

推盘节奏进一步加快 泉州楼市进入年底冲刺模式

转眼时间已经来到12月中旬,泉州楼市在上个月系列利好政策的刺激下,市场热度逐步攀升。先是鲤城江南板块的城建水墨江澜继两开两罄快速去化后,迎来第三次认筹开盘,仍取得不俗成绩;紧接着,东海板块关注度颇高的网红盘城建水墨观海,在本周传来最新消息——已取得预售,将于近期正式启动认筹;多个纯新项目也再传新动态,或完成备案亮相入市,或发布最新户型图……在各板块项目一波紧锣密鼓的营销推广中,年终冲刺推盘行情正式开启。

□本报记者 郭荣鑫/文
黄榕凯/图

多个新盘入市 产品供应更丰富

本周楼市最受业界关注的事情之一莫过于东海后埔板块“流量红盘”城建水墨观海取得预售。据悉,水墨观海此次获批房源为1-3#楼、5-12#楼,共11栋高层,合计692套住宅,主推户型为建筑面积110-188平方米的三至五房。项目总建约21万平方米,除12幢住宅外,还规划建设商业综合体及7幢办公,业态丰富。据透露,项目自公开以来已吸引众多客户前往咨询了解,也有远超房源数量多倍的意向客户登记,预计将在年底掀起一波认筹摇号热潮。

业界人士表示,城建水墨观海之所以备受关注,主要是自去年以来,东海板块新房住宅供应稀缺,今年以来仅供应推盘一次,还是东海湾门第的93套剩余房源,而作为后埔首发项目,水墨观海拥有较高性价比。

除水墨观海外,处于同板块的另一纯新盘——山西星河项目也于近日完成备案,案名定为天瓏。项目开发单位为泉州星泽房地产开发有限公司。根据公开资料,该项目为保利与山西星河联合开发,这是保利继壹号公馆后再度落子东海。该项目位于东海中央活力区,是该片区推出的第二幅商品房地块,土地面积约20123平方米,计容总建筑面积约60370平方米,该项目用于建设改善型住房,单套房屋建筑面积不低于180平方米。

晋江市场也有多个纯新项目亮相入市。位于英林的晋悦·柏悦府最新效果图、户型图曝光,此次晋悦地产首推“柏”系新中式国风墅府,打造晋南人居里程碑作品。项目占地面积约43790平方米,规划高层和别墅,主推建筑面积100-180平方米高大宅和建筑面积180-210平方米国风院墅,满足各个阶层需求。另外,位于晋江高铁新区和平南路东侧的中海学仕里,由中海地产于今年9月竞得,土地面积约62355平方米,总建筑面积约99768平方米,规划低密洋房产品,主推建筑面积99-136平方米的三至四房。



一二级市场良性衔接,共助楼市持续稳健发展。

房企冲刺业绩 楼市活跃度提升

接近年底,各板块项目都加快推盘节奏,提前开启年末冲刺。事实上,进入10月以来,伴随前期众多楼市利好政策的相继推出,市场活跃度也在逐步提升。尤其上个月,泉州正式放开限购、放宽限售,优化摇号、贷款降本等系列组合拳推出以后,无论新房还是二手房市场都出现较大提振。

据克而瑞统计数据,11月泉州

州五区(鲤城、丰泽、洛江、台商投资区、开发区)住宅新增面积约9.8万平方米,成交面积约8.2万平方米,环比上涨131%,成交均价15223元/平方米,环比上涨1%。从市场供需状况看,中心区域推盘较少,目前仍处于供小于求,丰泽、鲤城区域新盘入市销售流速快,尤其江南板块项目由于限价,入市接受度高,销售去化良好;洛江、台商投资区板

土地供应提速 新地块加快出让

新房市场百花齐放,加速推盘,在一级土地市场,也有序衔接,持续有新地块供应,助力楼市稳健发展。

上周,晋江紫帽两幅地块出让,均由新佳园竞得。其中,P2021-52号地块,位于紫帽镇霞茂村,土地面积约49565平方米,成交总价5.45亿元,建成后住宅毛销限价15620元/平方米;同样位于紫帽霞茂村的P2021-53号地

块,土地面积约27347平方米,成交总价2.47亿元,建成后毛销限价16951元/平方米。

晋江灵源街道林口社区也有两幅优质地块出让成交,分别是科创新区2022-10号地块,土地面积约14932平方米,建成后毛销限价15981元/平方米;以及科创新区2022-34号地块,土地面积约27635平方米,建成后毛销

块市场,则是以价换量,流速较慢;晋江区域市场,则冷热分化较大,品牌、品质和板块热度成为项目热销驱动力的主要影响因素。

11月泉州五区住宅成交排行榜前三的,分别是位于鲤城江南板块的城建水墨江澜、建发养云以及位于洛江阳新板块的力标观澜,分别成交457套、77套以及31套,销售均价分别为15900元/平方米、15800元/平方米以及11900元/平方米。从成交排行分析,目前购房者仍对中心区域项目,尤其是限价楼盘青睐有加。

销售限价15432元/平方米,两幅地块均由晋江市芯科开发建设有限公司竞得,为科创新区的产品供应再添新动能。

在南安区域,位于石井镇古山村2023P14号地块也于上周出让,由泉州南翼交发建材有限责任公司竞得,土地面积约66667平方米,建成后住宅毛销限价13000元/平方米。

业内人士表示,年末临近,土拍市场或将“踩油门”,加速供地,一是完成年度计划指标,二是二级销售市场表现进一步提振房企拿地信心,一二级市场良性衔接,共助楼市持续稳健发展。

取消限价后 杭州土拍热度上升

杭州取消最高限价后首场土拍,个别地块溢价率出现上升,民营房企在本次土拍中表现得较为活跃。

杭州今年第十三批供地原计划出让10宗住宅用地,总出让面积45.74万平方米,起始出让总价128.7亿元。由于临安区滨湖新城地块因故提前终止出让,因而本次土拍共出让9宗地块。12月12日,这9宗地块全部出让成功,其中5宗溢价成交,4宗以底价成交,揽金约133.88亿元。

今年11月,杭州公布了今年第十三和第十四批次供地公告。而自第十三批次供地开始,杭州对土拍规则作出重要调整:杭州市区取消“限价”,土地恢复“价高者得”的竞价方式,富阳、临安、临平、钱塘四区取消“限价”,上城、拱墅、滨江、西湖、萧山、余杭六区仍维持“限价”。

中指研究院华东大区常务副总高院生表示,当前新房供需紧张,去清周期仍在延长,在此情况下,房企拿地更加谨慎,取消限价有助于土拍更加市场化,适应当下的土地市场形势。

从新房市场销售情况来看,据中指院数据,今年1月-11月杭州市区住宅成交面积为998万平方米,同比增长15.6%。从月度表现来看,得益于10月的“杭六条”楼市新政,杭州新房供需规模均有较大增幅,其中上市面积126.9万平方米,环比增长45.7%,成交面积90.6万平方米,环比增长19.2%。

“今年下半年富阳、临安、临平、钱塘四区内除临平新城、金沙湖、富春、河庄等区域核心板块的项目开盘需摇号外,其他板块项目开盘普遍流摇,整体热度较低。土拍取消‘限价’‘限房价’,短期内对于提升外围四区的土拍热度相对有限,但对四区内项目的产品差异化竞争、房企销售策略调整,会起到积极作用。”高院生表示。

(中新)

百强房企 前11月业绩出炉

12月新房成交 或保持一定规模

近期,中指研究院、亿翰智库、克而瑞等多家研究机构公布百强房企前11个月销售业绩。根据中指研究院统计,今年前11月,TOP100房企销售总额为57379亿元,同比下降14.7%。

值得一提的是,进入11月,多项支持房地产企业融资政策相继落地。业内普遍认为,在房企业绩年底冲刺阶段,预计部分城市供给端或有放量,带动新房成交保持一定规模。

中指研究院、克而瑞研究中心、亿翰智库三家机构的数据均显示,今年前11个月,保利发展、万科、中海地产的销售额位居前三,分别为3995亿元、3430亿元和2870亿元。

根据三家机构榜单,虽排序略有差异,但前十房企名单一致。除“保万海”外,还包括华润置地、招商蛇口、碧桂园、龙湖集团、绿城中国、建发房产、金地集团。

尽管市场整体下滑,但央企表现出较强韧性。中指院数据显示,2023年1月至11月销售额同比增长超过10%的大型企业为中海、华润、建发、越秀、华发、联发、国贸地产、中建壹品、中建东孚、象屿地产等。

业内人士表示,今年以来,房地产行业政策利好不断。而从近期动向来看,政策开始向企业主体转变。10月31日,中央金融工作会议提出促进金融与房地产良性循环,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。

11月17日,中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会,再次明确要求“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”,强调继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资等。

此后,多家银行积极落实会议精神,相继与房企进行座谈,在企业融资需求、促进房地产行业平稳健康发展等方面进行深入交流。

中指研究院企业研究主管陶淑娟表示,近期针对优质房企的金融支持名单不断扩大,预计将有更多优质民企和混合所有制企业受益,这意味着“第二支箭”仍在有效落地。

在房地产金融政策支持下,多家房企成功发债或公布发债计划。业内人士表示,政策利好为行业注入增量资金,有助于缓解企业融资压力。

除融资外,销售端发力也是房企补充现金流的重要途径。年末,房企将迎来排位赛的最后冲刺阶段,在政策刺激下,近期房企推盘意愿强烈。促销售、去库存仍是房企现阶段的第一要务。业内人士认为,强有力的销售将为企业带来稳定的现金流,为稳健发展增厚了“安全垫”。

中指研究院分析,从供给端来看,11月重点50城批准上市面积环比增长超30%。克而瑞研究中心预判,12月恰逢房企业绩冲刺季,供应有望持续回升,不排除部分房企为冲刺业绩而集中进行年末大促,考量此影响,预计整体成交环比有望止跌回升。

(北晚)

促进房地产市场平稳健康发展

三大工作重点将引领明年楼市

中央经济工作会议12月11日至12日在北京举行。此次会议强调,要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险,加快推进保障性住房建设等“三大工程”以及加快构建房地产发展新模式等。分析认为,这释放出明年中国楼市调控的三大信号。

积极稳妥化解市场风险

积极稳妥化解房地产风险仍是重点,要一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求。

会议提出,要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险,严厉打击非法金融活动,坚决守住不发生系统性风险的底线。积极稳妥化解房地产风险,一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求,促进房地产市场平稳健康发展。

易居研究院研究总监严跃进分析称,风险防范化解强调了“统筹化解”的概念,这说明当前对于房地产风险的化解,要更加系统和全面,尤其要综合房地产、地方债务、中小金融机构等领域的风险,以统筹思维而非孤立的思维去理解这个问题。房地产风险问题复杂,相关工作需要有新思路。

当前部分房企面临阶段性困难、流动性紧张等问题,市场预期有待进一步稳定。中央党校(国家行政学院)经济教研部副教授蔡之兵称,当务之急,是要提高对房地产企业调控政策的精准性,针对不同房企不同类型、不同程度、不同成因的问题,要实施不同种类的调控举措。

在中指研究院市场研究总监陈文静看来,化解房企风险仍需要推动企业恢复“自我造血”,市场销售实质性修复是改善企业资金面的关键,而销售市场好转仍需需求端政策继续托底发力。预计2024年一线城市将继续优化限购政策,取消限购措施的核心二线城市会增加,更多城市或通过发放购房补贴等方式促进购房需求释放。

推进“三大工程”建设

围绕供给侧“做文章”,直指供需错配等长期问题。

会议提出,加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。完善相关基础性制度,加快构建房地产发展新模式。

“三大工程既是新模式的抓手,也是房地产稳中求进的着力点。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉

认为,这三大工程着眼于房地产长期健康运行与稳定增长,力图解决结构性问题、供需错配、需求断层等长期问题。本质上都是在供给侧做文章,以匹配需求,并与扩大房地产内需结合。

其中,城中村改造解决的是新市民、年轻人、外来人口的住房需求,主要是低成本、职住平衡的配租型住房需求;保障性住房解决的是户籍无房户、人才群体、工薪阶层的配租型保障需求,解决商品房需求断层的问题;“平急两用”公共基础设施解决的是新时期对于居住生活安全的配套设施诉求。

今年以来,中央已多次在重要会议中强调“三大工程”的重要性,国务院常务会议亦先后审议通过相关指导意见。陈文静分析,此次会议再次强调加快推进三大工程,预计明年配套政策将加快落实。

构建房地产发展新模式

依循“先立后破”,探索新模式。此次会议明确,完善相关基础性制度,加快构建房地产发展新模式。严跃进认为,这充分说明建立房地产发展新模式制度的重要性和迫切性。房地产新发展模式要建立,就必须“先立”而非“先

破”。此次提及完善相关基础性制度,也说明未来要在“先立后破”方面逐渐探索出一些基础性的制度。

当前房地产市场供求关系已经发生重大变化。工银国际首席经济学家程实认为,短期房价超调,仍需侧重对房地产企业的信贷风险管理,警惕企业流动性风险和债务风险向系统性风险的传导。长期来看,房地产市场的恢复将是一个缓慢、渐进的过程,仍需强有力的支持政策,同时积极推进房地产行业供给侧改革,消除扭曲实现供需平衡。

(中新)



15万+泉州购房者共同关注!新鲜资讯、深度测评、政策解读...泉州买房,就看“泉晚楼市”!