

佛山购房新政出台,广佛候鸟表现淡定

针对本科以上人才购房的佛山新政,推出刚满一周,但广佛候鸟对政策的敏感度则未在数据中明显体现。根据克而瑞广州的数据显示,11月28日佛山普通住宅加别墅的全市成交量为330套,11月29日政策推出当日,为400套,11月30日为394套,12月1日则为178套。在广州克而瑞首席分析师肖文晓看来,数据不大明显,估计和网签滞后有关。这次的政策不管是在量,还是价的表现上,与2016年放松调控的效果都不能相比。不过在跟佛山接壤的原芳村区域,例如广钢,还有金沙洲等,这些生活氛围很成熟的区域,会有大量的广佛候鸟,他们的购房选择性将会更多。

■新快报记者 何璐诗

有劳动合同一二二手房均可以买

11月29日,佛山市人力资源和社会保障局、佛山市住房和城乡建设局发文,政策指出,具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才,首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。这意味着通过人才政策,限购区得以一定程度的松绑。市场效率到底可以得到哪种程度的提升?肖文晓认为,何谓“在佛山工作”的认定标准上,松紧决定了购买力释放的强度。

12月4日,佛山市住房和城乡建设局官网发布了《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》操作指南。购房细则显示,合资格的人才无需缴纳社保,一二二手房均可以买。有工作单位的,需提供下列4项材料之一:劳动合同、聘用合同、个人城镇职工社会保险参保材料、个人所得税纳税记录。自主创业或灵活就业的,需提供下列3项材料之一:营业执照复印件、个人城镇职工社会保险参保材料、个人所得税纳税记录。

促进相关就业者的购房和就业,总体上会对此类区域的购房市场的活跃带来新的机会,有机会缓解佛山目前的土地市场遇冷。今年前10个月,佛山2019年共计划出让商住商服地约79宗,其中撤销挂牌或流拍数达16宗,占比约20%,下半年撤销挂牌或流拍也超过14宗。来自社科院的《中国住房市场发展月度分析报告(2019年11月)》指出,预计未来抑制住房投资投机方向未变,但调控政策面临边际性宽松。建议从各地市场实际出发,增强需求管控政策的弹性与灵活性。在坚持“房住不炒”、维持市场总体稳定的前提下,可根据市场实际情况对已有的限购、限价等需求管控政策作边际性调整,以适应市场形势的新变化。

楼价不会大涨,成交量有逐渐回暖迹象

在专家看来,新政对于佛山楼市无疑是一个利好消息,对于市场成交量以及信心的恢复都有直接的帮助。在新政公布后,限购区不少一手楼盘都开始了借势营销。“个别楼盘如果因新政热销,有可能会提价,但是幅度应该有限,如果超过了10%,就要考虑一下会不会吓走购房者。”肖文晓指出,新政对于广州客会有一定的分流效应,毕竟广佛交界区域的房价差还是比较明显,而广佛之间的交通网络也非常发达,可以很便捷地解决通勤问题。

据合富大数据显示,11月23日至11月29日,大佛山住宅新增供应约31.43万m²,环比上升13%,共3037套货量,其中顺德供应最多。本周佛山新建商品住宅共签约23.95万m²,环比上升8%,成交套数为2108套。整体备案均价14622元/m²,微跌2%。新政令佛山楼市关注度有所升温,限购区域成交量有逐渐回暖迹象。据不完全统计,目前佛山限购区在售房价区间1.2-3.8万元/m²,多达91盘可选。11月23日至11月29日,佛山商品房成交的前五位项目分别是南海的新城璟城、禅城的美的时光、顺德的碧桂园·凤凰湾,以及三水的恒大山水龙盘和远洋华远天骄,网签价格为9417-15316元/m²。



■资料图片

建新文化地标 推进创新重磅项目

新政的推出,与其说直接大幅增加了购房者,不如说是令观望者站得更前,希望将佛山看得更透彻。2019年上半年,广东全省21市GDP全部出炉,深圳、广州、佛山位居前三。其中佛山的增速为6.9%,居全省前列。上月,佛山一大波城市规划接踵而来。在文化方面,佛山拟建新地标,选址东平河畔。同是11月27日,佛山市自然资源局发布了《佛

山文化中心(两馆一厅)方案设计国际竞赛公告》,拟于东平河滨水核心区域选址建设市级综合型公共文化设施——佛山文化中心(两馆一厅),涵盖音乐厅、展览馆、美术馆等重磅配套。

此外,佛山地铁建设也有新进展。11月23日,广州地铁7号线西延顺德段与佛山地铁3号线重叠段—北滘新城至高村站区间右线盾

构顺利始发,这标志着两个项目重叠标段施工建设取得重要进展。11月25日沙岗站最后一段顶板浇筑完成,佛山地铁2号线一期工程佛山境内车站全部封顶。11月27日,广州地铁7号线西延顺德段南涌站主体结构施工顺利完成,自此,南涌站成为了全线第四个实现主体结构封顶的车站,项目建设又迈进一大步。

佛山部分项目

新城璟城

项目位于佛山市南海区狮山镇广云路和兴业路交界,是新城控股进驻华南的开篇之作。项目规划占地144563.2m²,总建筑面积约60万m²,由28栋高层平层及高层复式构成。目前正在售97-143m²湖景三四房,带装修发售,楼高33层,2梯4户,均价16000元/m²,物业费2.47元/m²/月。公摊高于15%且低于25%,符合住宅公摊正常范围。教育配套包括狮山中心幼儿园、狮城中学、石门高级中学、石门实验中学、石门实验小学、狮山中心小学等。

项目距离广州珠江新城约1小时车程,距离佛山千灯湖半小时,广佛肇轻轨狮山站距离项目1km,20分钟直达广州火车站;广三高速、佛山一环、桂丹路和广云路连通广州,

规划佛山3(已动工)/4/8号线、广佛环线,建成后将快速通达禅桂、佛山西站(距离项目11公里)、顺德东部、广州南站等地。

美的时光

项目是美的置业首入禅城项目,位于南庄中心区,南庄大道绿岛明珠旁,将打造为区域内高品质的智慧健康人居社区。项目占地约3万m²,建筑面积约7.2万m²,容积率2.5,绿化率达30%。项目一共规划5栋洋房,主力户型为90m²-115m²三房单位。项目建筑及园林设计运用现代风格的设计手法打造,园林配备健康慢跑道、主题乐园、全龄段活动场地设施和场所、户外WIFI系统、户外充电等设备。周边配套有童梦国际幼

儿园,罗格实验学校、南庄中学、罗南小学,吉利购物广场、沃达百货、南庄商业广场、紫南美食城、CC ONE城市壹号广场(在建)等。

碧桂园·凤凰湾

项目位于顺德区容桂东部新城,德胜河南岸,拥有德胜河逾1000米至宽一线江景,是顺德“一河两岸”和“北联东拓”工程的重点发展区域。项目所处区位未来将营造亲水生态环境,为城市提供珍贵的“绿轴”和“水轴”。

项目配套有英伦幼儿园、桂洲小黄圃陈仰幼儿园、小黄圃小学、广东省实验学校顺德分校、广东省实验学校附小等教育资源。项目主推88-270m²洋房产品,带装修发售,不限购,整体均价约13800元/m²。