项目中，产品户型设计已无需赘述，其更大的亮点在于“港湾式”布局和后天打造的珠江港湾这一特殊资源，对于市场而言，这里会是更具创新性、发展空间的一颗“明珠”。

当然，高端市场效应的最终形成，也并非只靠一个全新盘的力量。荔湾区高端住宅市场气势的形成，还得依靠政府规划的全面落地。白鹅潭商圈被列入广州五大世界级商圈之一，将打造成国际消费中心城市新标杆。因此，除已有的白鹅潭大湾区艺术中心这个新地标和星河COCO Park外，万象城、双太古商业、广船商业体、广州国际健康港港湾等的建设兑现也非常关键。

荔湾区主要江景大宅概况表

楼盘名	产品(平方米)	主流报价(元/平方米)
白鹅潭悦府	35-243	8-11万
广船滨江上都	110-255	7-10万
广州幸福湾	255以上	10万
保利珠江天悦	首推130-210	未定价
新世界天麓	122-133	5万左右

(文/陈玉霞)

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

今年以来，荔湾区一手楼市成为广州楼市相对聚焦的一个热点，一是该区的刚需和刚改项目，因品牌开发商聚集且产品供应充足，各盘的产品和价格竞争激烈，在为购房者提供更多选择的同时，成交量也在提高；二是因为该区的高端一手楼市有相对稳定的成交量，虽然数量不多，但频频上榜的千万级高端产品名单，也让市场对荔湾区楼市多了一个标签，即“荔湾也有高端货”。

自楼市进入深度调整期以来，广州总价千万级别的一手高端产品，主要集中在天河、海珠、越秀、白云和荔湾等区内。从热度、集聚效应看，海珠、天河这两区的高端市场更成为市场聚焦点，而荔湾区的高端产品在这方面相对较为弱势。一个更具代表性、更具想象力和号召力的项目，对提升荔湾高端市场很有必要。而今，随着一个主打“港湾”资源的全新江景项目亮相，荔湾高端楼市的颜值和内涵都有望得以增强。