

新的一年 漳州楼市会怎么走?



楼市资讯

银河广场：营销中心及复式样板间开放

本报讯(记者 张吟)1月16日,银河广场营销中心开放,复式样板间正式对外亮相。银河广场负责人为市民全方位解读项目产品信息、小区规划、户型及设计风格。在舞狮表演和剪彩仪式之后,等待已久的来宾迫不及待入场一睹银河广场营销中心芳容。

银河广场位于市区丹霞路与漳华中路交会处,交通配套成熟。大润发、新华都、沃尔玛等商圈举步可达。项目精心打造8栋住宅楼,2.5万平方米全功能型商业集大型商超、电影院线、特色餐饮等休闲娱乐于一体。项目为容积率仅1.8的低密奢境,近40%超高绿化率。超30米的楼间距,错落分布,南北视野无遮挡,绿植盛景。户型产品力求公摊最小、空间全明、户型通透方正。

项目以内敛沉稳的东方文化为出发点,将现代生活流线与传统建筑精髓融合,为现代空间注入中国古典情韵,力争新中式建筑风华。项目接轨国内一线城市户型设计理念,打造建筑面积约118~155平方米复式尊宅。完善的安防,以智能化去管理小区生活的每一环。人脸识别系统、安防系统、自动报警系统等以智慧科技提升品质生活。星级银河自治物管,以非盈利模式服务小区,物业收支全公开。

2020年商品房销售创历史新高

据中房网报道,国家统计局18日公布的《2020年1-12月份全国房地产开发投资和销售情况》显示,2020年商品房销售面积和销售额均创下历史新高。另外,从商品房单月销售情况看,2020年12月份销售数据为年内最高点,且单月销售情况也要好于历史同期水平。

2020年1-12月份,全国房地产开发投资141443亿元,比上年增长7.0%,增速比1-11月份提高0.2个百分点,比上年回落2.9个百分点;商品房销售面积176086万平方米,比上年增长2.6%,增速比1-11月份提高1.3个百分点,上年为下降0.1%;商品房销售额173613亿元,增长8.7%,增速比1-11月份提高1.5个百分点,比上年提高2.2个百分点。

地价和房价方面,根据官方公布的数据测算,2020年全国土地均价为6763元/平方米,同比涨幅为18.7%;全国商品房均价为9860元/平方米,同比涨幅为5.9%。从数据来看,地价涨幅远超房价涨幅,这也意味着未来房地产企业的利润空间被不断压缩。

易居研究院分析认为,房地产开发投资数据是房地产市场景气度的重要指标,此类数据的表现体现了房地产市场“稳”的导向,也对宏观经济和产业经济的稳定发展创造了较好的条件。预计2021年此类指标继续趋稳,依然可以处于5%-10%的区间。同时,全国商品房销售面积全年指标为正,继续说明房屋买卖市场表现不错,市场需求强劲。而从2021年来看,地价涨幅的现象可能会对今年的房价走势产生一定影响,房价潜在的上涨可能性较大。后续要严管资金流入,同时对于房价上涨过快的城市需要及时采取措施。

房地产贷款增速8年首降

据《中国房地产报》报道,1月15日下午,国务院新闻办公室举行的新闻发布会上公布了2020年关于房地产贷款的两个数据:2020年房地产贷款余额增速已连续29个月回落;2020年房地产贷款增速8年来首次低于各项贷款增速,新增房地产贷款占各项贷款比重从2016年的44.8%下降到去年的28%。

这侧面印证了银保监会对于房地产贷款的管控效果。2020年最后一天,央行、银保监会再次对银行房地产贷款比例进行调整,房地产贷款再次收紧的信号来临。

实际上,这次出台的房地产贷款新规早有苗头。早在2020年9月就有银行从业人员表示,监管机构要求大型商业银行压降、控制个人住房按揭贷款等房地产贷款规模。更有一位银行人员表示,监管机构2020年年初就有要求,2020年年度新增涉房贷款不能超过全部新增贷款一定比例。

另据上海证券报报道,截至1月14日,多家银行1月信贷投放额度已基本告罄。其中,受房地产融资新规影响,涉房贷款额度出现大缩水。此外,一家股份制银行涉房类信贷额度已用完,现在还有很多企业排队,要等有企业还款进来,才能腾出额度。

市场认为,上述新规下房地产市场销售将受到一定影响。

2021购房小建议

买房是一个家庭最为重要的经济决策之一,每个人都不愿留下遗憾。这里还有几个小建议,希望能帮助购房者绕开购房途中那些坑。

首先,注重房产附带的价值。不少房产自身附带学区“特质”或享有公园、商圈、医疗等配套,有这些资源加持,房产本身的增值潜力较大,要脱手变现可能性也较大。

其次,关注稳妥房企的产品。楼市进入“横盘时代”,不少房企已经在弯道中出局,疫情黑天鹅更是加速了行业洗牌。不要被各家开发商“折扣竞争”的现状迷惑,尽量多关注房企财报等数据,选择更为稳妥的开发企业,以保证产品施工品质和服务质量。

再次,慎重选择地段。在城市建设节奏加快、“繁华中心”迭代迅速的当下,慎选连购老城中心无学区等属性的“老破小”,不妨关注正在兴起的“城市副中心”“城市新商圈”等全新地段。

最后,尽可能选择多房产品。“二孩时代”不可避免将面临“三代同堂”“一家六口”的情况,要适时转变购房思路,在能力可及的情况下尽量从3~4房入手。如今漳州房价已进入万元时代,买卖动辄百万元,尽量一步到位,可免去日后置换改善的烦恼。

■本报记者 张吟

的综合考虑。

以上我们谈到的政策调控主要是国家宏观层面的政策,针对房企。在地方层面,漳州针对购房者的政策保持不变,刚需首套入手继续维持20%的首付,且各银行房贷利率暂无大变化,这对于有意购房自住的市民来说,也是一份“稳稳的”利好。

政策求稳 倒逼行业去杠杆

不说太远,就说2020年的最后一天。这一天,人民银行、银保监会发布了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》,限定了不同档次银行的房地产贷款占比和个人住房贷款占比上限。从贷款角度“缚”住房企,体现了政策层面加强融资需求端监控、倒逼行业去杠

杆的意图。

并且,“三条红线”试点扩围的消息不绝于耳,可以预计,在“房住不炒”的基调下,2021年房企融资难度进一步提升,首当其冲必将影响房企的拿地热情。从去年8月拍地后,漳州至今尚未启动新一轮土拍,以此可以感受到有关部门的审慎——这也是基于政策和市场行情

去化承压 预计房价稳中有进

均创历史新高。也就是说,疫情扩大了开发商之间的差距,一场淘汰战正在进行。

尽管今年房企业绩在一定程度受到疫情冲击,但是整体规模持续放缓趋势已定,可以预计,2021年市场考验只会有过之而无不及,销售态势不容乐观,或有越来越多的房企面临负增长困境。因此,开发商以价换量、力求资金回笼的动作仍将持续一段时间。

漳州市统计局公布的数据显示,2020年1~11月漳州全市商品房销售面积为725万平方米,同比增长-6%;商品房待售面积311万平

方米,同比增长-3.2%,商品房待售面积首现减少,可见当下房企去库存操作取得一定成效。不过,因为住宅库存基数不小,2021年开发商仍将承受去化压力,让利冲量或将继续。

当下,漳州市区商品住宅价格区间多在10000~20000元/平方米之间,四位数房价十分罕见,多数楼盘单价在12000~16000元范围内。中低端盘价格稳中有进,尚属合理。但不少高端楼盘的价格仍未有大变化,甚至和2017年“高位站岗”差不多,好好挑挑是能买到称心如意的房子的。

建设火热 城市轨道交通更近一步

日前我市发布的《政府工作报告》出现了以下字眼:以碧湖、建元、西湖板块等为重点,加快培育和发展总部经济、楼宇经济;稳妥推进中心城区行政区划调整,提速东部新城、市区北部片区、西湖片区、南江滨片区开发建设,推动主城区跨江面海发展;尽快开工厦漳泉城际铁路R1线。这一系列宏伟蓝图,将在“十四五”实现。可以预见,上述几个区域将是未来开发建设重点,前景较

好,配套齐全,安家不妨考虑考虑这些地方。

尤其是2020年底至今备受关注的R1线,拟在漳州市区设多个站点,分别为漳州站、行政中心站、人民广场站、九龙公园站、西洋坪站、西湖站等。目前厦门公共资源交易网公示了《泉州-厦门-漳州城际轨道(R1线)工程可行性研究报告及配套专题编制》中标候选人,中铁二院工程集团有限责任公司为第一中标候选人

人,投标总报价40288800元。也就是说,我们离R1线开工又近了一步。

结合轨道交通站点,可以预见,2021年市区楼市供应热门板块将是九十九湾、西湖等板块,“价格洼地”则出现在高新区。对购房者来说,这些区域可选产品多,前景不错,购房时认准开发商集中冲量让利的时机入手即可。

■本报记者 张吟

叮咚 西湖住宅产品上新了

建发和著：西湖板块再现“最萌身高差”

2020年8月23日拿地,2020年11月9日通过审批,2021年1月1日开放售楼部、展示区和样板间,不得不说,深耕漳州楼市多年的建发,出手的确“快、准、猛”。“七子同耀”漳州市区的建发,深知高端置业者的需求,建筑质量有口皆碑,产品设计也更显“国潮化”。

此前漳州自然资源局公布的项目建筑设计图和售楼部公开资料来看,项目内较矮的8栋楼宇为叠墅产品,仅3栋高层建

筑做平层产品,呈现“最萌身高差”,即出当下比较潮的“平层+别墅”模式。从项目公布的户型来看,项目主打高端产品,有89平方米三室二厅、116平方米四室二厅、129平方米四室二厅和135平方米、143平方米“国风叠院”等。

此外,建发系列产品高端大气的国风风格,也同样体现在建发和著项目上。单从售楼部和展示区装潢即可见未来整个社区的风格图景。营销中心中轴对称布局,一进七开间,入门跨度阔达45米的五间三启形制大门、近8000平方米的苏造园林,这一切景观风格营造的复古恢弘气势,不禁让人想起当下的建发红盘文昌府、央著、央誉等。地块虽不大,可发挥的余地不多,但从产品设计上、景观营造上都可以看出开发商“雄心勃勃”,力求在落子梦城的第一步,尽全力延续建发高端精品路线。

在建发和著之前,建发在漳州的项目很多,在去年创造了多项纪录。依据克而瑞数据,建发是2020年度漳州全市商品房销售成交金额、成交面积的双榜首,成交金额超40亿元,是第二名的两倍还多,占据了漳州全市8.9%的市场份额。在2020年度漳州商品房住宅单盘销售TOP15榜单中,建发集团就有漳浦建发玺院、建发央誉、建发央著、建发玺院、建发文昌府等多个楼盘登榜,可谓风光无二。并且,建发房产在市面上口碑不错,有不少拥趸,此次凭建发和著高调入市梦城,着实吸引了不少人的目光。

玖颂西湖：打造商住结合大型社区

玖颂西湖项目,就是去年8月23日拍出的2020P12地块,是西湖生态园G地块多幅



纯新盘建发和著今年元旦开放售楼部、展示区和样板间。 本报记者 张吟 摄