



限购松绑 = 房价要涨? 恰恰相反!

□詹青

一周热评

上周末广东佛山出台的“人才住房政策”，至今仍在不断发酵，有人将此解读为“限购政策松绑”，更有甚者解读为“楼市即将触底上扬”的标志。真是这样吗？本刊评论员认为，恰恰相反。

这项政策的出台，正意味着楼市趋于常态化，未来不再有暴涨的可能。

就政策本身来说，这其实就是一项不折不扣的人才政策，是城市间一触即发的“抢人大战”的缩影。根据国家统计局数据，2018年中国人口增长率创下自1962年以来的新低，意味着中国人口增长即将迎来“刘易斯拐点”（即劳动力过剩向短缺的转折点）。虽然地铁里仍然挤满了人，但是“缺人”

的焦虑早已袭来。

要抢人，还要抢高端人才，才是佛山“人才住房政策”的潜台词。

其实，佛山近几年在“抢人大战”中战绩不俗，最近三年佛山人口年增速从0.43%一下子跃至3.25%。不过，对于高学历人才的吸引，佛山仍不及广州、深圳、珠海，所以，刚出台的“人

才住房政策”可视为“抢人战略”的高配版——抢高端人才。

当然，人来了，对城市各方面都是利好，楼市如果因此受惠，也不过是沾了“抢人政策”的光。

反而，对中国房地产市场来说，人口的变化是一头最大的“灰犀牛”。有人称之为房地产“最大的利空”，从长

期来看，买房的人越来越少，是需求端的巨大危机。

未来20年，人口的持续流动将决定各地楼市的基本面。人，愿意去哪个城市，哪个城市才有希望；人，愿意在哪个城市停留，哪里的楼市才有未来。而房价暴涨，不仅毫无可能，更不被允许，这是一件毋庸置疑的事情。



佛山动一动 增城拼一拼 南沙盼一盼

A 人才往哪去? 佛山禅城 VS 广州增城

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

11月29日，佛山楼市出台“人才住房政策”，在地产商和地产经纪的齐声鼓动下，不少人紧急买入佛山原限购区域，如禅城、南海的房子。同一天，同样不限购的广州市增城区，传出广州科教城动工的利好消息，为增城楼市吸引买家增添砝码。

从天河区珠江新城出发，一西一东，佛山禅城与广州增城，同样不限购的1小时地铁圈楼市供应主力板块，哪里更具吸引力？各自适合哪些类型买家？

交通

●佛山禅城
广佛地铁1号线现已开通至新城东站，从佛山市中心祖庙站、朝安站乘坐地铁到珠江新城最快约62分钟（换乘1次）；在东平站或新城东终点站到珠江新城约78分钟，各站点周边均有不少一手楼盘在售。

●广州增城
广州地铁13号线现已

通车，从新塘站乘坐地铁到珠江新城约55分钟（换乘1次），新塘TOD周边有较多一手楼盘供应。

广州地铁21号线预计今年年底全线开通，从稍远的山田站乘坐地铁到珠江新城约65分钟（换乘2次），一手住宅新货主要集中在朱村一带。

规划

●佛山禅城
禅城是佛山的中心城区，根据规划，至2025年将新增实施改造规模约13平方公里，禅城的张槎、佛山老城、季华路城市大客厅、澜石等片区，将鼓励集中连片实施更新，带动基础设施建设和城市功能优化，促进地区经济整体提升。

●广州增城
新塘站周边的发展将依靠新塘TOD交通枢纽的建设，这个东部交通枢纽中心片区规划有269万

平方米，定位为“广州东部城市中心”“都市门户名片”，将汇聚9条线路，1小时内通达珠三角各地，大片区域将陆续进行升级改造和开发建设，吸引和积聚资金、人才等资源。

朱村一带的亮点有三个：一是富士康科技小镇建设，规划引进众多智能科技研发企业；二是广州科教城建设，11月29日正式动工，规划首期可容纳学生12.9万人；三是朱村旧改顺利推进。



TOD东部交通枢纽中的新塘南站挂牌，穗莞深城轨预计今年年底通车

区域	GDP (亿元)	同比增幅	人口 (万人)	同比增幅
佛山禅城	1855	6.3%	118.40	1.9%
广州增城	1124	4.1%	121.85	1.7%

(注：统计时间截至2018年年末。整理/陈玉霞 制图/丘淑斐)

楼价

●佛山禅城
祖庙站、朝安站所在为佛山中心地段，生活配套非常完善，在售一手住宅楼盘包括碧桂园岭南盛世、普君新城华府二期、金茂悦、龙湖越秀傲云等，主流售价为2.3万-2.8万元/平方米。

●广州增城
目前，新塘TOD周边有保利335金融中心、碧桂园云顶、香江天赋、湖山国际等项目，最低的湖山国际售价约2万元/平方米；最近开盘的、距离新塘站最近的保利335金融中心，开盘价为2.9万-3.5万元/平方米，现阶段配套相对欠缺。

朱村一带的楼价相对较低，主流价为2万-2.3万元/平方米，八九十平方米的户型150万元左右可以入手，但目前配套匮乏，主要依靠社区自身的配套。

置业建议

1. 假如你是刚需买家，除了工作生活就近原则外，建议根据自己的资金实力来选择。相对来说，增城朱村板块整体入市门槛稍低；增城新塘和禅城同样素质的在售楼盘售价相近，禅城配套比较完善，新塘则相对欠缺。

2. 如果你是有闲钱想买一套房，则要考虑房子的持有成本和升值空间。

选禅城，生活氛围成熟，租赁需求大，物业空置期较短，中心区的房子也有较好的抗跌性。

选增城，目前楼市供应量且人口尚未聚集，租赁需求有待提升，但增城紧邻东莞、深圳，有全新的TOD交通枢纽和富士康等重量级产业支撑，在大湾区发展中地理位置优势明显，后续发展潜力较大。

3. 还得看你想做广州人还是佛山人。

结论：置业安家，不同需求的买家会有不同的着眼点，究竟是买广州增城还是佛山禅城，没有统一的答案。



禅城是佛山中心区，配套完善



搭乘地铁广佛线，从祖庙站到珠江新城约62分钟

●佛山南海
千灯湖板块内有南海实验小学、桂城中心小学、南海师范附属小学等口碑不错的学校。

3公里范围内有南海区中医院、南海区人民医院、南海区妇幼保健院。

商业设施方面，南海万达广场、南海万科广场、宜家家居南海店也都在这一板块。

●广州南沙
金洲板块附近有广州外国语学校（全市招生的公办学校）、广州外国语学校附属学校（可按地

段入学的九年一贯制学校）、南沙第一中学、金隆小学。

3公里范围内有中山大学附属第六医院南沙分院、广州市第一人民医院南沙医院、在建中的广州市妇女儿童医疗中心南沙院区等。

商业设施方面，附近有南沙万达广场、中大城、越秀滨海湾城商业广场、奥园中环广场、金洲广场等配套。

目前，两大板块的配套状况相差无几；但长远来看，南沙可能会略胜一筹。

经济人口

区域	GDP (亿元)	同比增幅	人口 (万人)	新增人口(万人)
佛山南海	2809	6.2%	147.81	7.14
广州南沙	1458.41	6.5%	43.93	2.39

(注：统计时间截至2018年年末。整理/梁栋贤 制图/丘淑斐)

从上述数据可以看出，两个区按百分比计算的增速相差无几，但鉴于佛山南海的基数较大，南海略胜一筹。

B 佛山南海 VS 广州南沙 来一场“关公战秦琼”

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

上周五佛山推出的“人才住房政策”，不但震动了佛山地产圈，而且在广州业界引发广泛讨论，不少专业人士猜测，广州部分区域说不定也会跟进推出对定向人群放松限购的住房措施。南沙会否存在跟进微调楼市限购政策的可能？曾经参与佛山局部放松限购课题研究的邵先生（化名）表示，南沙也有这方面的研讨，前几年有，如今也有，包括这周也一直在进行，但暂时还没有最后定论。

广州中原地产项目总经理黄韬认为，其实南沙的购房政策一直处于微调中。今年11月，粤港澳大湾区珠三角几个城市全面放开对港澳人士购房的限制，港澳人士不用本地居住、学习或工作年限证明，也无需满足缴纳个人所得税及社保条件，就可在广州买房，南沙距离香港、澳门很近，有一定的吸引力，这也可以视为一种面向定向人群的放松限购。

在黄韬看来，南沙这种局部性微调其实一直存在。比如去年底推出不同档次的人才卡，持卡者最快10天可以落户南沙；又比如今年10月，南沙发布了《广州南沙新区试点共有产权住房管理实施细则》，申请买共有产权住房的买家只需要提供本年度与上一年度社保缴费证明材料或个人所得税缴纳记录，而不像通常外地户籍人士买房那样需要有5年的社保。

南沙若跟进佛山，也推出类似的人才住房政策，置业该选佛山南海还是广州南沙？

配套设施

●佛山南海
千灯湖板块周边的新楼盘数量不多，一手住宅均价约2.5万元/平方米。千灯湖核心区区域基本是二手住宅，而且以大面积单位为主，售价集中在3万元/平方米左右。

楼价

●广州南沙
金洲板块目前在售的一手楼盘不多，均价约3万元/平方米，周边区域一手供应量较大，均价为2.1万-2.3万元/平方米。

从楼价来看，两大板块的差别不太明显。

置业建议

如果不考虑“房票”的话，佛山南海千灯湖板块和广州南沙金洲板块之间的差异不算明显。

1. 假如是在珠江新城工作的自住者，到两大板块的交通时间接近，佛山南海现有的人气和配套状况略优，广州南沙要积攒起足够的人气，估计还要等5到10年。

2. 佛山南海的广府文化味更浓，如果是粤语系买家，到南海可能会更感亲切。广州南沙区的文化可能更多元，五湖四海的口音和美食都能在这里遇到。

3. 最后需要特别提醒的是，对投资者而言，目前两个区域都不算是特别好的投资良机。

未来两三年，广佛楼市的主基调都是稳定。对于手拿几百万元的普通投资者，可以马上收租的房产才是更健康的投资，从这方面来看佛山南海略优，毕竟在这个区域更容易把房子租出去。

而目前广州南沙市场上还有近一半的空置房，这些早期以单价1万元入市的投资者还没等到符合业主预期的价格出手，现在投资难有胜算，想以较好的价格把房子租出去也有点难。

经济人口

区域	GDP (亿元)	同比增幅	人口 (万人)	新增人口(万人)
佛山南海	2809	6.2%	147.81	7.14
广州南沙	1458.41	6.5%	43.93	2.39

(注：统计时间截至2018年年末。整理/梁栋贤 制图/丘淑斐)

从上述数据可以看出，两个区按百分比计算的增速相差无几，但鉴于佛山南海的基数较大，南海略胜一筹。

佛山完善人才住房政策，佛山楼市动一动，增城也想拼一拼，南沙呢？暂时只有羡慕的份，先盼一盼吧！与珠江新城1小时交通圈内，你会选哪个板块置业？

限购松绑 = 房价要涨？别发梦了！未来20年，决定各地楼市基本面的关键是——人！

“前辈”们在“双11”掉过的坑究竟有哪些？准备买建材的你，假如不想在“双12”掉坑里，那就要留神了！

想要“别人家的狗狗”？不但营养要跟上，关键还要——有爱！

家居陈设仅停留在装饰形式上？其实，美就在日常不经意间！

肥妹答疑栏目等你来问！家粉们有任何关于楼市、家居的问题，都可以留言给后台，专业楼记+楼市家居专家+法律顾问+设计师，都是你的军师！

关注周刊订阅号者教多！这里有：最权威的楼市家居业界发布、最权威的大佬访谈、最笋的一二手盘、最没底线的业界八卦、最实用的购房攻略、最有气质的家居装修、不定时的礼包大派送……“肥妹”“润哥”约定你，现在就扫左上角！

(冯茵)