



花都接地气,南沙谈未来,炒楼? 劝你别多想

□詹青

当我们正准备告别2019年的时候,广州掀起了一场“花式抢人”大战,从南沙,到花都。

事实上,今年已有百余城出台了人才政策,随着人口红利的日渐褪去,优质人口给城市带来的价值就显得越来越重要了。一座城市人口越多、人口结构越年轻,创造财富的能力就越强大。有人,才有未来!

值得注意的是,由于城市间的“抢人大战”是“零和博弈”(一方增长必然意味着另一方损失),所以,城市间存在着竞争,而细到同一城市不同板块,其实也存在竞争关系,比如,在广州前后出台了人才政策的南沙与花都。

从最新的人口数据看,2018年,南沙与花都的常住人口在全市靠后,南沙倒数第二,花都倒数第四(仅高于从化、荔湾),所以,这两个板块的抢人迫切性最高。

他们的抢人策略也存在差异化。相对来说,花都的人才绿卡门槛最低,大专及以上学历、年收入20万则可申领,这意味其有望吸引更多高级蓝领、中小企业主;南沙则需要本科及以上学历,这对于刚毕业的年轻人来说,吸引力极大,毕竟,南沙是一个可以畅想未来的地方。

那么,是去南沙,还是去花都?很多人都会投票给南沙。2018年,花都的GDP为1300多亿元;南沙虽然起步较晚,却已经

实现了1400多亿元的地区生产总值。毕竟,说起来,南沙是大湾区的南沙,花都迄今只是广州的花都。

然而,不可忽略的是,仅凭梦想是不够的。吸引人才,还要留得住人。人来了,就需要产业、配套和服务。而这个,南沙并不占优势。虽然,现在地广人稀,但花都的人口密度比南沙高,聚合度更高,花都拥有一个很大的优势就是——聚。虽然,总面积不小,但

“建成区”相当集中。所以,如果你选择住在花都人口密集区居住,生活还是很滋润的。

所以,南沙也不要小瞧花都的竞争力。

不少人把城市抢人大战的本质归结为卖房子。我们不排除抢人大战之后,会刺激当地房地产市场,但这种看法未免太短视和简单化,毕竟,房地产短期看供给、中期看金融、长期看人口。因果不要颠倒,炒楼?劝你别想太多。

“新政”之后,全国人民的南沙即将到来?

●南沙人气大增,大部分楼盘仍未涨价

●“新政”将为南沙引来全国性买家?

南沙将成为“全国性的南沙”只是人才配套政策,整体影响不大

●南沙进入涨价进行时?南沙存货不多,价格将会逐渐提升

南沙楼价已较高,要涨难度大

花都接地气,南沙谈未来,炒楼?劝你别多想

微信点兵 APP

“新政”之后,全国人民的南沙即将到来?

●南沙人气大增,大部分楼盘仍未涨价

●“新政”将为南沙引来全国性买家?

南沙将成为“全国性的南沙”只是人才配套政策,整体影响不大

●南沙进入涨价进行时?南沙存货不多,价格将会逐渐提升

南沙楼价已较高,要涨难度大

花都接地气,南沙谈未来,炒楼?劝你别多想

“新政”之后,全国人民的南沙即将到来?

文/羊城晚报记者 梁栋贤 图/詹青

南沙人气大增,大部分楼盘仍未涨价

13日晚,南沙区出台《关于进一步便利人才及港澳居民购买商品房的通告》(以下简称“新政”),只要具有本科及以上学历,又或者中级及以上专业技术资格(或职业资格),以及聘任为中级及以上专业技术职务的执业资格,就可以购买首套商品房,不再受户籍、社保和个税缴存限制。

“新政”一出,区内各楼盘反应迅速,在细则出台前,不少房企已纷纷在自家官微发海报做宣传。为了打消部分买家对细则不明的顾虑,有些楼盘销售人员还说,细则出台后,如果已下定金的买家没有购买资格,可以退钱。

而最近一段时间,“人才新政”不断推出:佛山、南沙、花都都相继放松了对特定人才的购房限制,南沙这个“新政”,对楼市会带来怎样的影响,楼价又会如何?



灵山岛两个相邻楼盘的销售人员在外围载客,竞争激烈,发展商因此也不敢贸然涨价

“新政”出台后的首个周末,羊城晚报记者在南沙多个楼盘巡查时发现,早上10点多以前,很多楼盘的人气都比较淡静,只是比平时周末上午有明显增加。但到了下午,人潮就开始涌现,现时大热的灵山岛尖尤甚。下午两三点,金科博翠明珠的售楼部挤满了人,越秀·明珠天悦江湾则比它更多。

现场销售人员说,上周末看房的人多了很多,参观者络绎不绝。“这两天忙死了”,在向记者介绍楼盘情况的十分钟内,已被四个电话打断,对方都是在询问“新政”情况。而门外也停满了车,车牌显示,有不少是来自深圳的。

有开发商已摆出涨价姿态。灵山岛·金茂湾发海报预告将在第二天涨价;时代绿庭山语则宣布,从12月15日23:59起取消43平方米和58平方米小户型单位的9.9折优惠。不过,从目前收集的情况看,多数开发商仅是预告取消优惠或表示可能考虑调价而已。

疑问一 “新政”将为南沙引来全国性买家?

这种对特定人群放松限购要求的“新政”,对南沙将产生多大影响?南沙楼价会如何?业界可谓众说纷纭。

正方:南沙将成为“全国性的南沙”

广州房协专家委员邓浩志:与佛山的人才“新政”相比,南沙的影响真的很大,因为佛山即便对本科以上学历放松限购要求,最多只是影响广州人。而南沙是国家级新区,现在还是广东自贸区内唯一不对特定人群限购的区域。广东自贸区的关注度本来就很低,现在南沙撕开了一个口子,很可能会引起珠三角其他城市买家的关注,甚至是全国买家关注。

南沙“松绑”,可能最先影响的区域是增城,因为没户籍、在广州工作的本科生,现在又多了一个购房选择。相信,南沙的后续影响还会不断扩大。不过,与南沙接壤的中山楼价低很多,这是否会削弱南沙“新政”的影响?邓浩志认为完全不会,一是因为中山好地段的楼价并不低,与南沙价差并不明显;二是在外地买家眼里,中山只算三线城市,与位居一线城市的南沙完全没有可比性。

反方:只是人才配套政策,整体影响不大

中原地产项目总经理黄韬:南沙这个政策是人才引进的配套政策,对楼市的实质性影响其实很小。因为它要求购房人在南沙工作或学习。也就是说,需要相应的证明和手续。现在细则还未出台,如果上述证明把关较严格,投资者也不容易钻空子。而且,如果购房人已在广州其他区域买过住宅,也不能在南沙再买房,因此,对购房者的限制还是比较多的。

说到底,此次只是政策微调,目的是方便引进人才,大家不要过度解读。当然,如果细则规定较松,可能会引来部分全国性投资者,若其占比太大,楼价被炒高,会让真正的自住客买不起,反而会对南沙的后期楼市带来伤害。

疑问二 南沙进入涨价进行时?

“新政”过后,南沙楼价是否会如某些开发商预言那样,进入稳定上升期?

正方:南沙存货不多,价格将会逐渐提升

邓浩志:“新政”出台后,如果出现立竿见影的涨价情况,估计只是营销手段,是虚涨。灵山岛尖现在库存较多,发展商应该不会马上提价。但接下来的楼价走势还是值得看好,毕竟,今年拍出的地宅远不如去年多,所以从明年开始将会处于逐步去库存状态。

而广州目前也处于整体供不应求状态,今年前11月,全市仅完成年度供地计划的51%,虽然,12月加快了供地速度,但肯定完成不了全年计划。若能顺利完成供地计划,以后每年就可新增10万-12万套住宅;如果完成不了,只能新增七八万套住宅。而广州每年有40多万的新增人口,要解决约15万户家庭的居住需求,可以说,目前新增供应量是不能满足人口增长的需求的。因此,广州的楼价应该是稳定增长,而南沙也会跟随大势上行。

反方:南沙楼价已较高,要涨难度大

黄韬:这个政策对南沙肯定是利好,对销售气氛会有提振作用,但大家不要放大这个利好,也不要认为这是涨价的好时机。开发商宣传即将涨价,其实和佛山推出人才“新政”后楼盘的营销手法如出一辙,目的是要加快成交、走量为主。

总体而言,南沙的整体供应量比其他区充足,因此,短期内提价不易。要买南沙楼,市民还需看长远(十年八年),不能期望短线获利。南沙的中期规划是20年,长期规划是三五年。目前,这里的居住人口只有70多万,而未来规划是200万人。光从这方面看,就知道要实现这个目标的艰巨性。

就算真的有全国性买家“杀到”,也应引导有真正自住需求的人前来置业,因为这样会对南沙的长远发展有利。而真正在南沙工作、又有能力买楼的人大多已成为业主,而暂时没有能力买的,也不可能一放松就能买到。

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、不定时的礼包派送……

“肥妹”“润哥”约定你,现在就扫左上角! (邓伟东)

专题

过去三十年,房地产成为创富神话,这就是大趋势之力。因为,购入一座城市的房子,实际上是在参与投资一座城市。跟随城市发展,分享城市的升值红利,才是房地产获取财富的最大秘密。

那么,未来,你还错过这样的红利兑现机会吗?

随着存量房时代到来,租房市场将全面爆发,长线投资将替代短线炒作,成为楼市下半场的最大红利机会。怎样的房子更具备投资价值?怎样的房子更有稳定的长线回报机会?这些问题,都非常关键。

1字头 做天河包租婆 富力天寓·学院里如何实现双倍回报?

文/詹青 图/发展商提供

A 租赁价值: 被前置的房子价值标准

楼市上半场,几乎所有的购房行为都是正确的,只要你买对了。而短线投资成为更容易获取利润的手段。然而,下半场,规则完全不同了。

在“房住不炒”的政策基调下,长线持有、稳步增值才是最重要主流方向。

在这个方向下,租市变得非常关键。长期以来,租赁是被忽视的,很多房子租赁回报非常低,因为大家根本不关注,反正空着也无所谓,楼价会升就可以了。然而,这个现状很快被改变。未来,租不出去的房子可能是完全无价值的。而租不到好价格的房子,更不会有去投资。租,会成为房子价值判断非常关键的要素。

因为,租房市场越来越重要了。



富力天寓·学院里的“双钥匙”户型设计很有特色

B 地段潜力+稳定客源 稳定租赁回报的硬指标

一套房子是否值得投资,未来有无稳定、上升的租赁回报,首先要看其是否有升值潜力,其次是要看其是否有稳定回报。

决定升值潜力最重要的因素是地段。地段升值了,房子才能升值;而决定稳定回报则要看市场是否有持续不断的稳定客源,这样才不至于出现空置,影响收益。这两点缺一不可,是房子价值的硬指标。

事实上,市场上两者都具备的公寓并不多。不少公寓主打“潜力”,标榜其位于潜力路段,未来升值可期。这类房子的风险其实很大,有可能只是“画饼”,又或者未来的客源令人担忧,甚至变现难度也很大,买家要谨慎购入。

那么,两方面都优秀的公寓现在还有吗?

有的!近日公寓市场的“爆

款”——富力天寓·学院里可以说是非常优越。

该楼盘的地段潜力值得期待。项目位于龙洞板块,紧邻地铁6号线植物园站和广佛环线轻轨;更有广河高速、华南快速、广汕公路和广州环城高速围绕。公寓楼下有“商超”、购物中心等成熟配套,自带3000平方米商业裙楼,里面有娱乐、餐饮、购物等业务,楼下就有私人会所中心,出门就能享受都市繁华生活。

除了优越的地段环境,这里未来的发展前景也值得期待,业主可获得城市更新所带来的地段升值红利。富力天寓·学院里依托南沙坦坦即将全面启动旧改工程,片区的经济效益、地段潜力将有大提升,同时,旧改带来的大量人流会向周边迁移,会给

租市带来旺盛的需求。不仅如此,让投资者心安的是,该楼盘客源稳定,不担心租客断档的问题。

供需,是决定价格最基本的两个要素。如果供应量过大,需求难以维系,那么,就算地段不错,公寓的出租回报仍然得不到保证。

这就是市场容量的考衡,富力天寓·学院里恰恰在这两点上有突出优势。首先,在供求端上,项目两公里范围内几乎是市场空白,无竞争楼盘。在需求端,客源丰富而稳定。天河智慧城规划就业人口10万人,项目周边聚集了十几所学校,超17万师生,拥有庞大的陪读人群和教职工,对他们来说,学校旁的公寓是首选。另外,广州著名的“淘宝村”也在此地,大量的人流对租市有迫切的需求,经常供不应求。

如果说道、客源这些市场因素是硬指标,那么,落到个盘自身的软指标也非常关键。那就是有无优秀的产品与服务,这也是公寓的“命门”。

在市场我们往往可以看到明明两栋公寓挨在一起,但租金、出租率却差距极大。有些公寓租金越来越贵,一房难求;有些公寓没过几年,档次就变得越来越低,空置率越来越高,导致租金不断走低,这到底是为什么?

归根到底,就是个盘差异,其原因有可能是产品不行,又或者是服务没有跟上。所以,产品素质如何、楼盘的品牌、物管好不好,这两点都至关重要。

这一点上,富力天寓·学院里也非常难得。

从产品上看,其“双钥匙”户型不仅设计出彩,上下层可独立成套,双重空间互不干扰。业主可将公寓分租给两户不同的租客;也可以自住一套,另一套分租,帮补房贷。与普通公寓相比,富力天寓·学院里的租金回报率可达双倍之多。

而说到品牌与管理,富力天寓·学院里由富力集团匠心打造,房屋品质延续了富力集团一贯的高要求、高标准,而且还有国家一级资质的天力物业入驻服务。专业的安保系统、私人管家等保障服务,可让租客住得更安心、更舒心。

C 产品+服务 公寓长线增值的软指标

如果说道、客源这些市场因素是硬指标,那么,落到个盘自身的软指标也非常关键。那就是有无优秀的产品与服务,这也是公寓的“命门”。

在市场我们往往可以看到明明两栋公寓挨在一起,但租金、出租率却差距极大。有些公寓租金越来越贵,一房难求;有些公寓没过几年,档次就变得越来越低,空置率越来越高,导致租金不断走低,这到底是为什么?

归根到底,就是个盘差异,其原因有可能是产品不行,又或者是服务没有跟上。所以,产品素质如何、楼盘的品牌、物管好不好,这两点都至关重要。

这一点上,富力天寓·学院里也非常难得。

从产品上看,其“双钥匙”户型不仅设计出彩,上下层可独立成套,双重空间互不干扰。业主可将公寓分租给两户不同的租客;也可以自住一套,另一套分租,帮补房贷。与普通公寓相比,富力天寓·学院里的租金回报率可达双倍之多。

而说到品牌与管理,富力天寓·学院里由富力集团匠心打造,房屋品质延续了富力集团一贯的高要求、高标准,而且还有国家一级资质的天力物业入驻服务。专业的安保系统、私人管家等保障服务,可让租客住得更安心、更舒心。

富力天寓·学院里是近期公寓市场的“爆款”



富力天寓·学院里是近期公寓市场的“爆款”

D 2019年即将收官,这可能是抄底的最后时机

2019年,楼市仍然在高位横盘与博弈中。在即将收官的年底,我们可以发现,2019年,广州房地产市场表现最好的产品是公寓。

根据合富研究院数据显示,今年1-7月全市公寓累计成交已达90万㎡,已经超越去年全年的87.6万平方米,月均成交近13万平方米,同比大增125%。第四季度也趋势明显,年底有可能创下今年公寓的又一成交高峰。

公寓为何热销?主要原因是在投资渠道仍然不多的当下,公寓投资收益还是有保障的。同时,公寓面积小、总价低,集自住、出租、办公等功能于一身,价值收益见效也比较快,可以说是人生

一笔优质资产,因此得到越来越多人的青睐。

而富力天寓·学院里可以说是公寓市场的“战斗机”,其性价比、租售比都非常高,“1万字头”起、总价四五十万元就可做天河“包租婆”。富力天寓·学院里还将引进“自在·一雅渡酒店”托管,首年收益保底6%起,综合7.8%,大大跑赢大市。这样的低门槛、高回报可以说是市场少见。



该项目位于龙洞板块,地理位置非常优越