

开栏语:牛年已经开启。春节后,晋江楼市依旧火力十足,不少项目已经开启“热销”模式。

那么,在新的一年里,晋江房地产市场又有哪些新变化?哪些板块的关注度高?对于购房者来说,新的一年有哪些新项目将入市?房价又会有什么样的变化?针对这些问题,本报《楼市周刊》特别策划了“开春逛楼市”系列报道,聚焦各大热门板块,为购房者带来最新房产资讯,提供参考。

开春逛楼市

新塘片区:利好频传 价值洼地凸显

梧林传统村落开放迎客,京通易购(东南)智慧物联网共同运营中心加快推进,季延中学新塘初中分校已完成供地手续……

一系列利好的释放,让新塘板块聚焦了众多关注的目光。作为晋江地产板块的“后起之秀”,当前,新塘正在发挥区位优势、交通优势、后发优势,建设更高品质的“宜居、宜业、宜商、宜游”的样板“芯”新塘。

业界人士表示,目前,新塘片区可以说是晋江楼市的价值洼地,潜力看好。

利好不断 板块价值迎爆发期

作为政府重点打造的区域,晋江经济开发区新塘园旁是晋江的产业高地,也是产城融合的重点新区,具备独特的区位优势。

据了解,2017年,新塘策划生成“芯”小镇项目。新塘“芯”小镇规划面积约3.5平方公里,建设用地面积约1.65平方公里,计划投资约521亿元,并于2017年成功入选全省第二批特色小镇创建名单,成为泉州市唯一入选项目。“芯”小镇按照“一芯两翼”三大主功能区规划建设,并改造提升。

记者了解到,在政策加持下,新塘片区迎来新的发展机遇,晋江“芯”小镇逐步成型。

不仅如此,京通易购(东南)智慧物联网、远洋服装织造有限公司(卡尔美中国有限公司)等企业入驻及中国智能骨干网(晋江新塘)项目、集成电路产业园区(科学园)等重点项目陆续落地,区域产业高地的聚合力量呈倍数增长,再加上源源不断地导入高端产业人才等,都将助力新塘经济实现跨越发展。

值得关注的是,作为省级重点项目,京通易购(东南)智慧物联网共同运营中心正在加快推进工程建设,目前已基本完成主体框架结构施工,项目计划今年年底投用。京通易购(东南)智慧物联网共同运营中心占地面积约196亩,仓库采用双层坡道、首层双边月台,将打造集销售中心、结算中心、O2O服务、订单处理、仓储、分拨、配送等功能于一体的物流产业平台。项目建成后,将引进无人驾驶自动化的叉车、智能自动机械臂等多种智能化系统,实现智能化管理,可提供就业岗位近1000个。

“过去一年,新塘片区可谓是利好频传。”业界人士表示,在利好消息的刺激下,板块价值迎来了爆发期。



教育配套加码 优质公办初中校入驻

在教育配套方面,去年,新塘片区迎来了优质公办初中校——季延中学新塘初中分校落地的消息。据了解,季延中学新塘初中分校已完成供地手续。

按照规划,季延中学新塘初中分校用地面积100亩,计划2022年建成招生,可开设48个班。届时,将为周边居民提供更加优质的教育资源。

限价突破万元 开发商争相入驻

随着片区建设的提速,目前,该片区内已云集晋江云城、晋江云府、百宏·御墅香堤、宝龙世家等多个项目。

“对于该片区的发展,不少开发商都看好。”地产业界人士表示。

就在去年11月27日,位于新塘片区的P2019-71号地块成功出让。经过一个半小时角逐,正荣地产以总价8.34亿元竞得。以成交价计算,该地块成交楼面价约3320元/平方米,溢价率约44%。

据了解,当天参拍企业共有十家,包

括力高、万科、得兴、保利里程、中梁、正荣、百宏、海伦堡、华润和晋江文旅。根据拍卖公告,该地块建成后,商品住宅(毛坯房)最高销售均价为9971元/平方米。

值得关注的是,就在不久前,晋江市自然资源局发布公告,位于新塘片区的P2019-61号地块国有建设用地使用权将于4月8日公开出让,该用地采取“限价房,竞地价”竞拍方式出让,建成后毛坯商品住宅(不含代购部分)最高销售均价为10367元/平方米。这也是

该片区限价突破1万元/平方米的地块。资料显示,P2019-61号地块总用地面积41293平方米,其中实际用地面积33613平方米。土地用途为商服用地一零售商业用地(商店)、商服用地一商务金融用地(写字楼)、住宅用地一城镇住宅用地(普通住宅)。

“从目前来看,新塘片区还是晋江楼市的价值洼地。”业界人士表示,未来,新塘片区还将聚集更多人气,吸引更多的开发商入驻开发,助力片区建设。

楼市资讯

泉州住房公积金:去年累计发放个人住房贷款484.62亿元

本报讯 日前,泉州市住房公积金管理中心发布了《泉州市住房公积金2020年年度报告》(以下简称《报告》)。截至2020年年末,泉州全市住房公积金缴存总额755.22亿元,提取总额501.71亿元,累计发放个人住房贷款14.89万笔、484.62亿元。

从提取分类情况看,泉州职工提取住房公积金以“住房消费”用途为主,住房消费类提取金额达67.68亿元,比2019年增加了13.79亿元,增长25.59%。住房消费类提取占提取总额比例达85.51%,创历年新高,非住房消费类提取仅占14.49%。公积金支持住房消费功能明显,有效发挥了住房保障功能。

记者还了解到,2020年,该中心及时修订了《泉州市住房公积金委托逐月提取还贷管理实施意见》,为已办理冲还贷职工开通提取冲本金业务,将原规定修改为“在逐月提取还贷期间,申请人每间隔12个月可申请提取一次住房公积金偿还部分贷款本金,但缴存账户里应留存6个月(含6个月)以上的缴存额度。除提取偿还公积金贷款本金业务外,在逐月提取还贷期间不得以其他原因提取其个人账户中的住房公积金存储余额”,充分发挥职工账户积累资金的作用,进一步减轻职工月供压力。

为方便缴存职工,新业务还同步开通了线上服务功能,由于操作便捷,广大职工踊跃办理,首月网办率高达93.29%。

《报告》还显示,2020年,泉州全市住房公积金个贷使用率稳步下降,个贷使用率从年初的103.76%降至98.47%,下降了5.29个百分点,资金流动性风险稳步降低。

龙湖集团:去年地产合同销售2706.1亿元 同比增长11.6%

本报讯 日前,龙湖集团公布其截至2020年12月31日止全年业绩。去年,该集团实现地产开发合同销售2706.1亿元,同比增长11.6%,超额完成全年2600亿元的销售目标。

数据显示,2020年,龙湖集团坚守盘面,稳健经营。集团实现营业额1845.5亿元,同比增长22.2%。实现归属于股东的净利润为200.0亿元,剔除公允价值变动等影响后之归母核心净利润186.9亿元,同比增长20.2%。毛利同比增长6.4%至540.3亿元,毛利率为29.3%。核心税后利润率为14.7%,核心权益后利润率为10.1%。

地产开发方面,分区域看,长三角、西部、环渤海、华南及华中片区合同销售额在全集团占比分别为31.1%、24.7%、22.7%、15.2%及6.3%。

龙湖集团严格恪守投资逻辑与纪律,坚定布局一二线高能级城市,并适度下沉环都市圈卫星城。2020年,该集团新增121幅地块,首入唐山、三亚、兰州等8城,新增土地储备建筑面积为2567万平方米,权益面积1847万平方米,平均权益收购成本每平方米5687元。

数据显示,截至2020年年底,该集团总土储合计7400万平方米,权益面积5279万平方米,业务已遍布环渤海、西部、长三角、华南、华中5个城市群的63个城市,约90%的货量集中在高能级城市的价值区域,且成本合理,为盈利的持续增长奠定基础。2021年前两月,该集团新增土地储备总建筑面积为81万平方米,权益面积59万平方米。

正荣地产:去年合约销售1419亿元 同比增长8.6%

本报讯 日前,正荣地产公布2020年全年业绩。报告期内,该公司实现收入361.26亿元,同比增长11%;溢利35.59亿元,同比增长15%;核心纯利为33.04亿元,同比增长18.9%。

数据显示,2020年,正荣地产合约销售金额1419亿元,同比增长8.6%。其中长三角、环渤海、环渤海、华中、华西及珠三角地区的占比分别为38.6%、33.2%、10.4%、9.5%、6.5%和1.8%。2020年,正荣地产的合约销售目标是1500亿元。

此外,财务方面,截至2020年12月31日,正荣地产净债务与权益比率64.7%,短期债务与总债务比率29.1%,现金对短期债务比率为220%,债务加权平均融资成本下降至6.5%。

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房,对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问,本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期,我们精选一个话题,邀请业内人士与您分享,让您少走弯路,买到满意的房子。

洋房为何受青睐?

目前,晋江市场上出现了一些洋房产品,深受购房者青睐。不过,不少购房者对于洋房产品还不是了解。

那么,什么是洋房?洋房有什么特点?又该如何挑选呢?



什么是洋房

据了解,洋房是具有欧美式样的房屋。一般为四面或三面临空,装修具有明显西方风格,备有客厅、餐厅、数个卫生间等结构的独立式或复式、别墅式住宅。

洋房一般为11层以下多层板式建筑,以四层为主,外国建筑风格明显,强调景观均好,绿化率比较高,普遍存在远郊区一带,一般首层赠送花园,顶层赠送露台,也有将户外绿化景观引入室内的情况。

狭义的“花园洋房”:就是花园别墅,也就是通常所说的花园式住宅、西式洋房、小洋楼,带有花园草坪和车库的独院式平房或二、三层小楼,强调户户有花园,包括市场中的洋式联排(或双拼)的TOWNHOUSE。

洋房有什么优点

在住宅产品中,洋房有很多优点。“首先,洋房的产品和别墅产品接近,但是价格又比较合理,没有别墅产品高。”业界人士介绍,

这样的产品对于改善型的客群来说,是很合适的。

“花园洋房不仅能与别墅展开价位的竞争,还能从产品档次上和普通住宅拉开距离。”

其次,洋房具有低密度和绿化率高的特点。业内人士介绍,洋房一股楼间距比较宽,日间光照时间充足。另外,洋房社区的绿化也会比普通社区高,植被景观多,空气质量好,生活环境更健康。

最后,比起高层住宅,洋房的得房率较高。业界人士介绍,洋房由于电梯、楼梯、强弱电竖井、公共配电房等公摊面积较少,实际得房率明显比普通高层住宅要高。

洋房该怎么选

那么,如果你要购买洋房,该如何挑选呢?业界人士给出建议——选择品牌开发商。品牌开发商往往实力雄厚,硬件配套设施较齐全,并引进较好的教育资源和商业设施。随着配套设施的不断完善,品牌开发商的项目也可

以带动整个区域的发展,提升区域的升值潜力。

物业服务不容忽视。物业服务对生活品质的影响是立竿见影的,直接关系到生活舒适度的高低。周到细致的物业服务将大大提升整个社区的生活体验。

关注社区密度及环境。在观察一个社区的时候,容积率是重中之重。一般来说,容积率高于2.5,就会影响洋房的居住舒适性。如果不是纯洋房社区,建议购房者可以单独测算,单独考虑洋房的容积率。户型选择上,应该注意产品的面宽。房屋宽度越大,通风采光越好,居住舒适度越高。

注意户型。洋房户型要方正,不只是指整套房子,每个房间和功能区域最好也是方正的,这样空间利用率更高。另外,洋房户型如果进深偏大,光线从窗外投射进来经过漫反射,仍然照不到离窗较远的区域,不易于房屋内部采光。动线要合理,在房间里活动的人的行动不会互相干扰。