

牛年至！愿你手上有房心中有家

□陈玉霞

一元复始，万象更新。
全新的一年，承载着全新的梦想，开启了闪亮的希望。有的人，希望找一份好工作、遇见一位好上司；有的人，希望创业成功，让所学得以施展；有的人，希望生意兴隆、“家肥屋润”；有的人，希望一家人平安喜乐；有的人，希望拥有一套属于自己的房子……
在南国广州，这些愿望都有机会实现。这是一座包容的城市，也是一座拥有众多机会的城市，天道

酬勤，相信努力的人在这里都能有所成就。
希望拥有一套属于自己的房子，在广州也并非不现实。这个牛年，市场向好是主题，广州楼市供应充足，11区里有各种档次的房子供购房者选择，预算稍低的，200万元以内可在近郊板块选到一手刚需产品；预算高些的，六七百万元可在中心区买高端改善房。如果一手房选不中，还可以考虑二手房。

牛年置业，买家不用再担心近郊板块的房子会“与世隔绝”。在广州建设交通枢纽型城市的蓝图中，轨道交通网络将会越来越密集，而且广州与湾区各城市的轨道连接将会越来越紧密。同时，外围板块的市政配套也会同步跟上，教育、医疗、购物等最受关注的公共配套，或许落地时间有先后，但都不会缺位。
牛年置业，仍需谨记：合适的房子才是好房子。合适的定义，一是便于

自己的工作和生活；二是自己经济实力能承担的。幸福与房子的大小没法画上等号，只有当房子变成有温度的家时，幸福才会到来。
有一杯热茶，轻风窗下，有和知心人讲不完的话，孩子边耍边问这是什么花——这或许就是房子、人与家最美的图画。
希望新的一年，我们都能所行皆坦途、所求皆所愿。牛年，愿所有的美好都能如期而至！

牛年：宜安居！

文/羊城晚报记者 陈玉霞 徐伟伦
图/羊城晚报记者 陈玉霞

牛年大年初一，《羊城晚报》楼市版全体采编给大家拜年啦！想知道今年广州楼市的走势？想知道专家&粉丝的心愿与祝福？我们一起来看看——



楼盘生活馆内，街坊们带着孩子一起来耍

C 陈晟（中国房地产数据研究执行院长）
2021年，我认为科技赋能、绿色发展、租售并举、房住不炒等理念及方针的指导，将有效推动湾区及城市群、都市圈内房地产行业的融合发展。

2021年，我们更需要通过金融稳定、绿色科技、社区服务等回归到房地产发展的本心与本源，提高产品、服务、效益、质量，而不要过度追求无序的规模增长。

崔纳（金融从业者）
2020年，我买房了。买房的原因：一，疫情期通胀率依然在涨，所以有了购置资产的想法，此前买房意愿不强；二，去年房贷利率相对较低，对刚需购房者吸引力较大；三，各楼盘疯狂去化，给了我买房的动力；四，潮汕有句老话：田缘厝福，刚好遇到一套很有缘分的房子，又刚好手上有钱，所以就买了。
“广厦万间，夜眠仅需七尺。家财万贯，一日不过三餐。”买房后，我更有了家的感觉，有一种终于扎根广州的实在感。

2021年，除了“吾室虽小，能避风雨”的感受以外，我也会增强理财意识，对自己每个月的支出会有规划。

D 邓浩志（广州房协专家委员会委员）
2021年全球货币宽松仍是大势，热点城市楼市坚持维稳调控是小势。大势所趋，资产价格继续走高势头不改。小势所致，大城市调控不停，楼市稳中求稳。作为一线城市，广州房价无论绝对额、相对数、累计涨幅等都远远落后于其他一线、强二线城市，广州楼市价值回归势不可挡。
希望《羊城晚报》读者粉丝们能把握机遇，坚定信心，打好“资产保值保卫战”。

F 范同同学（天河网友）
讲真，和深圳房价相比，广州房价真的很实惠。我的朋友都在深圳创业，他们买的房子动

不动就是每平方米九万、十万元的，还不是传统核心区。再看广州，广东省会、华南核心城市、大湾区龙头城市，这么强大的定位，房产也应该有属于自己的价位水平。我在广州也算是创业者，我真心认为现在广州的房价不贵，广州的年轻人很幸福！
祝愿《羊城晚报》的读者新年都能“牛”转乾坤，做自己想做的事情，大胆闯！

方翎羽（杂志社文字编辑）
近期我把原来的小房子卖了，换了一套大的。通过卖房我发现：一，很多人想买房，问价的、来看房的人不少；二，除了自住买家外，还有一些人有明显的投资目的，有娴熟的投资经验；三，部分中介经纪有制造抢房氛围的行为。新的一年，我相信广州楼市还是会很红火，这也是我们坚持留在广州这个大城市的原因。
祝愿《羊城晚报》的读者牛年如意！希望房地产中介经纪更能阳光、更真诚。

冯佩云（合富研究院高级分析师）
预计今年广州一手住宅供应充裕，将能有效平抑价格上涨趋势。但中心区核心地段供应紧张局面难有实质性改变，预计仍有一定的上涨幅度。

支付能力在150万元以下的刚需买家，增城仍将有较多的选择。一直不受关注的花都楼市，价格回调已基本到位，随着临空经济、空铁融合发展、地铁18号线延伸至花都段等利好落地，未来可期，建议消费者择机入市。

祝愿《羊城晚报》的读者和家人牛年身体健康、万事如意！

G 郭亚锋（中原地产大天河区隽峰分行店董）
从整体环境来看，2021年广州的经济发展一定会比2020年好，市民收入也会好转。以我十多年的从业经验判断，在“房住不炒”的前提下，今年广州楼价将会稳中略升，去年涨幅较小的海珠、白云和番禺区楼市，我看好它们的升值空间。刚性需求的两房单位、改善型大宅以及学区房，受追捧趋势不变。
祝愿新的一年百业兴旺，希望有更多朋友购买到心仪的房子，

祝愿大家牛年大吉、牛气冲天！

H 韩世同（知名房地产专家）
2020年在货币增量的推动下，广州楼市不断回暖、成交火爆，为今年开创了一个牛气冲天的牛年趋势。但楼市过热必然会引来调控加码，因此，今年楼市虽然还会有一定的涨势，但随着调控升级，楼市行情将会趋于平稳，尤其是房价上涨的势头会得到抑制。
祝愿《羊城晚报》读者事业蒸蒸日上、牛年大吉！

胡刚（华南城市研究会会长、暨南大学教授）
2021年，对于期待购房的人来说，我觉得广州中心城区（外环以内）还是比较值得考虑的，当然，中心城区房价较高。随着地铁、城轨线路的加密，也可以选择住在外围轨道交通站点附近，生活、工作都十分便利。

华少（公关公司策划专员）
看了大半年的房子，越看越下不了手，广州的房价越来越高，但我相信它还会再高，我觉得早点咬牙买房是比较明智的选择。现在寄望调控来得更猛烈一些、对哄抬楼价的行为处罚得更严厉一些。
祝愿大家牛气冲天！祝愿自己早日购房，早日脱单。

黄韬（中原地产项目部总经理）
楼市和经济水平紧密相关。今年国内整体经济将持续向好，楼市也会保持现在的态势，随着疫情逐步稳定，广州整体楼市将会越来越好。假如成交量增加，价格也会随之上涨，同时精准调控也会存在，预计广州楼价只是微涨、温和上涨。
对于自住买家来说，2021年适合入市，看中的都可以买，从长远看，广州楼价会持续上升。
祝愿大家都能买到合适的房子。牛年，希望公司和房地产行业都能越来越好，希望自己的新房子可以早日入住。

L 李琳（广东省地产商会联席秘书长）
2021年广州楼市依然稳定

有序、向好发展。一方面，作为一线城市，广州经济持续向好，核心大城市的众多机会也将持续吸引更多人口流入，为楼市提供购买力支撑；另一方面，广州楼市供应充足，供求整体平衡，城市更新项目也将陆续上市，为市场持续补充、丰富产品的同时，对稳定楼价也有一定的作用。
希望新的一年疫情尽散、国泰民安、百业兴旺。祝愿《羊城晚报》蒸蒸日上、越办越好！读者粉丝们牛年行大运，幸福安居健康！

李茂喆（贝壳研究院广州分院院长）
2021年广州新增住宅供应量仍将持续增加，预计供应高峰会在第二、第三季度，在没有更严厉调控的前提下，今年会是广州楼市的成交大年，因为近几年广州持续净流入的人口并未在楼市中得到体现，积压的需求并未完全释放，今年一手房市场的表现或将更加突出。

预计今年广州房价上涨幅度会有所放缓，一是因为货币政策收紧，客户对价格的预期将会下降；二是供应量增加会进一步改善区域供求关系。今年的主力成交区域还将集中在增城、南沙、黄埔、番禺等区。
祝愿大家牛年大吉、万事如意！

M 曼子（公司文员）
2021年伊始，我终于拥有了自己的第一套房子。
我觉得买房要懂得看时机，早买总比晚买好。新楼盘开盘时优惠力度大，尤其是刚需盘，在“房住不炒”的政策下，房价不会有太大的起伏。我认为我遇到了好时机，就果断入手了。

O 欧江波（广州市房协专家委员、广州市社会科学院数量经济研究所所长）
2021年广州楼市很可能呈现前高后低的走势。上半年估计将惯性冲高、延续高位，下半年可能由于调控政策逐步收紧、市场供应明显放大，楼市将回归稳态。广州楼市的阶段性差别和区域差异在拉大，购房者要做足功课，力争适应市场节奏。

P 潘耀曦（合富辉煌（中国）商业地产总经理）
写字楼方面，预计今年广州其他区域将继续承接珠江新城外溢的办公需求，如自身产业定位较明确的鱼珠、白云新城等板

块，有不少质优的新增供应，值得期待。公寓方面，近期个别区域热度上升，而随着中心区住宅产品与公寓的价差拉大，公寓的性价比优势愈加显现，优质地段、产品设计领先的项目值得持续关注。
希望在新一年，我们的城市、楼市、商业皆红红火火！祝《羊城晚报》广大读者朋友身体健康、事事顺利！

Q 秦朗（自由撰稿人）
广州房价今年肯定还会再涨，不说别的，个个新盘都说自己的地价很高，能卖低价吗？一个盘高价没事，两个盘高价也可能没事，三个盘高价就会有效应了。在我看来，去年年底不少楼盘的开盘价一个比一个高，偏偏还要被“抢购”，能卖高价，开发商肯定不会卖低价。朋友问我意见，我从来都建议“看上的、自己能负担的房子，那就买”，在广州买房自住，只要不是特别偏僻、特别差的房子，都是升值的。

牛年到了，我希望自己的稿子一年比一年值钱，希望文字工作者的原创价值都能被尊重，希望国泰民安、世界和平！
S 石锅鱼（增城网友）
感觉这几个月的广州楼市有点“猛”，身边有两个朋友说没“抢”到房。近期看到黄埔、南沙区都在收紧房贷政策，我想这是好事，如果持续调控，黄埔、南沙区楼市的热度会降下来，楼价应该能稳定一段时间，因为现在已经涨得挺多的。买家近期对这两个区的房子要谨慎，不妨等一等，否则可能会“站在山顶上凉快一阵子”。
但愿努力工作的年轻人都能在广州安居，拥有一套属于自己的房子。希望牛年公司业绩更牛，老板给大家都涨工资！

S 苏俊龙（戴德梁行广州公司助理总经理）
2021年广州整体楼市预计持续稳中向好，去年年底多块优质地块被知名房企收入囊中，土地拍卖市场的信心将会延伸到销售市场。相信黄埔、天河东等热门板块的销售将持续走红。另外，一些酝酿已久的旧改项目也将陆续入市，为荔湾、海珠等核心区带来新增供应，让购房者有更多的选择。

祝《羊城晚报》广大读者新春快乐、万事如意！希望未来一年继续和各位互动，与广州发展共成长。

孙小姐（金融从业者）
从今年1月开始，受到房贷

集中度管理制度的影响，各大国有行和股份制银行对个人住房抵押贷款有所收紧，利率也有一定的上调，贷款放款速度变慢。所以我觉得，如果是刚性需求，2021年要尽早“上车”。

我想在中心区买一套二手房，因为中心区一手房存量少、二手房多，说明二手房还是有一定的市场，且住在中心区通勤时间较短、配套齐全、医疗条件有保障。

2021年，希望大家对手中的存款和流动资金做好规划，早日完成资产配置计划，成为一名“有家可归”的广州人。

W 王韶（广东省房地产业协会会长）
2021年，国家坚持以“房住不炒”为主基调的宏观调控，持续强化房地产金融审慎管理制度，“三道红线”、房地产贷款限额管理……市场面临前所未有的压力，但广州有“大湾区”优势，经济发展动力强劲、人口持续流入、产业结构完善……只要房企能把产品、服务做到极致，我依然看好广州楼市！

牛年到，恭祝大家平平安安、顺顺利利！
吴天星（中原地产大天河区营业经理）
2021年广州楼价会相对平稳。理由是：一，“房住不炒”的主基调不会变；二，作为一线城市，广州每年约有60万人才涌入，这是购房生力军；三，广州多区出台人才政策，有较多人员具备购房资格。楼市热门区域依旧是天河、黄埔、海珠和南沙，产品以刚需和改善型为主。
祝愿大家万事如意、安居乐业、恭喜发财！

X 夏亦丰（方正证券房地产行业首席分析师）
预计2021年整体楼市成交规模将小幅回落，不同区域、不同城市分化延续，一线和部分地区有潜力的二线城市销售有望保持增势，回调压力主要集中在前期需求透支严重、基本面缺乏支撑的部分二线和多数三四线城市。

肖文晓（克而瑞广州区域首席分析师）
在2020年土地市场放量成交的背景下，预计2021年广州新房供应将达1390万平方米左右，再创历史新高。其中，增城、南沙、黄埔区的供应都将在200万平方米以上，而中心五区合计也有超过250万平方米的供应。市场百舸争流，将为购房者提供更多的选择，同时也是广

州房价最有力的稳定器。新的一年，预计广州楼市局部热点区域走势将趋于平缓，全年成交量有望稳定在1100万-1200万平方米的水平。

牛年到，恭祝《羊城晚报》的读者粉丝们牛年行大运、牛力十足、牛气冲天！祝愿我的家人身体健康，两个宝贝快乐成长！

Y 易桦（媒体从业者）
2020年我来到广州工作后，就考虑在广州买房，在看房过程中曾犹豫不决，但发现房价一直在涨，有种时不我待的感觉，今年年初找到合适的房源就迅速入手了。

我认为对于刚需买家来说，任何时候都是买房的时机，因为可以早日搬进新房子，买房后觉得完成了一件人生大事，可以更加安心地工作。

Z 赵卓文（广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司总经理）
2021年的广州楼市，正处于大改变的前夜。深圳、上海等中心城市已形成购房热，假如广州楼市也火热，调控在所难免。大规模的旧改项目，将成为未来影响广州楼市的重要因素。今年楼市，不会平静。

在迷雾中，我们可以清晰地看到：广州地价仍处于上升通道，广州楼市需求仍然旺盛，广州的购房门槛还在提高，与其观望，不如入市冲浪。2021年，“傻傻地”买楼的人，将会最终被证明是幸福的人。
我的新年愿望只有两个字：平安！

郑贤（暨南大学经济学院副院长、广东省资产评估协会理事）
由于2020年下半年广州楼市成交量激增，供给短期内未能有效跟上，预计2021年上半年广州房价大概率将延续上涨势头。下半年的房价走势，将取决于楼市调控政策是否加码以及货币政策的变化。

房地产是典型的异质商品，古语有云“物以稀为贵”，这句话同样适用于满足安家置业的需求。建议消费者在购房时多考虑区位因素，多关注板块发展潜力、地铁规划、基础教育配套、城市更新等核心因素，选择最称心的房子。

（注：受访对象以名称首字母拼音字母为序）



你好！2021——楼盘售楼部内的个性化新年装饰