

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。