

2021年漳州楼市年终盘点:

稳字当头 楼市步入全面调整期



又一次站在年末,地产人感慨万千——猜得到开头,却猜不到结尾。这是充满变化的一年,房地产业经历30多年的快速增长,似乎到今年才真正体会到——“变化”才是永恒的主题。

什么变了?政策依旧“房住不炒”“稳字当头”,但全国调控次数刷新了历史新高;相比以往小修小补、查缺补漏式调控,今年的调控更强调其所带来的中长期作用;政策升级涉及房地产的各个环节,土拍、营销、蓄客、销售、管理、保有,尽管房产交易的环节不变,但都出现了更加细致、全面、精准的管控,游戏规则悄然改变。

2021年是楼市深度调整的一年。也许最终房地产将告别“躺赢”,再拒绝“躺平”,直到最后回归普通行业“爱拼才会赢”。



碧湖—闽南水乡板块是目前市区供应主力张 吟 摄

调控:中长期政策开始集中发力

土地、金融和财税制度,被认为是当前房地产调控的三大关键点。相比以往限购、限贷、限价等短期调控政策,2021年,房地产行业越来越多的中长期政策开始发力,这些长效机制正在给楼市降温,也反映出政策层面“房住不炒”的坚定决心。

从大环境看,房地产行业政策密集出台。

2月18日,土地集中出让新政出炉:一则集中发布出让公告,全年不超过3次,二则集中组织出让活动,业内简称供地“两集中”。

3月5日,住建部强调落实租赁住房改革,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,稳地价、稳房价、稳预期。

3月中旬,“十四五”规划和2035年远景目标纲要发布,明确“十四五”期间仍要坚持“房住不炒”,稳地价、稳房价和稳预期的“三稳”目标更加明确。

4月12日,发改委发布新型城镇化和城乡融合发展重点任务,促进农业转移人口有序有效融入城市,有序放开放宽城市落户限制。

4月30日,中央政治局会议强调防止学区房炒作房价。

7月23日,住建部等八部门联合印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》,提出要“力争用3年左右时间,实现房地产市场秩序明显好转”。同时,明确“因城施策”重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域人民群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。

8月10日,针对首轮集中供地出现的

热点城市地价高企、房企恐慌性抢地等问题,自然资源部要求集中供地城市优化第二批次土地出让政策,降温溢价率至15%、查资金、限“马甲”。

10月23日,全国人民代表大会常务委会员关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定获得通过。

此外,加快发展保障性租赁住房、城市更新防止大拆大建、城乡建设加强历史文化保护传承等政策纷纷出台。

中原地产研究中心统计数据显示,截至11月25日,全国2021年房地产调控次数高达570次,刷新历史纪录。由于楼市调控不断收紧,全国房地产市场持续降温,出于稳房价、稳预期的需要,多城相继落地“限跌令”。此外,为了保障工程建设和施工节点,2021年11月,北京、石家庄、漳州等城市发布商品房预售金监管政策,住建部全面接管监管账户,实施封闭管理,优先用于工程建设。

还有一些意见和建议不断曝光,可以窥见各界对房地产市场后续发展的思考方向。比如,《关于加强县城绿色低碳建设的通知(征求意见稿)》出于消防安全的考虑,提出“限制县城居住建筑高度”,最好不超过18层;两会期间,有代表委员建议取消商品房预售制度,同时以套内建筑面积计价销售,反映了老百姓“苦公摊久已”的心声。

不论是探讨,还是政策,它最终指向一个点:房住不炒。在疫情背景下,老百姓更需要的不是房子涨价,也不是跌价,而是保持价格的平稳,保证市场秩序的稳定,稳稳当当、顺顺利利为好。

■本报记者 张 吟

按照今年5月自然资源部官网发布的《漳州市本级2021年度国有建设用地供应计划》(以下简称《计划》),市本级全年计划供应住宅用地共40幅。

按实际成交看,今年土地供求走弱,总体呈现上半年热闹红火,下半年略显冷清的局面。三场土拍共出让10幅地块,共计揽金53.41亿元。

3月18日,2021年度漳州市区第一次土地拍卖会三幅地块悉数拍出。其中,2021P04、P05这两幅位于西湖核心区域的“姊妹”地块被联发收入囊中,成交价分别为5.39亿元、2.89亿元;2021P02地块被蓝



今年市区土地市场高开低走张 吟 摄

今年,漳州楼市主城区热门区域集中在碧湖—闽南水乡、人民广场、西湖、蓝田和高新区这几个板块。每个板块都有叫得响的供应主力,也有可喜可贺的大事件发生。

碧湖—闽南水乡板块以特房锦绣碧湖、融创国贸珑溪大观、保利世茂璀璨滨江等为代表项目。依据克而瑞数据,特房锦绣碧湖这个总建筑面积1830000平方米的超级大盘已经连续多月蝉联总面积销冠,是当之无愧的漳州红盘。融创国贸珑溪大观以精致、丰富的产品线和绝佳的地段优势赢得不少市民青睐。

人民广场板块以中梁远洋星海天宸、漳州龙文吾悦广场等项目为代表。中梁远洋星海天宸兼具高层住宅和叠墅产品,地处大漳州板块核心点,周边暂无竞品,吸引了诸多自住客购房。漳州龙文吾悦广场所在地块是今年土拍焦点中的焦点,最终擅长开发城市商业综合体的十强房企新城控股通过竞地价、竞预售面积、摇号等环节拿下该地块,当前营销中心已开放,商铺(除自持外)已售罄,颇有当红不让的气势。吾悦广场集中商

从时间维度看,今年楼市新品供应呈现上半年快、下半年缓的情况,且上半年价格较为坚挺,下半年以价换量居多。

漳州楼市在经过最近几年的调整后,总体进入一段相对平稳的发展期。中心城区新盘高层住宅均价未超过2万元/平方米,全市新盘均价保持在11392元/平方米左右(全国房产行情网站12月13日数据),价格波动幅度小。克而瑞统计得出,漳州市区新建住宅成交均价为14134元/平方米,价格合理。

在今年下半年楼市进入深度调整期后,不少价格偏高的楼盘出现价

土地:上半年热闹 下半年冷清

田国企摘取,成交价1.86亿元。当日土拍总成交价10.14亿元。此次土拍报名的品牌房企不少,竞拍过程对垒气势十足、高潮迭起。最终,成功出让的P04、P05、P02三幅地块溢价率分别为78%、73%、43%,平均溢价率创去年以来新高。

5月20日的第二场土拍,20家房企聚集在漳州市行政服务中心拍卖大厅,在两个多小时的时间里,超190次举牌,多幅地块达到

上限价,解锁“竞预售”“竞配建”“摇号”等规则。最终,经过竞价、竞预售、摇号的2021P01地块(长福02地块)以19.3亿元的上限价格、0平方米的可预售住宅面积被全国10强房企新城控股收入囊中;位于漳州高新区南湖板块的2021P03地块以5.95亿元的上限价格、无偿配送2.05万平方米居住用房建筑面积的条件出嫁联发;而开年以来在全国各地豪爽拿地的建发斩获了位于西湖板块的2021P06地块,出让价格为4.71亿元。第二次土拍,总计吸金29.96亿元。

之后,受房地产行业融资环境影响,新盘销售难度加大等因素影响,全国多个城市在9月第二次集中拍地时均不同程度地呈现降温情况,多城出现多宗地块停拍、流拍及底价成交现象,成交溢价率也普遍较低。下半年漳州土地市场也不可避免地降温了,国企和底价成了关键词。除去开拍前一天因方案调整宣布取消出让的2021P09(高新区地块)、2021P11(石亭街道地块)之外,10月20日第三次土拍,4幅地块悉数寻得买主。2021P07、

业购物中心主体结构(含塔楼)封顶后,住宅将开始现房销售,这也将开创漳州大型项目现房销售的先河。

西湖核心区有两幅住宅地块在今年首场土拍中登台首秀,被倾慕于它的联发集团收入囊中,楼面价分别为9670元/平方米(溢价率78%)、9091元/平方米(溢价率73%),溢价率创2020年以来新高。该项目命名为联发君樾西湖,已公开营销中心、开盘,主打头排看湖。

今年高新区上架多幅地块,三馆北侧高端地块2021P03以12337元/平方米的上限楼面价被联发拿下,水仙花海附近的2021P10地块由圆山和淳青联合体拿下。加之关注度较高的联发君领壹号、欣隆盛世江南也做出一定人气值,今年高新区楼市热闹非凡,人口导入意图明显,投资建设节奏加快许多。

从产品类型看,户型设计也在不断进步,产品供应以刚需为主,大

供应:刚需为主 各板块均有热门项目

户型为辅,叠墅类为特色。伴随着三孩时代的到来,越来越多的开发商抓住购房者“多一房”的心理,将90平方米以下的小户型打造成紧凑灵动的“2+1”“3+1”户型,120平方米左右户型也多数打造成4房以上产品,得到不少刚需客的喜爱。餐厨一体、卧客联通大阳台、大面宽客厅成为当前户型设计的关键词、热搜词。

同时为了最大限度发挥土地

的作用,越来越多开发商倾向于打造“高低配”产品,如3个多月高层售罄的建发和著、接棒当前西湖销售的建发西湖观澜、中梁远洋星海天宸、融创国贸珑溪大观等都是高低配产品。一方面让不同需求、不同层次的客户能找到适合自己的产品,一方面因其可做到利润扩大化而带起了一阵“高低配”潮流。

■本报记者 张 吟



三孩时代到来,没有多一个房间显得很重要。张 吟 摄

金融:从严从紧管控持续加强

今年,中央坚持房地产金融审慎态度,房地产金融管控持续加强。国务院指出“要牢牢抓住房地产金融这个关键,严格房地产企业‘三线四档’融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理”。住建部表示“下一步还将加强房地产金融管控,完善房地产企业‘三线四档’融资管理规则,落实银行房地产贷款集中度管理,坚决查处经营贷、消费贷、信用贷违规用于购房”。同时,央行加强防控违规资金流入房地产市场,表示下一步将持续完善房地产金融管理长效机制;银保监会强调,银行保险资金绕道违规流入房地产市场。

从去年“三条红线”政策施行开始,地产行业逐步强调“稳”字当先,快速发展、快速周转的发展方式让位于平稳发展。下半年从严从紧的金融政策更是让不少房企难以适应,债务情况受到业内外强烈关注。

此外,自年初央行推行房地产贷款集中度管理制度以来,房贷额度紧张、放款周期拉长、贷款利率上调成为大部分城市楼市的主流现象。包括漳州在内,房贷放款速度亦有放缓,贷款利率有所上调,和全国绝大多数类似体量城市的情况相仿。

不过年底央行打出了一套政策组合拳,12月6日盘后宣布全面降准0.5个百分点,释放出1.2万亿元长期资金,12月7日又再定向“降息”0.25个百分点

点。这套组合拳对保持流动性合理充裕,统筹做好今明两年宏观政策衔接,支持中小企业、绿色发展、科技创新都有其意义,将为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

探讨多年的房地产税政策即将“靴子落地”。今年10月,全国人民代表大会常务委会员授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作,积极稳妥推进房地产税立法与改革,引导住房合理消费和土地资源节约集约利用。目前试点城市、具体方案尚未确定,仅明确:国务院制定房地产税试点具体办法,试点地区人民政府制定具体实施细则。国务院及其有关部门、试点地区人民政府应当构建科学可行的征收管理模式和程序。

而老百姓较为关心的问题——契稅,明确是不变的,这对广大刚需族来说是切实的利好。财政部及税务总局发布《关于契稅法实施后有关优惠政策衔接问题的公告》明确了部分继续执行的契稅优惠政策,2021年9月1日起执行。即,对个人购买家庭唯一住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契稅;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契稅。对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契稅;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契稅。

■本报记者 张 吟

房企来说,快速回款将更加困难,在售项目依旧面临较大的去化压力。加之房地产稅将进入实操阶段,短期内加剧观望情绪,长期可能改变楼市格局和预期。在增速显著减缓的“横盘时代”,多重条件叠加,房企操盘逻辑将改变。从“囤、捂、藏”到“快、准、狠”,加快开发、加速供应、加快节奏、保证回笼是当前操盘手比较在意的。事。

■本报记者 张 吟