

佛山二次宣布“购房落户”，广佛候鸟群买房再添新选项

广州非中心城区和佛山核心区

选哪个？

佛山近日公布楼市新政13条，除了优化容积率规则、取消首套房贷利率下限等政策，更引人关注的是重新启动了“购房落户”。佛山曾于2016年启动“购房落户”，政策实施期内的3年，人口增长显著，楼市流速和经济活力都有整体提升。那么这一次，佛山楼市新政对于广州楼市带来哪些影响，分流了哪些板块？广州部分非中心城区与佛山核心区的商品房均价接近，对刚需人群来说，购房时应如何综合考虑？

■新快报记者 何璐诗

1 “购房落户”过去曾为佛山成功虹吸人口

5月13日，佛山发布《持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知，推行有房即可落户、优化容积率规则、鼓励以旧换新、取消房贷利率下限、公寓执行民用水电气价格等13项新政。其中的“购房落户”政策规定，除了购房者本人可以在房屋所在地申请入户，共同居住生活的配偶、未成年子女也可以随迁。这13项新政被业内人士评价为“拳拳到肉，诚意十足”，也成为很多购房者关注的焦点。

“小书包客户红利，佛山有房即可入户……”新政一出，佛山的中介沸腾起来，纷纷发朋友圈。有15年卖房经验的

中介吴小姐告诉新快报记者，佛山此前也曾推行过“购房落户”，其后才改为积分入户，她认为前者对于学区房的利好更大。

事实上，在多位业内人士看来，“落户”政策对二线城市来说，会产生巨大的虹吸效应。克而瑞广佛首席分析师肖文晓告诉新快报记者，早在2016年佛山就曾实施过“购房落户”。“在这一政策施行的3年间，佛山每年新增人口约20万人，而对比实施政策前，一年的人口增量只有几万人；对比此后改为‘积分落户’的几年，人口增量也高出一大截”。

肖文晓进一步测算：“有人才有居住

需求。以每人30m²的居住标准测算，如每年能多带来5万人的人口，那么就能给佛山带来150万m²的住房需求，佛山去年全年新房成交面积才625万m²，这（人口增长）有利于打破当前的楼市僵局。”

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，“购房落户”对于因孩子要上学而不得不举家搬迁的外地购房者非常有吸引力。房地产市场研究专家邓浩志则表示：“佛山地处大湾区，是工业很强的二线城市，而且紧邻一线城市广州。购房可落户，可以解决很多外地人员既要工作发展又要照顾家人的问题。”

2 千灯湖板块多为大户型，更适合本地买家

佛山此次的13条楼市新政，精准覆盖了土地出让端、房企融资端、房屋置换端和人才引进端，会不会分流了广州的购房者？对此，肖文晓表示：“‘购房落户’确实提高了外地人到佛山买房的吸引力，成为广佛候鸟族到哪个城市买房的考虑因素之一，但影响的人群有限，‘落户’也不是决定购房的唯一因素，所以佛山楼市新政对广州市场的影响并不大。”

地区楼市竞争力主要来自两个维度，一个是政策，一个是产品。邓浩志

向新快报记者分析称：“广州购房者曾一度对到佛山购房充满热情，其后佛山采取限购政策，再到后来佛山放开限购，大市已趋于谨慎，购房者对二线城市资产有所却步。以佛山楼市核心区的千灯湖板块为例，目前广州买家占比只剩10%至15%，与巅峰时期的60%相比，相距甚远。”

而在产品方面，在限购后佛山的核心区楼市专注于高端定位，从千灯湖板块今年的全新盘来看，多为单纯的改善户型，部分项目更推出500m²以上的单位，迎合佛山本地人。比如建发湖缦

云，在售户型为175m²至500m²江景单位；招商华玺主力产品是190m²至545m²的大平层；万科灯湖世纪臻府推出的143m²至237m²大平层，已被戏称为“千灯湖在售面积最小的上车机会”。在邓浩志看来，此类产品不太对广州买家胃口。“广州买家看中佛山商品房是因为总价低，多数刚需群体对100m²左右的紧凑户型较感兴趣，即使有改善需求，数百平方米的大平层对于广州买家也是太大。”因此，邓浩志同样认为，佛山楼市新政对广州楼市的影响有限。

3 “需考虑落户迫切性，以及具体板块热度”

目前仍有不少广佛候鸟群体在广州和佛山之间犹豫不决，对于广州楼市来说，佛山楼市新政会分流哪些板块的购房者？业内人士认为，与佛山接壤的广州市白云区和番禺区是受影响较大的板块。（佛山楼市新政）对白云区金沙洲板块影响较大，该板块将广佛连成一体，而且价差不大，算是佛山多个板块中广州买家较多的板块，买家中有两三成为广州买家。其次是佛山核心区的千灯湖板块，会分流一些广州西部的客户；再次是

佛山北滘陈村板块，与广州南站相距较近，但目前此板块的广州买家仅占5%至10%。”邓浩志指出，选择广州还是佛山的商品房需要综合考虑。“对于一些在广州工作但未能落户、又有子女上学需求的买家来说，佛山的‘购房落户’政策更为友好；但如果没太大的落户迫切性，目前佛山核心区例如千灯湖板块的新房由于户型较大，总价也较高，非核心区则去化周期较长，市场热度分化明显，不太适合；同时也需考虑通勤时间。”他说。

新快报记者留意到，佛山千灯湖板块目前大部分全新高端项目单价多为4万元/m²，但整体均价与去年相比则有所波动。据克而瑞广佛监测，2024年3月千灯湖商品住宅成交均价为28070元/m²，同比去年下跌27%；平洲和三山板块则同比下跌23%。截至2024年4月底，佛山的45个板块中，有六成的去化周期在两年以上。其中大沥板块、平洲板块、北滘板块、陈村板块、里水板块、容桂板块、伦教板块、佛山西站板块属于新增供应多、去化慢的板块。

一周资讯

合肥出台楼市新政 补贴购房者 最高10万元

5月15日，合肥发布房地产新政，明确实施购房补贴、优化销售政策、促进二手房市场流通、支持“卖旧买新”、推广房票安置、提高住房公积金贷款额度、动态调整新发放首套住房贷款利率、优化个人住房贷款首套房认定标准、加大改善性住房供给、加大保障性住房供应力度10项具体举措。购房补贴方面，对于在合肥购买新建商品住房的购房人给予总房价1%的购房补贴；二孩及以上的合肥市户籍家庭，给予总房价1.5%的购房补贴；新市民、进城农民、城市公共服务人员，给予总房价2%的购房补贴；新购买新建车位（库）的购置人，给予车位（库）总价款3%的购置补贴；对1年内“先买后卖”或“先卖后买”的，给予新建商品住房总房价2%的购房补贴。以上补贴标准，单套补贴金额最高不超过10万元。

雅居乐债务违约 回应称市场复苏 与预期有出入

5月14日，雅居乐发布公告称，该公司于公告日尚未支付2020年票据的有关利息，该票据利息支付的宽限期于5月13日到期，并预计将于无法履行其境外债务项下的所有付款义务。受此消息影响，雅居乐集团股价大跌12.86%，以0.61港元/股报收。次日，雅居乐回应称，该公司一直在维持正常经营和稳定发展，随着近来房地产市场政策的不断出台，该公司对中国房地产市场保持信心。2023年，雅居乐在海口、陵水、广州等60个城市、120个项目累计交付超7.2万户。

万达商管集团所持 162亿元股权再次被冻结

5月14日，大连新达盟商业管理有限公司新增一则股权冻结信息，被执行人为大连万达商业管理集团股份有限公司，冻结股权数额约162亿元，冻结期限为3年，执行法院为北京市第四中级人民法院。大连新达盟商业管理有限公司成立于今年1月，法定代表人为肖广瑞，注册资本约162.07亿元，由大连万达商业管理集团股份有限公司及旗下大连万裕企业管理有限公司共同持股。天眼风险信息显示，今年3月20日，大连万达商管所持该公司约162亿股权曾被冻结，3月25日，该冻结被解除。

（新快报记者 何璐诗/整理）



业内人士认为佛山的“购房落户”政策对广州楼市影响有限。



扫码了解
广州楼市最前沿动态