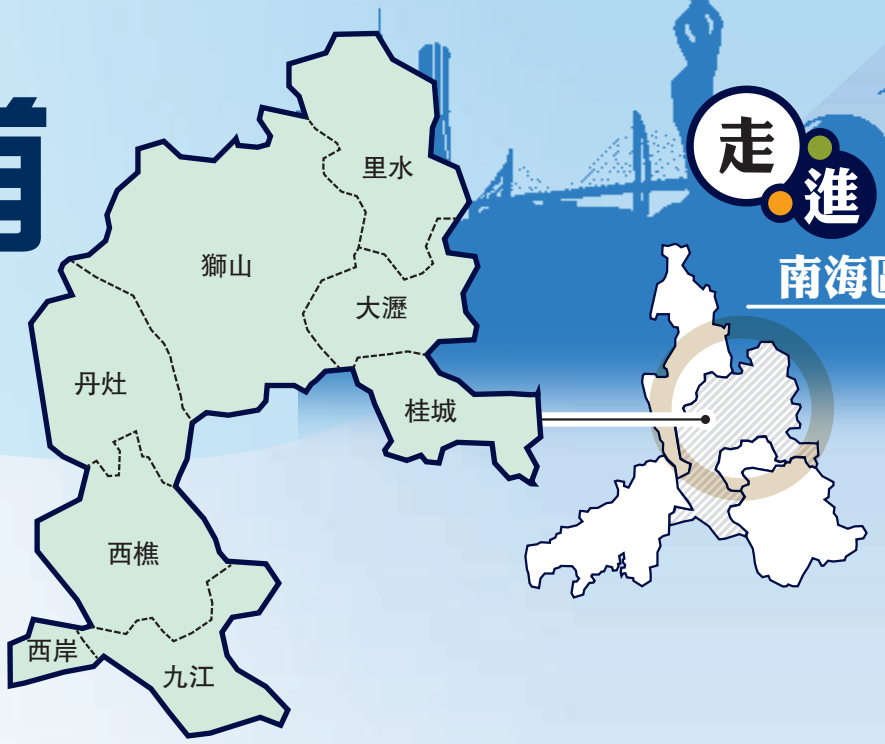


南海樓漲幅居首

走進南海區



學區房光環不再 宜慎選

地段和學位優勢，令不少城市「老、破、小」（老舊、環境破、面積小）學區房備受關注。然而，作為「新一線城市」的佛山，即便是學區位置好的二手樓，投資價值亦不高，同周期內的漲幅，明顯低於新盤。另外，一些大面積的二手樓（俗稱「老、破、大」），亦不被買家青睞。「老、破、大」顧名思義，樓齡老、環境破這兩大痛點和面積大的特點，處老城區、配套完善、帶名校光環，成為佛山傳統二手市場的補充角色。「老、破、大」雖然價格吸引，但受歡迎程度卻明顯低於新盤。

位於桂城千燈湖板塊的中海千燈湖一號，現時每平米的成交價為4.5萬至6萬元（人民幣，下同）。上

世紀接近千禧年代落成的海景花園，樓梯房（即物業沒有升降機）每平米的成交價只有1.11萬至1.7萬元。其中，「老、破、小」每平米1.4萬至1.7萬；「老、破、大」每平米更只有1.1萬至1.4萬元。當下，樓市調控的重要方向是「去學區」，在這樣的大環境下，「老、破、小」或者「老、破、大」，在佛山更不被待見。貸款方面，大部分銀行對佛山樓齡超過20年的樓梯房限貸甚至拒貸。據專家表示，香港人在包括佛山在內的內地城市購買二手房，成交期少則三四個月，多則半年。這也就意味著，錢投進去了，最快也要一個季度的時間才能收樓。如果是投資，時間成本無疑就是實實在在的資金成本。

廣佛同城化 南海前頭堡

佛山與廣州主城區接壤區域主要是佛山南海，廣佛同城建設也最早從南海區起步，南海也成為雙城合作先導區。廣佛同城化建設至今已12年，在粵港澳大灣區打造廣州—佛山「極點帶動」的推動下，雙方合作進一步提速。去年底，廣州荔灣、佛山南海共同簽署合作協議，提出在廣佛交界70平方公里範圍內建設廣佛新城，規劃容納人口達到100萬人。在利好政策和規劃的推動下，開發商紛紛進駐南海。目前，全國50大房企已在佛山布局，南海也成為重點布局片區。

萬科天空之城 享港式教育與配套

同樣位於三山新城的萬科天空之城，是萬科天空系代表作品，開盤首推的A1區低密小高層。值得一提的是，由於位於三山新城粵港澳合作高端服務示範區內，將配套一系列港式教育和服務。

萬科天空之城項目位於佛山南海三山新城環島南路及廣珠西線高速交叉處的東北側，項目距離在建的南海有軌電車三山新城站約200米。周邊道路四通八達，有環島路、三龍灣大道、港口路、廣珠西線高速等，西通佛山桂城中心、南連順德北滘、北接廣鋼新城、東達廣州番禺，地理位置處於廣佛交匯處。此外，還有多條連通廣州的隧道、橋樑、軌道交通在規劃建設當中。

項目周邊有4所小學、3所中學、1所大學，將配建一所約18班的幼兒園，建造一站式全齡段教育社區，引進港式教育，對接國際，該社區建築面積約1萬平米。

小學方面，萬科天空之城附近有文翰小學、文翰二小（三山港小學）、文翰三小（三山小學）、文翰四小（林岳小學）；中學有文翰中學、南海外國語學校、美倫國際學校。另外，香港理工大學（廣佛校區）也位於周邊，未來將吸引香港科創資源。

商業方面，小區自身配建建面約13.9萬平米的綜合商辦配套，實現樓上居住、樓下生活。周邊約3公里範圍內，可以閒逛佛羅倫斯小鎮、名古匯·永旺夢樂城（規劃中）、澳門城（在建中）三大商場。



數據來源：樓盤網 均價 (元人民幣/平米)

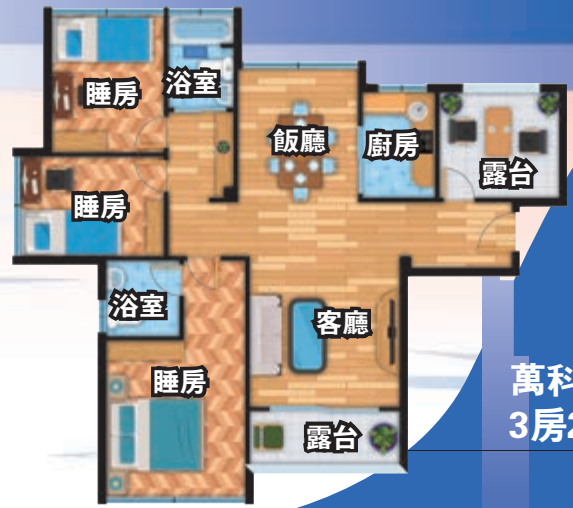


萬科天空之城

樓盤地址	南海三山新城環島南路及廣珠西線高速交叉處的東北側
物業類別	住宅
主打戶型	3房2廳2廁 2房2廳2廁
最近開盤	2021年7月
均價	3.1萬元 人民幣/平米
套均價	205-680萬元

配套及注意事項

項目有住宅小區、幼兒園，同時引入眾多香港資源，分多期開發，包括港式醫療中心、教育機構、商場等。項目周邊在建或規劃建設佛山地鐵2號線、4號線、11號線、南海有軌電車。周邊板塊會引進眾多高新技術產品、高端科研基地，建設各類地標性建築等。



萬科天空之城 3房2廳2廁戶型圖