

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安居新政,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。新政主要的内容是将佛山人才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。



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,与白云仅广和大桥一桥之隔。三横两纵交通网络覆盖,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。



美的时光