



配套不足，人氣不夠，曾讓有興趣到南沙發展的港人卻步。然而，廣東自貿區掛牌五年以來，南沙建設加快推進，剛剛過去的五一假期，廣州樓市有些熱鬧：一手住宅實際開盤或加推約2763套，以南沙開盤／加推量最高，佔全市的24.5%，且成交量在各區中表現突出，尤其是配套最完善的金洲板塊，多個樓盤銷售中心人氣旺盛，計價、簽約時有發生。如今南沙均價2萬以下的新盤已屈指可數，超過3萬的新盤不在少數。

手藝人黃生資金有限，又想尋一個足夠空間放置各種材料，對比廣州多區樓價後他最終在南沙買了一棟200多平方米的別墅，單價4000多元。2007年黃生從香港移居南沙時，樓盤外像是農村，周邊也沒有太多生活配套，每次購買生活用品要驅車15分鐘到農貿市場。

港企湧入 樓價四年翻倍

四年前，港青李生原想到南沙創業，但了解過後，發現該區交通、商業配套不完善而存在招工難問題，無奈最終把工作室放到天河。儘管如此，由於看好當時南沙樓市還處於價格低窪，雖然配套不夠完善，他還是以每平米9000多元的價格入手了南沙保利城一套三房物業。

2015年至2019年間，南沙新房樓價從每平米10464元上漲至20262元，漲幅達93.6%。2019年南沙是廣州GDP唯一保持兩位數增長的行政區，累計吸引3653家港資企業落戶，投資額達1232.7億美元。

黃生說，今天生活在南沙已經和香港相差無幾，而自己的別墅單價更是超過2萬元。李生也表示，如今其入手物業二手價格已逼近2萬。

疫情之下 低價促銷吸客

3月中疫情控制進入穩定期後，不少開發商採取「推貨+以價換量」模式，以彌補一季度損失，其中南沙金洲等大盤就是集中在3、4月推貨促銷吸客。五一期間金洲板塊在售的一手樓盤主要為中國鐵建海語熙岸、越秀·東坡等，在售均價均處於每平米26000元左右，雖然促銷活動不多，但銷售透露售價已處於低位，買家認可度較高，因此五一期間依然順銷，去化率達63%，與廣州的整體去化率四成左右相比表現突出。

今年推33新盤 供應15185伙

金洲板塊、進港大道沿線板塊、南沙灣板塊、黃閣板塊，是目前南沙一手樓市的四大熱門。根據經緯（中國）市場研究中心統計，預計2020年南沙33盤推新，供應量達15185套，廣州市未來供應前十板塊均在列，佔據

半壁江山。

不過，廣州中原研究發展部認為，雖然近期黃閣、東涌等板塊推地較多，一手樓成交出現一定熱度轉移、平攤問題。但就配套而言，南沙尚未存在能與金洲板塊相匹敵的板塊，標桿地塊靈山島配套、發展沉澱仍需時日。另外，目前金洲已缺少大體量地塊掛牌，大社區樓盤「買少見少」，未來金洲一手樓推新周期將更長。所以，金洲板塊在售一手項目

仍然具備較高「含金量」，未來升值潛力可期。

明珠灣板塊也值得關注，這是南沙的重點板塊，且靈山島尖的開發強度最大，企業總部與住宅逐漸聚集起來。尤其是隨着政府批准2019年明珠灣起步區的總體規劃，將明珠灣片區發展為南沙的新核心商務區，未來的寫字樓市場將聚焦於此。因此，明珠灣也是最被期待的板塊，目前住宅每平米均價達35000元。



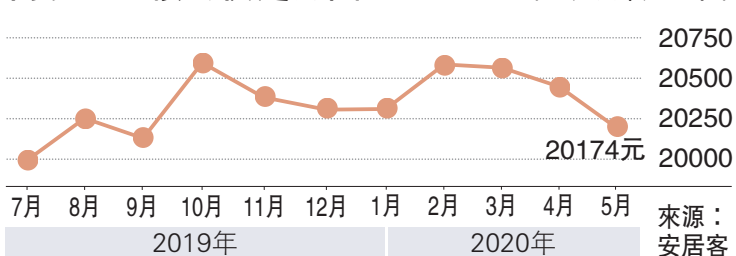
房，圖為試點項目
南沙去年推出首批347套共有產權
受訪者供圖

自貿區推動發展 南沙配套趨完善

南沙區部分熱點樓盤

名稱	開盤時間	區域	均價（元人民幣／平米）
越秀濱海新城	2017年9月	金洲—蕉門	21000
特點：地鐵4號線金洲站直達、郵輪母港、高速，半小時直達港澳，周邊有華師第二附屬中學、兒童公園及青少年宮等配套			
星河山海灣	2015年10月24日	南沙灣	32000
特點：低密度生態社區，項目位於地鐵4號線始發站，配備華師附小、華師附幼、英東中學、廣州市第二中學教學資源，坐擁南沙遊艇會、南沙天后宮等高端休閒配套			
南沙保利城	2014年12月13日	黃閣板塊	20500
特點：靠近慶盛高鐵站以及在建的香港科技大學廣州校區			

南沙二手樓均價走勢圖



南沙共有產權房首個試點項目

首築花園	
建築類型	小高層
物業類型	住宅
產權年限	普通住宅：70年
裝修狀況	帶裝修
主力戶型	三居101-142平米
物業管理費	2.8元人民幣／平米／月
共有產權房數量	347套
位置	鳳凰大道鳳凰三橋旁
交通	規劃有地鐵18、22號線
內部配套	幼兒園、運動場地、游泳池
教育	廣大附中南沙實驗學校、廣州外國語學校、珠江小學
醫療	中山大學附屬第一南沙醫院、廣東省中醫院南沙醫院、中山大學附屬南沙口腔醫院