



一周热评

花都接地气，南沙谈未来，炒楼？劝你别多想

□詹青

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，才有未来！

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，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化。相对来看，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，这意味着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，聚集度更高，花都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，但是这种看法未免太短浅和简

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，价格将逐渐提升

南沙楼价已较高，要涨幅过大

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！家人们有任何关于楼市、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，数数看！

有：最权威的楼市家居业界发布、最威水的大佬访谈、最笋的一二手盘、最没底的业界八卦、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



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。

“新政”出台后的首个周末，羊城晚报记者在南沙多个楼盘巡盘时发现，早上10点多以前，很多楼盘的人气都比较淡薄，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，上周末看楼的人多了很多，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·金茂湾海报预告将在第二

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人群宽松限购要求，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离，现在南沙撕开了一个口子，很可能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也很低，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。

“新政”将为南沙引来全国性买家？

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，购房者不容易钻空子。而且，如果购房者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。

“新政”过后，南沙楼价是否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。

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多万人的新增人口、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，要涨幅过大

黄韬：这个政策对南沙肯定是有利好的，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，目的就是要加快成交、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、又有能力买房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

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



富力天寓·学院里的“双钥匙”户型设计很有特色

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，只要你买入就对了。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、稳步增值才是最主要主流方向。

在这个方向下，楼市变得非常关键。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，更不会有投资人去投资。租，会成为房子价值判断非常关键的因素。

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，会很长公寓带来新风口。

根据最新数据，2018年全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子租房，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。

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，未来说是稳定、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，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，市场上这两点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，甚至变卖难度也很大，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

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，不用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。

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”。

在市场上我们往往可以看到明明两栋公寓挨在一起，但租

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

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m²，已经超越去年全年的87.6万m²，月均成交近13万m²，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，集居住、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

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服务入驻服务。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。

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