

撤县(市)设区 带你速读龙海长泰楼市

”

2021年2月2日,立春前一天,省政府正式批复同意对漳州市部分行政区划进行调整:撤销县级龙海市,设立漳州市龙海区;撤销长泰县,设立漳州市长泰区。

撤县(市)设区,扩容提质,这是历史性的时刻。对楼市而言,影响同样是巨大的,只不过这个过程不会一蹴而就,它所带来的红利将循序渐进、慢慢呈现。

是的,要让子弹多飞一会儿。不过在此之前,我们不妨先走进龙海和长泰,速读当地楼市行情。



长泰城区

陈逸帆 摄

龙海： 住宅价格可与梦城比肩

从区位看,龙海、长泰均毗邻漳州市主城区(梦城区、龙文区),龙海区位于主城区东南,长泰区位于东北方向,二者都与厦门相接。将两地纳入中心城区范围,可与厦门无缝对接。

据不完全统计,目前龙海在售及待售的主要楼盘项目约有10个,主要分布在石码街道、海澄镇、榜山镇。总体而言,龙海的“楼市地图”可简单分为四个板块。

一为老城区板块,主要指老石码及周边,如领秀锦地、建发珑玺、世茂璀璨悦府等,价格1.3万元/平方米左右,围绕在老城区周边,距离老生活圈近,生活便利,配套齐全。

二为靠海澄镇的“新区”,以中骏丽景府、万科金域滨江、招商海翼文璟苑、东方康桥为代表,此片区是龙海主城区向南扩容的主阵地,楼盘多带看江优势,价格11900~15000元/平方米皆有。

三为紫云板块,项目多集中在紫云公园、龙海美一城周边,代表楼盘为明发广场、世茂大唐云璟等,价格约1万元/平方米。

除此之外,还有中梁玖号院、古龙西溪嘉园等位于城北板块的项目,单价在万元以上。

3月15日查询中国房价行情网可知,龙海新建住宅平均售价1.15万元/平方米。在全市范围内,这个均价排在龙文和梦城之后。个别高端楼盘中层住宅的价格在1.5万元/平方米左右。

如位于石码老城区的建发珑玺,建筑面积140~178平方米大平层报价13000~16000元/平方米,已然可与梦城西湖板块比肩;位于石码江滨的中梁玖号院叠墅均价2万元/平方米,同类产品价格也与龙文闽南水乡板块相差无几。

从价格上不难看出,在撤市设区前,龙海石码的区位价值已受到市场的充分肯定。纳入中心城区后,龙海通江达海的区位红利将进一步释放,成为厦漳同城化核心节点,未来不可限量。

长泰： 旅游地产蓬勃发展

据不完全统计,长泰当下在售或待售的主要楼盘项目约15个,除了分布在武安镇的四个主打刚需、刚改的住宅项目外,其余多为旅游地产,并且多集中分布在马洋溪生态旅游区。

武安镇作为长泰的“城关”,宁静安逸,被

一带龙津溪环绕,溪东岸是文昌公园,溪西岸是老城区。老城区以西是当下武安镇城区扩容的主要区域,有落成于2017年的长泰一中新校区和长泰最知名的综合体万豪天悦广场。

在长泰购房一族看来,老城区西部是崛起的“新区”,也是年轻一辈理想的安家之处。此处当下的热销盘有:中骏云景府,报价1.5万元/平方米;碧桂园理想城,首开报价约1.4万元/平方米。

老城区外龙津溪东侧也有不少楼盘分布,但因配套较差,隔了条河,价格较便宜。如保利大国璟尾盘产品报价9200元/平方米。

其余项目,大多分布在马洋溪生态旅游区内及其附近。如十里蓝山、桃李春风、富力锦绣桃源、建发山外山、中投里城布谷谷、保利李白的院子等,单看这诗情画意的名字就知道产品为休闲度假为主,主要客源为厦门、泉州、漳州等地的投资客、高端客。

此外,3月9日长泰举行了撤县改区消息公布后的首场土拍,出让的就是马洋溪的地块。该地块位于马洋溪十里村,编号泰2020P15,最终由中联置业以底价竞得,总价约1.12亿元,折合楼面价约1085元/平方米。

旅游地产产品配套各异,因此单价难以一言蔽之,按栋或套来说价格会更直观。举个

例子,保利李白的院子建筑面积约143平方米叠墅是108万元/套起,桃李春风建筑面积62~121平方米温泉洋房价格是80万~200万元/套。

除了“新区”和马洋溪之外,长泰还有保利古湖小镇、融信鹭西郡等项目,分布在老城区外围。前者高层9000元/平方米起,院墅16000元/平方米起;后者高层价格约7300元/平方米起。

值得一提的是,作为一家上市央企,保利重仓长泰,颇为独特。保利李白的院子、保利古湖小镇、保利大国璟,难得一家十强房企从2017年起就如此看好长泰,连落三子。

“保利对于长泰的布局,不仅是保利地产实现厦漳泉经济区战略布局的必然选择,更意味着对区域发展方向精准前瞻。”从保利的解释不难看出,长泰的区位优势显而易见,这方土地再难推却房企开发的热情。

业内预判： 设区不会带来房价大幅变动

撤县(市)设区,顺应了城市化“扩张期”的潮流,对实现城区空间扩大化、国土规划一体化、功能布局合理化、交通发展同城化、公共服务均等化、资源要素集聚化有着重大意义。

关于取消公摊面积预售制度的建议 你怎么看？



取消公摊面积需要一系列政策配套,否则意义不大。

本报记者 张 吟 摄

近些年,商品房销售中公摊面积、预售等制度变与不变,经常被广大购房者聊起。今年两会期间,全国政协委员周世虹提交提案,建议取消商品房预售制度,同时以套内建筑面积计价销售商品房。

这个提案引发网友热议,不少人认为取消公摊面积和预售制度确有必要,一时间叫好者甚多。

那么,作为购房者,你怎么看?

电梯房公摊一般超20%

在讨论之前,不妨先看看此二者产生的背景。改革开放后,内地商品房销售模式“师从”香港。为了尽快探索发展福利分房以外的房地产供给模式,内地引入了香港的“楼花”模式,也就是期房预售。当时香港在房屋销售时使用的建筑面积计算方式,就是将整个项目的建筑面积进行均摊。如此不仅把大楼内的商品房卖了出去,也解决了整个小区的电梯、楼梯、过道、变电室、设备间等公共部分找不到卖家的问题。于是,公摊面积就产生了。

我国现行的《商品房销售管理办法》规定:商品房销售可以按套(单元)计价,也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。对此,《商品房销售管理办法》解释说:商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成,套内建筑面积部分为独立

产权,分摊的共有建筑面积部分为共有产权。

依据2000年开始实施的《房产测量规范》来看,公摊面积是这样界定的:公摊建筑面积是指由整栋楼的产权人共同所有的整栋楼公用部分的建筑面积。它包括:电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等,以及为整幢服务公用用房和管理用房的建筑面积,以水平投影面积计算。从这逻辑讲,楼下保安亭也算你家房的房。并且,和公共建筑之间的隔墙,以及水平投射的外墙(包括山墙)面积的一半,也算是公摊。

如何算出公摊呢?第一步算分摊系数,用总公用面积除以总套内建筑面积可得。第二步,用分摊系数乘以套内建筑面积,就可以得出你买的房子公摊面积有多少。一般而言,不带电梯的多层商品房公摊面积为10%~15%;高层电梯房为22%~28%;一些办公室或商店的公摊面积会更高。

最简单的办法,购房者可以在售楼部询问公摊系数,和心仪的房源面积乘一下,就知道实际入住公摊面积会占去多少。不过,置业顾问的数据也许并不准确。

取消公摊和预售常被提起

相对于预售,公摊这事儿一有风吹草动就更容易引发热议。这是因为公摊面积并不“透明”。目前尚无哪部法律规定公摊应该在什么范围内。购房者更无足够的知识储备和时间精力去考证到底公摊被算了多少、与合同是不是有出入。

目前,公摊面积还仅仅是一个行业内的计算规则,购房者并没有什么话语权。事

实上,公摊面积大让购房者受委屈的事儿并不少。网络上随便搜索就能看到一堆围绕公摊发生的购房纠纷。花大价钱买房子,合同上面积是120平方米,实际入住可使用面积还不到100平方米,剩下的全是公摊。面积以“肉眼可见”的方式“缩水”了,想想就憋屈,这是广大购房者对公摊面积耿耿于怀的原因。

在实际入住过程中,如果有业主或机构占用了架空层、顶楼、楼道、设备间等公摊部分,大多数业主都会怒火中烧,感觉自己花大价钱买来的公共面积被占用了,矛盾产生在所难免。并且,在依据建筑面积征收取暖费等税费的时候,也会出现加征的情况。还有人担心万一以后征收房产税了,也要算上公摊面积。

商品房预售制、公摊面积、土地批租制,堪称香港房地产的三大发明。在特定的历史阶段,采用公摊面积和预售制度旨在解决房地产开发企业资金不足的问题,以加快城市化进程。不过,香港已经在2013年出台新规,要求房地产交易需以“实用面积”作为计价标准。至此,公摊面积退出了香港楼市的江湖。

近些年来,内地不乏取消公摊面积和预售制的声音。2019年两会期间,人大代表林毅斌曾经表示:建议取消公摊面积和商品房预售制,与国际接轨。2020年5月22日,人大代表刘廷安参加两会时表示:老百姓在公摊面积上花的钱,确实很“冤”。

今年两会期间,全国政协委员周世虹提交提案,建议实行商品房现房销售制度,同时以套内建筑面积计价销售商品房。“商品房预售制度已弊大于利,改商品房预售为现房已经水到渠成。”周世虹表示,商品房预售制度,开发商将经营成本和经营风险转嫁给了购房者。周世虹认为,目前我国房地产开发企业大多已经完成了资本积累,具备了较强的资金实力和市场竞争能力,金融体系和资本市场发展也为开发商提供了多元化融资方式,商品房预售制度存在的历史条件已不复存在。

改变需要配套政策支持

总的来说,“以套内使用面积进行交易”的做法既符合国际通行做法,也符合“房住不炒”的政策导向。

重庆早在2002年就取消“公摊面积”,要求商品房现房销售和预售,以套内建筑面积作为计价依据。不过,业内人士认为,重庆新规流于表面,新房销售一般会标明套内均价及建筑面积均价,但总价是一样的;二

手房则多以包含的建筑面积计价,与其他城市没有明显区别。

此外,2019年住建部公布的《住宅项目规范(征求意见稿)》提到,“住宅交易应按照套内面积来计算”,但这只是征求意见稿,并未正式发布实行,也没有配套的细则出台。

目前已经有部分地区在推进公摊面积改革。例如广州在2018年就明确要求了“消防楼梯、电梯配套设施用房等”不得纳入容积率面积中。

因此,要改变现状,还需要更深层次的筹谋。

“政策层面和业内对是否取消公摊仍未达成共识,猜测这是这个问题迟迟未有后续动作的原因。”业内人士告诉记者,“总的来说,取消公摊有利有弊,但在没有相对完善的法律法规的情况下贸然改变,很可能最后伤害的还是购房者的利益。羊毛毕竟还是出在羊身上。”打个比方,若开发商在蓄客时以建筑面积(含公摊)来宣传,定价1万元/平方米;在签合同的时候却以套内面积(无公摊)来计价,定价1.5万元/平方米。宣传推广时看起来物美价也美,但实际购买时整套房子的价格是不变的,还给购房者带来计算上的困扰,加剧了不透明,走上了重庆的老路子。

还有业者认为,当下坚持要取消公摊的多为“无房一族”,他们希望通过取消公摊来“少花冤枉钱”。矛盾的是,他们还要担心,改变计算规则后是否会带来房价的变相上涨。但“有房一族”更看重“改成实际使用面积交易后,当年多花的公摊钱谁来赔”这样的现实问题,毕竟有房本的人都不愿意眼见房子落价、资产缩水。

而对于开发商来说,取消公摊将给他们带来前所未有的巨大挑战。若再同时取消预售制度,开发商或将面临更大的前期融资压力、更长的资金回笼周期、更剧烈的市场洗牌。这是当下一些靠预售这些游戏规则高负债、高周转的开发商难以承受的。不难推测,一些急于回本的开发商很可能会收窄公共空间、简配公共设施并尽力压缩建设成本,以此来对冲风险。而这对购房者来说,是不利的。

还有人认为,相比取消公摊,更有实际意义的是取消预售制度。比如海南2020年出台新规,新出让土地建设的商品住房,实行现房销售制度。虽说短时间内市面房源减少了,但是一旦供求恢复、市场平稳,就可以从根本上解决烂尾楼伤民问题。

■本报记者 张 吟



楼市资讯

500强房企测评报告发布

本报讯(记者 张 吟)3月16日,中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心发布2021中国房地产开发企业综合实力测评成果,“中国房地产开发企业综合实力TOP500”等测评榜单揭晓。

根据测评报告,2021中国房地产开发企业综合实力TOP500前三位由万科、恒大、碧桂园占据。其中,万科上升两位,综合实力排名第一,恒大、碧桂园分列二、三。中海、融创、保利、龙湖、华润、世茂、新城分列四至十位。与2020年相比,2021年TOP10变动率为10%,其中世茂为新晋企业;TOP50的变动率约为10%,整体相对较为稳定。

此外,旭辉排第13名,阳光城第14名,金地第15名,中梁第18名,正荣第19名,融信第21名,建发第36名,宝龙第38名,禹洲第39名,中骏第41名,进入百强的房企还有联发、三盛、大唐、国贸等。

2020年,前四大房地产开发企业销售金额占比为14.30%,四企业集中度稳中有升。以销售金额计算的TOP10、TOP20、TOP50、TOP100房地产企业市场份额分别为25.28%、37.64%、53.82%、63.94%,其中, TOP10、TOP20、TOP50分别较上年增长0.06、0.57、0.20个百分点, TOP100较上年下降0.2个百分点。整体来看,房地产企业销售金额市场发展较为平稳,集中度上升趋势依旧,龙头房企依旧占据规模优势。

“三道红线”监管下,TOP500房企杠杆率有所降低,降杠杆初显成效。长期偿债能力方面,TOP500房企2020年资产负债率均值为78.77%,较上年下降0.89个百分点,为2012年以来首次下降;净负债率均值为85.08%,较上年下降11.62个百分点,相比2019年也有大幅改善。短期偿债能力方面,2020年TOP500房企短期偿债能力略有下降,流动比率均值为1.40,较上年下降0.05,速动比率均值为0.49,与上年持平。

2020年,TOP500房地产开发企业总资产收益率均值为1.32%,较上年下降了0.52个百分点;净资产收益率均值为4.53%,较上年下降了4.16个百分点;成本费用利润率均值为11.25%,较上年下降了6.75个百分点。利润空间收窄,房企总资产逐年上涨,尤其近两年房企的净利润增幅不及资产增幅,导致总资产收益率下滑。