

新的一年 你会考虑买房吗?

楼市资讯

建发央著家宴浓情上演

本报讯(记者 曾婷婷)1月1日,漳州建发央著家宴在漳州融信皇冠假日酒店浓情上演,到场嘉宾欢聚一堂,共同展望新的一年。

漳州建发央著位于龙文区碧湖路与江滨路交界处,是建发房产在碧湖板块打造的又一个新中式传世大宅。项目最后一栋高层1#楼已压轴登场,主打建筑面积约120~170平方米双景墅质高层。

融创国贸珑溪大观湖湾臻品预约中

本报讯(记者 曾婷婷)位于龙文区建元东路湘桥湖畔的融创国贸珑溪大观是融创中国和国贸地产强强联手之作。现主打建筑面积约89~143平方米湖湾臻品,认筹即享幸运大转盘、家电等五重礼,并有机会赢取欧洲游。

融创国贸珑溪大观打造了“森林奇遇”儿童乐园、有氧漫步道与心享空间,进一步完善了社区基础设施和公共服务。在户型方面也可圈可点,其中建筑面积约89平方米的三房两卫户型,拥有高利用率与南北瞰景视野。

泰禾闽南院子举行贺岁观影季活动

本报讯(记者 曾婷婷)日前,泰禾闽南院子贺岁观影季暖心盛启。继前两场成功的观影活动之后,第三场观影《叶问4》,同样吸引了众多客户。

泰禾集团一直致力于为客户提供专业的服务,闽南院子也不例外。项目通过院子生活美学系列品鉴活动、星空海洋节、亲子风筝节等一场场活动,丰富了业主的日常生活,受到了客户的好评。

泰禾闽南院子择址新江东北大桥畔。项目传承福州三坊七巷的坊巷格局,取意北京恭王府的皇家形制,创新设计出独具特色的“五院十五坊三十五巷”坊巷格局,曲径深巷、古韵悠长。项目还打造约20万平方米滨江花园,为业主构筑诗意滨江生活带;配备国际金钥匙物业,匹配高端院落生活。

房企今年将有4300亿元境内债到期

据《时代周报》报道,近日,上海清算所公告称,截至2019年12月24日,尚未收到安徽省外经建设(集团)有限公司2018年度第三期中期票据的付息资金。对此,安徽省外经建设(集团)有限公司方面公告称,事出公司流动性紧张,正在积极筹措偿债资金。

据不完全统计,2019年以来,已经有15只房地产行业债券出现违约。发行主体均为中小型房企,包括颐和地产、国购投资、华业资本等。

按照华泰证券的统计,2019年房地产境内债到期量为4240亿元,平均到期量为357亿元,同比大幅提升100%。2020~2022年,房地产境内债到期量分别为4316亿元、6212亿元和3764亿元。2020年下半年开始进入偿债高峰期,连续6个季度到期量超过1200亿元。同样,房企海外债到期规模也在走高。Wind数据显示,2019年至2021年,分别为237.57亿美元、297.86亿美元和316.38亿美元。

事实上,房企的有息负债已经进入高位,有息负债被认为是衡量房企真实负债水平的重要指标。国内调研机构根据上市房企2019年半年报数据汇总统计发现,80家上市房企的有息负债总规模为6.61万亿元,较2018年年末上涨10.45%。当中,有息负债超过千亿元房企已经达到20家。

截至2019年11月,克而瑞全口径销售超过千亿元的27家房企中,15家有息负债超过千亿元。恒大、碧桂园和融创中国分别以8131.7亿元、3317.6亿元和3083亿元的有息负债位居前三。

据不完全统计,剔除提前兑付和回售因素,目前有14家房企2020年的到期债务规模超过100亿元。其中,万科为最高达600多亿元,恒大、万达和碧桂园次之,分别为近500亿元、约400亿元和约300亿元。前20强房企中,还包括了绿地、绿城、龙湖、新城、融创和世茂6家房企。此外,像雅居乐、泛海、龙光和南湖中宝4家房企2020年的到期债务也破百亿元。

高负债被业内认为是双刃剑的存在。多位房企业内人士表示,未来继续通过以往一样的高债务杠杆来撬动规模发展,已不可持续。光大证券近期发布的一份研究报告也在发出提醒,地产企业已过规模为王时代,迈入现金流为王、加速销售回款的时代。

2019年全国土地出让收入有望创新高

据《第一财经》报道,作为地方“财力”的重要部分,近段时间土地出让收入增速明显加快,2019年全国土地出让收入有望创下新高。

在地方财政收入增长放缓,收支压力加大之际,土地市场的复苏和平稳,将有助于降低地方政府专项债发行规模加大情况下的债务偿还风险。同时,这也有利于保持2020年房地产投资增速的平稳。两者都将有助于稳定投资和促进经济。

财政部数据显示,2019年1~11月累计,地方一般公共预算本级收入92851亿元,同比增长3%,低于去年同期增幅(6.9%)。与一般公共预算收入增速较低相比,地方政府性基金收入的增幅反而在逐渐加快。

2019年11个月,地方政府性基金预算本级收入64365亿元,同比增长10%,其中土地出让收入同比增长8.1%。

2018年1~11月,全国土地出让收入53362亿元。按照8.1%同比增幅计算,2019年11个月土地出让收入约为57684亿元,约占同期地方政府性基金收入的89.6%。

此外,11月单月全国土地出让收入也接近7000亿元(前10个月为50797.7亿元),超过此前的今年月度平均数据。临近年底,随着一些城市推地速度加快,全国土地出让收入还将进一步增加,有望超过去年的6.5万亿元,再创历史新高。

中原地产研究中心数据显示,当前土地市场继续高位运行,截至2019年12月17日,2019年50大城市合计土地收入3.97万亿元,同比上涨幅度达16.3%,刷新历史纪录。其中出现了14个千亿城市,刷新历史同期纪录。这其中,杭州以2709亿元暂列第一,上海和苏州紧随其后。

辞旧迎新,楼市开启新一年的旅程。



2019年正式落下帷幕,2020年如约而至,在“房住不炒”的主旋律中,房地产市场也迎来新的篇章。虽然楼市“弯腰就能捡到黄金”的时代已经过去,但对于普通置业者而言,今年是否该出手买房、该买哪里的房,依然是不得不面对的问题。

对于这个“终极难题”,业内人士指出,不同置业者应该具体问题具体分析。对于刚需一族而言,其实何时都适合“上车”;改善型置业者则要“因盘而异”;而在“稳”字当头的楼市环境中,投机炒房者则要趁早“打消念头”。

“稳”字当头 楼市调控松地有度

去年中央多次重申“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。全年高达500多次的调控,也彰显出这一轮调控的力度。再加上融资渠道收紧、成交遇冷等众多因素,不少开发商直言过去的一年实在“太难了”。

新的一年楼市政策又将有什么变化呢?去年底召开的中央经济工作会议指出,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,全面落实因城施策,稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制,促进房地产市场平稳健康发展,为2020年楼市调控定了调。可以预见的是,新的一年,“房住不炒”的主基调还将延续,这也表明未来楼市将继续支持真实居住需求、打击投机性需求。

虽然整体政策层面将延续“房住不炒”的主基调,但在“全面落实因城施策”的指导下,去年还是有部分城市针对自身情况进行了政策微调,如放宽人才购房政策、发放购房补贴以及公积金政策调整等。当然,无论有多少城市加入此轮政策微调的队伍,都是在“房住不炒”的大前提下。

就漳州来看,在明确的调控氛围中,

在“三稳”的要求下,楼市平稳发展应该是今年大概率事件。不过,随着市场的变化,对现有政策进行微调也并非不可能。例如去年底,漳州在公积金方面就发布了一个“年终彩蛋”:开展住房公积金异地个人住房贷款业务,职工在就业地缴存住房公积金,在户籍所在地购买自住住房的,可持就业地住房公积金管理中心出具的缴存证明,向户籍所在地住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款。对于稍显冷清的楼市,以及刚需一族或有意返乡置业的人群来说,这无疑是一个不错的消息。

房价微调 出现“小阳春”概率不大

政策层面“稳”字当头,与置业者荷包息息相关的房价自然成为业内关注的重点。去年底,受制于年终业绩、回款压力、融资渠道等多方面因素,市面上“以价换量”趋势相当明显。多数楼盘都给出了相当力度的优惠折扣,部分楼盘一套房子年初到年末的差价甚至达几十万元。不过,相信不少人去年底都看到了房企发出的“涨价通知”,如中骏雍景府、禹洲城上城、龙湖双珑原著等楼盘都打出了“1月1日全线涨价”的通知。

那么,开发商为何发出“涨价通知”

呢?“这些‘涨价通知’一般都是年底发布的,这样一来能够制造出一些紧张气氛,在一定程度上有助于刺激成交。”业内人士指出,新年一到,房企的业绩指标重新计算,已经完成上一年指标的楼盘自然气定神闲,回收原来的优惠折扣,或者对价格进行一些微调。此外,同一个楼盘的不同房源在楼栋位置、楼层朝向、户型大小等方面都有所不同,价格有所差异也是正常的。当然,如今的房价不是开发商想涨就能涨,除了受调控约束,还得随行就市,根据市场行情进行定价。

今年初是否会如去年一样出现一波“小阳春”行情呢?中国社会科学院财经战略研究院发布的《中国住房市场发展月度分析报告(201912)》指出,2020年的房地产调控政策主线已经较为明朗,房地产市场借政策真空期进行预热的可能性已经大为降低。2019年第四季度房价总体稳中趋降,并未出现大幅下调,因而市场累积的反弹动能也很小。综合看,2020年初,房地产市场总体不大可能再度出现明显的“小阳春”现象。

按需行动 具体问题具体分析

无论是政策层面的以“稳”为主,还是“房住不炒”长效调控机制的主基调,

总体来看,2020年的楼市,房价既没有大涨的环境,也没用大跌的空间。那么作为置业者,又应该作何选择呢?

业内人士指出,如果是刚需一族,买房目的是为了“有屋”的需求,因此不论政策如何调整,房地产市场怎么变化,并不需要特别挑选时机,只要资金具备就可以“先上车”。况且如今的楼市算得上是相对安全的时期,各项调控对刚需也很友好。置业者既不用担心房价上涨着急上车,也不用担心买房后价格大跌受损失。

对于相对不差钱的改善型置业者而言,如今政策指向是支持真实的居住需求,这也意味着改善型购房人群也能得到有效支持。改善型需求的出发点是让自己住得更宽敞、更舒服,因此在选择楼盘过程中更应该多方面考量,地段、品牌、配套、户型的软硬件“一个都不能将就”。不过,倘若选择高位接盘,或者高负债买房,那就没有多大必要了。

如果是炒房一族,可以肯定的是,买房想像过去一样大赚是不大可能的。如今的调控政策十分清晰,“房住不炒”意味着对炒房者的打击不但不会结束,还会持续加码。当然,如果买房是出于资产保值稳健型投资需求,那么就必须要做好中长期持有的打算。

■本报记者 曾婷婷 文/图

这些房子 已经在来的路上

“买不买看房地段,掏不掏钱看户型”,户型的好坏关系到居住的舒适度,很多时候对买房与否起到十分关键的作用。在房地产“白银时代”,开发商深知产品才是核心竞争力,只有不断提升自身产品的价值,才有望从激烈的竞争中突围。那么新的一年,漳州在售产品又会涌现哪些新变化呢?

两房遇冷 “小三房”成刚需最爱

曾几何时,80多平方米的两房产品是最受市场青睐的产品。不过二孩政策的放开、消费水平的提升以及换房成本的增加等众多因素,对首次置业者的选房理念产生了巨大影响。刚需一族也从以往偏爱两房“先上车”,到如今纷纷渴望置业三房一步到位。在这样的大环境中,两房户型明显遇冷。同等面积,却多出一房的“小三房”逐渐代替两房,成

为各大楼盘走量的明星产品,这一趋势有望在新的一年里延续。

其实前两年建筑面积90平方米左右的“小三房”就开始崭露头角,而去年更是大有遍地开花之势。从2020年漳州市区的几个在售楼盘来看,这类型产品同样是热推的重点。如目前供应量最大的闽南水乡板块,聚集了不少刚需人群,“小三房”成了各大楼盘推盘重点之一。位于龙文区水仙大街以南、建元东路以北的融创国贸珑溪大观,有一款面积约89平方米的三房两卫户型,三开间都朝南,设计了大面宽的观景阳台,兼具功能性和美感;去年底在漳州市场大展拳脚的联发君领首府,户型也相当可圈可点,其中一款建筑面积约89平方米的三房户型,动静分离、功能分区明确,紧凑却通透,南向的观景阳台更可以多角度欣赏闽南水乡风情。除了闽南水乡板块,位于西湖板块的龙湖双珑原著、西湖正荣府,

以及位于老城区板块的中骏雍景府等楼盘,都有此类产品在售。

“建筑面积90平方米左右的户型设计成两房,虽宽敞有余,但实用性相对不足。同等面积打造三房产品,即使每个单间的面积有所缩小,但在功能上却更胜一筹。这种户型也更能适应时下家庭结构的调整和改变,在总价一致的前提下,“小三房”成了置业者更倾向于选择后者。”业内人士指出,去年漳州市面上出现了建筑面积90平方米左右,体验感却媲美110平方米的“小三房”,预计新的一年“小三房”势头不会减弱。

高端发力 产品多样各有特色

与刚需一族相比,改善型置业者的选择空间会更大一些。新的一年,叠墅、商墅、院子、合院、洋房、大平层等改善型产品有望百花齐放。

有天有地的别墅,是不少人的终极置业目标。位于新江东北大桥畔的泰禾闽南院子,是目前漳州市面上少见的纯别墅项目。项目北承紫禁城、南萃三坊七巷精华,容积率仅约0.77。去年底泰禾闽南院子推出了建筑面积约370~500平方米的合院产品凌霄霄。这款产品相当宽敞阔绰:2.8米的院墙,一层层高3.3米、面宽5.5米,双面落地窗的设计使得大厅通透明亮;别墅生活的核心灵魂所在——庭院,更将别墅生活展现得淋漓尽致。除了合院,今年闽南院子还将推出叠院和商墅产品。

独门独院的院子自然是好,但毕竟数量有限,价格不菲,并非人人都可拥有。此时性价比更高一些的洋房、叠墅也是不错的选择。如龙湖双珑原著“极致墅”产品,从一上市开始就是市场的爆款,该产品包括“观星台”上叠、“凤凰台”下叠和“流云台”中叠,新的一年该产品也将继续迎接伯乐。曾在碧湖板块连落四子的建发,新年主打其在闽南水乡板

块的首个作品——建发央著,该项目规划有4栋高层住宅、9栋叠拼别墅和1栋类独栋别墅。现推出建筑面积约143平方米的江湖宽墅,该户型纳总统套房主卧、超大南向客厅、瞰景阳台、奢阔地下室和花香院落于一体,如钻石般面面发光。此外,联发君领首府、禹洲雍禧澜湾、保利世茂璀璨滨江、中海上湾、三盛璞悦湾、融创国贸珑溪大观等项目也规划有洋房、叠墅、商墅或独栋、联排等别墅产品。

除了类别墅产品,大平层也是高端市场经久不衰的产品。大平层在同一个空间里实现了居住、会客、娱乐、休闲、办公等功能,分区明确,动静分离,还能省去上下楼梯的麻烦,优势突出。据了解,特房锦绣碧湖、国贸天成、融创国贸珑溪大观等项目,就有不少此类产品在售,面积区间在140~180平方米。

毛坯为主 精装房同时在线

除了迎合刚需和改善不同置业需求的丰富房源,市场上的精装房会增多吗?业内人士指出,新的一年漳州市面上在售房源仍将以毛坯房为主,不过精装房也会同时在线,供置业者选择。

其实,自几年前万科进入漳州后,漳州市面上刮起了一阵精装风。除了万科旗下几个楼盘,随后恒大御景半岛、天利仁和等多个热销项目也推出了精装房。不过,受政策调控影响,楼市渐趋冷静,开发商利润空间减少,为了降低成本,也降低购房门槛,毛坯房仍是时下市场的主流。

当然,可省去装修环节、拎包入住的精装房,也是不少置业者的心头爱。新的一年,漳州市面上也有部分带精装房的房源在售。如位于九十九湾畔的三盛璞悦湾,便主打建筑面积约110~130平方米精装房。

■本报记者 曾婷婷 文/图



“小三房”因总价较低、功能较全受到不少人的喜爱。