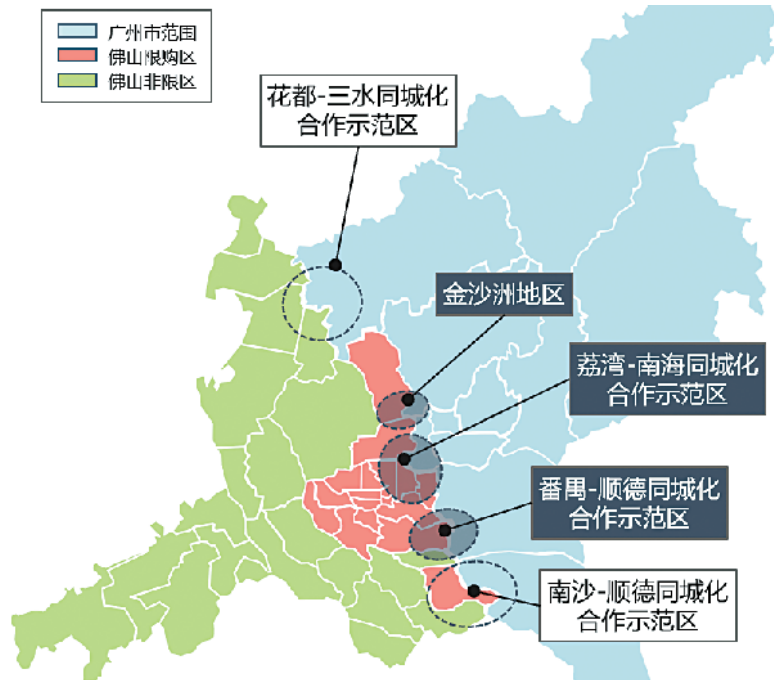


# 同样“2”字头,选增城还是佛山?



一边是配套成熟,人气充足;一边是量大货多,优惠明显。看户籍、比供求、拼配套,2字头的预算,我们来看看佛山与增城如何正面交锋。

■新快报记者 何璐诗

## 部分增城佛山项目

### 品秀星图



地址:广州增城地铁13号线官湖车辆段(官湖站B出口)  
主力户型:103㎡-134㎡全能三房

广州地铁地产与越秀地产联手打造,位于官湖站地铁车辆段上盖,是约130万㎡的地铁生活大城,配备约2.5万平方米社区商业。距离项目直线约3.6公里的凯达尔枢纽国际广场,预计将在4月试营业,6月全面开业;距离直线约3公里的永旺梦乐城,2021年上半年正式开业。

### 保利中海金地大国璟



地址:广州市增城区山田站东侧  
主力户型:77-124㎡三至四房

项目地处朱村科教城和荔城双城核心板块,8分钟车程可享科教城优质教育、科技及商圈配套,包括增城万达、东汇城、增城区府、增城公园、增城博物馆、图书馆、银行、增城中学等;自带超5000㎡风情商业街,引进麦当劳、全家、钱大妈、金康药店等品牌商家。项目根据不同年龄段的社区生活、休闲娱乐需求,进行了不同主题的划分,适老适幼化产品贯穿每一个细节;针对养宠物的业主,更规划特设萌宠乐园,提供一起活动的区位场所。

### 世茂望德

地址:佛山市禅城区华祥路10号  
主力户型:96-122㎡复式

项目位于佛山文化核心区禅城,总体规划约26万㎡,是广佛交界核心区少有的全南向纯复式公园住宅项目。所在的奇槎国际滨水社区处于佛山重点打造的三龙湾中心,政府投资50亿元,将它打造成一个赶超千灯湖板块的高端圈层片区,除了附近为近150亩国际教育街区,项目东临30万㎡半月岛湿地水系公园,临近地铁2、3、6号线(规划中)。

## 到广州CBD时间相似 要入户只能选增城

对比两个区域比较成熟的板块,佛山临广片区的千灯湖是新的佛山CBD,增城的新塘则坐拥东部TOD,到底怎么选。先看离广州中心区的距离,从珠江新城地铁站到千灯湖地铁站约51分钟,到新塘

地铁站大概是49分钟,开车耗时都约一小时。

增城与佛山,不同需求的买家会有不同的着眼点。相比增城,在佛山行走,粤语的使用范围很广,所以不少老广对佛山更有认同感。来自芳村和海

珠的房客,同样预算能在佛山买更大的房子。

但如今新来的广州人并没有这种文化情怀,更看重的可能是户籍和就学权利。要真正做“广州人”,佛山确实满足不了入户需求。

## 库存量大 增城渐现供过于求态势

普通购房者或许很难预计准确的经济周期,能让我们少犯错的就是回归市场经济的本质——供需关系。回顾整年,不难发现增城的成交已呈现供过于求的态势。据广州中原研究数据,2019年增城网签环比下跌10%。

与此同时,全年增城新批面积达248万㎡,位列全市各区第一,截至2020年1月25日,增城区库存量仍高达170万㎡。据此,中原地产认为今年增城或将维持2万套以上的供应,比2019年还要高,“货仓”地位仍无可替代。

地产经济学家邓浩志指出,土地供应方面,佛山土地确实不少,但比较分散。除去三水、高明、南海顺德禅城等热点板块,整体供应不及增城。新塘、朱村,21号线沿线的土地供应非常多,未来潜在的货量很大。

## 居住氛围成熟 佛山或比增城更抗跌

从发展成熟度上看,佛山千灯湖已是天然形成的广州副中心,而增城很多区域目前依旧在发展的初期。

“佛山此前的限购区基本上都是与广州接壤的相邻板块,也是享受广佛同城化发展红利最多的区域。根据《广佛同城化“十三五”发展规划》发展目标,2020年广佛两地GDP总量要求达到3.9万亿元以上。”克而瑞广州区域首席分析师

肖文晓指出,而在五大大佛同城示范区之中,核心又在几何中心荔湾—南海同城合作示范区,所以以规划定位最高、环境优美的千灯湖板块最受广州客青睐。

增城新塘板块离市中心最近,又是TOD交通枢纽,承接黄埔区外溢,是整个增城发展最完善的地方。不过,增城的定位,以制造业为主,导致那些高薪行业比较少,因此购房的主力军

大多受到房子总价的制约。地产经济学家邓浩志认为,佛山和增城很大部分的客户群是共享的,趋同性比较突出。但选择佛山的买家,除了临近佛山的广州房客,也有很大部分是佛山本地的房客。随着佛山企业会越来越向千灯湖集中,配套更成熟,即使没有外溢的广州购房者,千灯湖也具备“自我消化”的能力。结合供需情况来看,佛山相对来说更抗跌一些。

## 中心区限购区 有买贵没买错

佛山与增城,除了选区域,还需要选板块。哪些板块更抗跌?广东中原地产项目总部总经理黄韬表示可以从这几方面衡量,“都是2字头,居住功能较强,经济活动较多,有一定出租率的板块的区域,比较容易抗跌,这样的板块有买贵没买错。”

“例如佛山是多中心城市,每个区都有自己的区域中心,所以在佛山买房如果追求抗跌性很简单,就买各个区的中心就可以了。如果买不了中心,买限购区也是较为稳妥的一个选择。”肖文晓说道,“在过去两年市场调整的时候,虽然限购区的成交量萎缩较为

明显,但其价格也是跟广州中心区一样,有比较强的抗跌性的,反而是不限购的高明、三水等外围区域,在近期出现了一些较为明显的调整。”

无论是选佛山还是增城,都可参考这三个逻辑:离广州近,地铁沿线物业,政府重点打造区域。

## 增城比佛山房源选择多 让利更明显

来自克而瑞广州的数据显示,增城是目前广州11个行政区的商品住宅销量冠军,今年一季度成交了31.79万㎡,共3058套房子,几乎比第二名南沙区(1629套)多了一倍。肖文晓向记者分析道,“增城的房子卖得多的原因跟限购前的佛山临广片区原因很像,不仅有投资客(首套不限购),还有很多的刚需客,特别是在靠近广州、又有地铁的新塘板块和朱村板块,以其价格优势吸引了很多天河以东的刚需

客户购买。”

值得注意的是,最近一段时间增城也是全市楼盘打价格战最激烈的区域。主要原因是增城的在售楼盘太多,截至3月末有接近200万㎡的可售货量,是全市最多的,楼盘之间的竞争非常激烈。肖文晓表示,这跟佛山限购区或中心区的情况还是有些不一样的,有些佛山的核心板块,因为已经发展多年,目前其实已经没有很多的新房选择。

“佛山与增城,2字头价格的话,这个时期更建议入手增城。”邓浩志的观点来自房源的选择度。最新的报价显示,在佛山千灯湖地铁口附近的保利天悦,新货已是4字头的价格。“目前在佛山,2字头的项目选择并不多,即使有,也基本不在地铁沿线,多数是次一级的位置和配套。相反,最近新塘、朱村板块很多都在大幅让利,可以说是入市的好机会。”