今年上半年,广州二手房市场依然冷淡,各区均有20-60%的成交量下跌。其中,南沙成交量跌61.3%,黄埔跌54.6%,增城跌54%。

而一直以来,二 手房表现不错的番禺,上半年成交6059套,同比下跌42.8%。

虽然成交量也有明显的下滑,但番禺的底子还在,稳坐二手房头把交椅。

然而,关注度较高的番禺,也有一个话题性较低板块,那就是南浦。

南浦位于番禺西北角,与荔湾对望,2个地铁站到海珠,从距离来看,去哪里都不算远,而且在2006年就通了地铁,交通比较便捷。

尽管市场呼声不算高,但南浦板块内的丽江花园、广州碧桂园,却是番禺二手房成交TOP 10的常客。

也就是说,购房者对板块的价值有不错的认可度。但,为何话题性没有板块那么高呢?

一方面,南浦板块没有利好规划

,缺少规划意味着没有故事可说。所以,不管是在有关部门还是媒体口中,都很少能听到"南浦"两个字。

而在南浦周边,南面有南站商务区,东面有洛溪岛中轴线滨水区,东南面有长隆-万博商圈。缺乏规划的南浦,像是个被遗忘的角落。

另一方面,南浦板块缺少一手房住宅

也是话题性较低的原因之一。一般来说,板块热度除了要有规划以外,还要有开发商的推波助澜。

我们来看看南浦,2015年开盘的如英居,2019年开盘的碧桂园·樾时光,这

两个已经算是最新的项目。

而且两者并非传统定义上的全新盘,分别是丽江花园、广州碧桂园推出的一个组团而已。

近两年,南浦几乎没有一手新盘,导致新房供应量出现空白,逼着购房者只能买二手房,以致于番禺二手房TOP 10经常能看到南浦个盘的身影。

然而,南浦最近五年的房价,略微缺乏上涨动力。

安居客数据显示,2018年南浦房价为30435元/平,如今2022年7月房价为30651元/平。

这五年房价有涨有跌,始终围绕在3万/平的水平上下波动,房价总体而言比较稳定。

从另一个角度来说,南浦是跑输大市的,因为广州房价2018年为32088元/平,2022年7月为36647元/平,涨幅达14%。

实话说,3万/平左右的水平,南浦是具有一定性价比的,对比一下就比较清晰了。

距离南浦2个地 铁站的南洲板块,二手房价格 约在4-5万/平,价差去到1万+/平 ,如果买一套100平的二手房,总价相差100万起。

更重要的是,南洲与南浦两个地铁站之间只相隔了8分钟,8分钟的通勤时间换来少100万以上的差价,南浦的性价比还是十分明显。

在二手房平台上,南 浦实际上有不少房源的价格集中在2.3-2.9万/平 之间,性价比就更加突出了。

虽然,南浦房价近五年跑输大市,但对于想买这里的刚需来说,并不是坏事,至少还有不错的上车机会。

其实,从房价走势来看,南浦的属性已经非常明显,适合自住,不适合投资。

而且自住是比较稳妥的选择,其一,房价短期没有经历过大起大落,价格平稳而且流通性较高;其二,没有板块炒作,房价不存在泡沫和虚高。

如果你是以自住为目的,南浦是一个不错的选择,通勤、价格是南浦最明显的优势。

那么,南浦应该怎样买呢?

南浦虽然不算很大,但东西的差别还是比较明显的,这里指的是地铁与价格的差别,建议购房者买东不买西。

首先, 地铁2号线南浦站位于南浦东面, 500米范围内有不少选择。

丽江花园价格2.2-2.7万/平,广州碧桂园2.5-2.9万/平,南浦滨海花园约2.7万/平,价格都相对合理。

需要值得注意的是,这些二手房小区大多数有一定楼龄,户型设计与格局上,与目前主流产品有较大差异。

而南浦西面为什么不太推荐买呢?

虽然南浦西面的小区比较新,但价格均在3万/平以上,最高的甚至达到4万以上,实话说,这个价格水平完全没必要买南浦。

更何况,西面几个小区离南浦地铁站直线距离约3.5公里,通勤出行是一大痛点。

价格高、离地铁站远两者叠加,南浦西面的小区居住价值大打折扣。

如果你是刚需客,预算不多且不想去远郊,那南浦是性价比较高的选择。如果你想投资,南浦是一个可以忽略的板块。

总的来说,南浦虽然二手房成交相对活跃,但小透明的属性也是事实。缺乏 规划给这个板块说故事,短期内南浦房价很难提升。