



一周热评

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!

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。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。吸引人来,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,如果你选择在广州人口密集区居住,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。

微信点兵



“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

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!

关注周刊订阅号者数多!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、最摸底线的业界八卦、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! (邓伟东)

“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的通知》(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未明的顾虑,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。

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



灵山岛两个相邻楼盘的销售人员在外围截客,竞争激烈,发展商因此也不敢贸然涨价

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,因为佛山即使对本科以上学历放限购要求,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高,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。

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。灵山岛失现在库存较多,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,今年拍出的宅地远不如去年多,所以从明年开始将会处于逐步去库存状态。

反方:只是人才配套政策,整体影响不大

中原地产项目部总经理黄韬:

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,投资客也不容易钻空子。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。

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,长期规划是三五十年。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。

“新政”后南沙至贴心置业攻略 详见A16版

专题

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

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,只要你买人就对了。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,这个现状将很快被改变。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,更不会有入去投资。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。

这几年来,不论是开发商、中介机构、酒店运营商甚至很多的创业者纷纷开始把目光聚焦到了租房市场,因为,未来,大规模的人口流动与中国人传统的居住观念的改变,会给长租公寓带来新风口。

根据最新数据,2018年中国房屋租赁市场租赁面积达到67.3亿平方米,预计2022年租赁面积将达到80.6亿平方米。另一方面,2018年中国房屋租赁市场租赁人口达2.1亿人,预计2022年租赁人口将达到2.4亿人。

同时,随着租房市场的健康发展和居住观念的变化,中国人传统的居住观念已发生改变,白领对买房的执念也在松动,不一定非要购房——据数据显示,有43%的白领能够接受一辈租房,租房已成为现代白领重要的居住方式之一,可见未来“租势力”不可阻挡。



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,首先是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,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、购物等业态,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·学院里依托渔沙坦即将全面启动旧改工程,片区的经济效益、地段潜力将大幅提升,同时,旧改带来的大量人流会向周边迁移,会给

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、购物等业态,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·学院里依托渔沙坦即将全面启动旧改工程,片区的经济效益、地段潜力将大幅提升,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,需求端难以为继,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。

C 产品 + 服务 公寓长线增值的软指标

如果说地段、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,这些也是公寓的“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



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

一笔优质资产,因此得到越来越多的青睐。

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“自在人·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