



楼市聚焦

晋江土拍再出新规 溢价率“触顶”后转竞配建 业界：有利于稳定房价

位于晋江金井的一宗商住地块出让公告,最近引起了地产业界和购房者的广泛关注。

根据晋江市自然资源局发布的拍卖公告,该地块采取“限房价、限地价、竞配建”的竞拍方式公开出让。

这是晋江采用该种竞拍方式出让的第一宗商住地块。记者了解到,对比以往“限房价、竞地价”的出让方式,此次不仅“限地价”,而且还“竞配建”。

业界人士表示,晋江出台土地拍卖新规是在“稳地价、稳房价、稳预期”的调控背景下,发挥开发商的主观能动性,助力城市配套更加完善。对于购房者来说,该项新政有利于稳定房价,减轻购房者的购房压力。



地块优质 邻近福大晋江科教园

该地块编号为P2021-5号,位于晋江市金井镇盐场。土地面积99782平方米,土地用途为商服用地——零售商业用地(商店)、住宅用地——城镇住宅用地(普通住宅)、公共管理与公共服务用地——教育用地(幼儿园)。主要规划经济技术指标:1.0<容积率<2.1,10%<建筑密度<22%,绿地率>30%。该地块毗邻福州大学晋江科教园、金井镇人民政府,周边交通便利。通过金祥路连接水城路、东西环路到达沿海大通道、贤林大道,1小时快速出行厦门、泉州、石狮、安海、晋江市中心等地,地块向北900米即达金井镇政府所在新城区,向北车行7分钟到达金井汽车站,向南15分钟车程到达围头金沙湾景区(3A级景区)。

在教育配套方面,该地块自配幼儿园(配套建设一所规模不少于18班的幼儿园,用地面积不少于7020平方米、建筑面积不少于8500平方米);小学纳入该地块东侧实验小学服务片区,配套有36班;初中纳入晋江市锦东华侨中学服务片区。

值得关注的是,该地块西侧一路之隔是政产学研用新平台——福州大学晋江科教园。2015年11月,福州大学与晋江市签约合作共建福州大学晋江科教园。园区总占地面积1380亩,按“两院两园”布局:“两院”即福州大学先进制造学院、福州大学海洋学院,均为全日制教育,可容纳学生4500名。“两园”即福州大学国家大学科技园晋江分园、福州大学大学生创业教育园,建成后容纳创新创业型人才2500名。校区分两期建设,一期占地面积约550亩,包括两院和科技园、创业园部分,总建筑面积21.60万平方米,现已完成16万平方米的建设、设备采购及周边市政配套,形成了红砖白石具有闽南建筑风格的山水校园。

另外,金井镇文旅资源丰富,有着长达26.5公里的海岸线,沿着海岸线,自东向西依次分布着变质岩、福全古城、鲍鱼养殖场、南江白鹭滩、金沙湾、月亮湾、亚洲唯一触角沙滩、“八二三”炮战遗址、全国文物保护单位西瓷岩、白洋屿、西岸滩涂等众多自然与人文景观。

首次采用“限房价、限地价、竞配建”出让

根据拍卖公告,P2021-5号地块起叫价为38000万元,拍卖最低增价幅度为100万元。

引人关注的是,该用地采取“限房价、限地价、竞配建”的竞拍方式出让,地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价为7810元/平方米,土地拍卖最高楼面地价设定为2701元/平方米(即对应的最高总价为5.66

亿元)。

根据拍卖规则,当拍卖中竞买人报价溢价率达到设定的最高值时,不再接受更高报价,对于有意向的多个竞买人,转为竞配建,即竞报无偿移交政府的住宅建筑面积,每次竞报配建面积应不少于100平方米的整数倍,竞报配建面积最多者为竞得人。

据了解,这是晋江采用“限

房价、限地价、竞配建”的竞拍方式公开出让的第一宗商住地块。

记者观察到,与以往出让方式不同的是,此次竞拍的方式,不仅限制了房价和地价,而且限制了溢价率。这也意味着,当报价溢价率“触顶”后,开发商要转而竞配建,只有竞拍配建面积超过竞争对手,才能最终拍下该宗地块。

业界观察:有利于稳定房价

那么,此次晋江出台的土拍新规,将对房地产市场产生什么影响?

“对开发商来说,首先,‘限房价、限地价、竞配建’相比于之前,对开发商的资金提出了更高的标准,杠杆压力较小的房企,更具有竞争力;其次,是

对开发商项目定位和开发增加了难度,定位精准的团队,更能保证项目的利润;最后,是对开发商项目运营提出了更多的要求,强效灵活的运营,才能把配建和项目优势整合运作。”业界人士表示。

业界人士表示,“竞配

建”的初衷是在“稳地价、稳房价、稳预期”的调控背景下,政府希望有能力的开发商发挥主观能动性,助力城市配套更加完善。“出台此项新政,最根本目的是为了稳定房价,促进房地产市场平稳健康发展。”

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。

你会购买顶层的房子吗?

在挑选楼层的时候,不少购房者很纠结。楼层太低觉得视野不好,而太高又价格太贵。于是,追求视野好又性价比高的购房者,选择了顶层的房子。

不少,也有购房者对顶层的房子有些担心,例如防水问题等。那么,顶楼的房子有什么优缺点?能不能买?

顶楼房子有什么优点

业界人士介绍,顶楼的房子优点包括性价比高,视野开阔、噪音小等。

性价比高。由于购房者的认识误区,顶楼房子比较少人选择。因此,考虑到销售,一般开发商都会将顶楼的价格定得比较低。另外,为了提高顶楼房子的性价比,有的顶楼房子还会带小院或者阁楼。对于同个楼盘的业主来说,小区的绿化、户型、物业管理、配套设施都是一样的,但如果买的是顶层房子,单价要比中高楼层低很多,因此,性价比比较高。

视野开阔。所谓站得高才能看

得远,因此住在顶层的话,就可以拥有比居住在底层更好的视野。同时,视野开阔会让居住舒适度提升。另外,相比中低层,顶楼的采光条件也会比较好,购房者无需担心楼间距问题。最后,顶楼还有天台,可以方便晾晒东西。

噪音污染少。顶层的房子已经是整栋房子的较高层,不用担心会有邻居家的小孩跑动、楼板隔音不好带来的噪音问题,居家氛围更加安静舒适。因此,住在顶层可以拥有一个较安静的居住环境。

顶楼房子有什么缺点

之所以不少购房者不选择顶楼,原因在于顶楼的房子也存在一些缺点。

漏水情况。顶楼的天花楼板长期日晒雨淋的,时间久了很容易开裂。如果遇到建筑商在施工时偷工减料,防水做不全或使用劣质防水材料,就会存在漏水的风险。

对电梯依赖大。住在顶层,还有个缺点就是对电梯依赖性大。一旦入住后,电梯出现故障无法运行或者定时维护保养时候需要停掉时,想要上楼下楼

就会变得很不方便。

冬冷夏热情况。顶楼的房子太阳直晒,所以夏天的时候温度肯定会比其他楼层高。如果是西边的房子就更加严重。另外,顶楼的房子面积会更大,一般安装空调功率较高,再加上夏天较热,耗能也会更大。

水压问题。越高的楼层越容易出现水压不够的问题,为了避免出现顶楼上不了水的情况,购房者需在买房前了解顶楼水压高低,以避免入住后出现问题。

楼市资讯

我省开展 房地产市场专项整治 重点整肃房地产交易秩序

本报讯 日前,福建省住房和城乡建设厅发布了《8部门转发关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》。

《通知》明确整治重点,福建全省按照突出重点、分步实施的原则,细分领域组织开展房地产市场、租赁市场、物业管理专项整治。今年先行启动实施房地产开发专项整治,强化预售资金监管;重点整肃房地产交易秩序,严惩捆绑车位等违规销售行为。以后年度根据房地产市场形势,制定当年重点整治项目。

福建省住建厅随《通知》发布的附件《重点整治事项清单》,主要包括房地产开发、房屋买卖、住房租赁和物业服务4个方面。

其中,对于未按期交付符合《商品房买卖合同》约定品质的商品房,社区配套设施缺乏,房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出,影响居住使用,处置措施建议一盘一策,加强对逾期交房风险项目处置,续建资金封闭运行管理。引导购房者通过民事途径追究开发企业违反合同约定的责任。挪用商品房预售监管资金,没有用于本项目在建工程的将责令整改,暂停预售资金拨付和预售审批;按照《城市商品房预售管理办法》进行查处;记入企业信用档案;公开曝光。

房屋买卖方面共有11条整治事项,包括房地产经纪机构发布虚假房源信息,已成交易源没有在1日内下架;房地产开发企业销售新建商品住房,拖延、拒绝购房者办理商品房买卖合同网签备案的要求,购房款没有由购房人账户(按揭放款账户)直接全额转入房地产开发企业预售资金监管账户等。

《通知》要求各级各部门要聚焦群众反映强烈的难点和痛点问题,加大房地产市场秩序整治力度,各市县房地产主管部门牵头,结合本地实际及点题整治等重点工作,认真制定本地区整治方案,确定当年度、当季度重点整治项目,细化工作安排,及时动员部署,开展专项行动。

龙湖集团： 公益捐赠超10亿元 荣获“中华慈善奖”

本报讯 日前,第十一届“中华慈善奖”颁奖典礼在北京举行,龙湖集团等196个单位和个人获得“中华慈善奖”。

据了解,龙湖集团自创立以来,始终恪尽社会责任,积极投身公益事业。近三年,龙湖捐赠力度持续加大,斥资3亿元成立龙湖光彩教育扶贫基金会,以此支持中国教育事业;还捐赠1亿元设立龙湖故宫文保基金,助力文保事业。

2020年10月,由龙湖集团发起,经深圳市民政局批准,龙湖公益基金会正式注册成立。龙湖公益基金会围绕“助学兴教、关爱儿童、助老扶贫、绿色环保、抗疫救灾”等领域开展帮扶行动。截至目前,龙湖公益基金会已经开展了“湖光计划”“展翅计划”“欣芽计划”“溪流计划”“万年青计划”等10余个公益项目,累计帮扶1.6万余人。

截至目前,龙湖集团及其创始人已累计向社会捐赠超10亿元。

万科:前八月 合同销售4430.1亿元 同比增1.09%

本报讯 日前,万科企业股份有限公司发布8月销售业绩。8月份,万科实现合同销售面积219.4万平方米;合同销售金额370.3亿元,同比降36.9%。

综合前8个月数据看,万科累计实现合同销售面积2718.2万平方米;合同销售金额4430.1亿元,同比增1.09%。

万科近期公布的半年报透露,上半年,万科共获取新项目95个,建筑面积1505.9万平方米,项目地价总额约1126.3亿元,新获取项目92%位于一、二线城市。

截至6月末,万科在建项目和规划中项目的总建筑面积约16065.9万平方米。其中在建项目总建筑面积约11283.3万平方米,权益建筑面积约6738.8万平方米;规划中项目总建筑面积约4782.6万平方米,按万科权益计算的建筑面积约3043.5万平方米。

世茂集团:前八月 合约销售1989.2亿元 同比增长18%

本报讯 日前,世茂集团控股有限公司发布8月未经审核营运数据。数据显示,8月,该集团实现合约销售额约为240.4亿元,同比减少18.67%;合约销售面积为135.996万平方米,同比减少19.93%;平均销售价格为每平方米17676元。

数据显示,今年1至8月,该集团实现合约销售总额约为1989.2亿元,合约销售总面积为1120.64万平方米,较去年同期分别上升18%及16%。截至8月31日止八个月的平均销售价格为每平方米17750元。

