

佛山发放更多“房票” 哪个板块值得入手?

各地接连发布或升级人才落户新政，引发了不少房产市场的想象。佛山楼市，尤其临穗板块长期以来都有很高比例的广州客。“中专、大专学历佛山买房，享受跟佛山户籍一样的购房政策”，这样的落户门槛无疑将为佛山楼市释放出不少购买力，令佛山楼市开启新一轮回暖周期。

■新快报记者 何璐诗

落户门槛再次降低 佛山发放更多“房票”

为了吸引人才落户，佛山在上月下旬再次调整了人才政策。新政主要内容是将佛山人才T卡的申领标准调整为中专及以上学历，而且不用社保和纳税证明即可购买首套房。在克而瑞广州区域首席分析师肖文晓看来，“新政等于发放了更多的‘房票’，对于执行限购的佛山临广区域楼市来说显然是一大利好。”

2019年佛山GDP总量首破1万亿，在湾区内地9城之中仅次于广深；GDP增速6.9%，超过全国平均增速0.8个百分点；常住人口达到815.86万人，已经连续三年新增20万人以上。

“从各方面指标来看，佛山在经济

人口等方面都在新时期保持了良好的城市竞争力和发展势头，这是佛山成为房企布局湾区的热门城市的主要原因之一，也是支撑佛山房价的重要基本面。综合来看，随着佛山城市价值的不断提升，未来佛山房价稳中有升的趋势是可期的”，肖文晓表示。

极低的落户门槛意味着未来只要愿意落户佛山都可在佛山购房，地产经济学家邓浩志认为，新政将为佛山楼市释放出极大的购买力。“加上临近广州，佛山已经成为国内最受欢迎‘移民’目的地之一。去年佛山新增人口25万，预计在新政的推动下，未来落户人口会进一步加快，继而将产生更多的购房需求。”

购房限制越紧区域 放松就是买入信号

佛山楼市，尤其临穗板块长期以来都有很高比例的广州客，因为广佛两个城市的核心城区几乎紧紧挨着，广佛两个市政府距离也只有32公里。“当佛山启动临穗片区限购之后，大量广州买家由此失去了购买资格，这造成了佛山项目广州客户占比大幅下降，以及被分流的广州购买力回流，令广州房价压力变大。”邓浩志认为，政策的放开，首先受惠的就是佛山临穗的项目，比如千灯湖，最高端项目单价3.5万元左右，几站之外的广钢新城单价约5万元，两地价格差距一目了然，

一部分买家会主动选择佛山市场，所以新政后佛山成交量有望攀升。

尽管新政力度强劲，却不等于所有板块都受惠。“新政大幅降低购房门槛后，原不限购区域，包括三水全域、高明全域、顺德大部、南海一部的不限购优势会被弱化。而配套更好，发展前景更好的诸多限购区域会更受新购买群体的青睐。”邓浩志指出，投资房产只看城市还不足够，还要选区域。越没限制购买的区域，似乎越没有投资价值。购房限制越紧的区域，如果能放松就是买入的信号。

“2”字头均价 选增城还是佛山

“都是2字头，我该选增城还是选佛山？”相约的房价，差不多的交通时间，到底应该怎么选。

东拓的政策支持下，增城在广州是回暖较快的板块。增城与佛山，不同需求的买家会有不同的着眼点，例如你希望孩子出生后，能享受广州就近入学的教育权力，那便需要考虑户籍因素，这一类人建议买增城，而不选佛山。

“以在珠江新城上班为例，无论是

自驾或者地铁，到增城新塘地铁站和到佛山千灯湖地铁站的时间都是差不多的，加上房价也都是2字头为主，对于购房者而言选择哪里关键还是个人偏好的问题，比如户口、学位以及地段等。”肖文晓指出，从发展阶段来看，增城目前还处于大开发的阶段，而佛山临广地区普遍发展已经较为成熟，所以佛山临广地区各方面的配套成熟度要优于增城，而增城的后劲也很有想象空间。



美的时光



阅海

疫情涌现特价房 刚需可随时出手

目前因为疫情的关系，广佛不少楼盘都阶段性地推出特价房，高明以及顺德南海西部等不限购区域，各区均出现6、7字头的特价单位，佛山三水某楼盘甚至大幅优惠至4千多元起。

根据佛山世联策略资源中心发布的《疫情对佛山楼市的影响研究》调查显示，疫情虽然对经济造成一定打击，但对于真正有购房需求的人来说，购房意愿仍然浓烈。刚需型客户的购房意愿有所增长，大

多数人表示疫情过后还是会继续原先购房计划。

在肖文晓看来，广佛部分特价房，价格还是非常有诚意，所以只要有预算、有满意的房源，如果看好这两个城市的未来，完全可以该出手时就出手。

“由于目前房企仍以跑量回笼资金为首要任务，所以短期未必会推高房价。”邓浩志向记者表示，但随着市场恢复，库存下降，预计佛山房价会出现一波上扬。

部分佛山项目

阅海

地址:佛山市南海沿江北路

主力户型:90m²-156m²两房至三房单位

项目是粤海地产携手白天鹅地产共同打造的江岸品质人文住区。地处佛山市白云西，和顺—石井临界位置，与白云仅隔一条横跨交通网络覆盖，25分钟达白云石井，30分钟畅达佛山各区。

项目属“广佛生态新城”核心区域南海和顺金溪板块，是粤海地产进驻佛山的首个项目。项目以“五星酒店+高端居住社区”的模式进行开发。总占地面积约3.9万m²，总建筑面积约14.4万m²，绿化率25.65%，容积率3.38，共规划8栋高层住宅、10栋临江别墅、一栋白天鹅五星级酒店及一条社区风情商业街。

新城璟城

地址:佛山市南海区狮山广云路327号

主力户型:88m²-150m²两房至四房单位

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

轨狮子山站距离项目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。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。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。

美的时光

地址:佛山禅城区南庄大道绿岛明珠旁

主力户型:90m²-115m²三房至四房单位

项目是美的置业首入禅城项目，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，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。