



楼市聚焦

供应量加大 众多新品登场

业界:年底市场有望回暖

楼市进入11月份,晋江又有多个项目推出了新品。包括五店市晋文坊、晋东正荣府二期、万科金域国际二期等先后启动认筹,吸引了市场上不少人气。

据了解,近期启动认筹的项目位于晋江热点板块,产品大多以中小户型为主。

业内人士表示,众多新品的入市,为年底准备买房的购房者提供了更多选择。另外,对于刚需购房者,这些认筹项目处于热门板块,且相比于同个区域的二手房来说,性价比较高,是个不错的选择。



新品上市人气高

进入11月份,晋江多个项目启动了认筹,吸引了购房者的目光。

10月22日,备受关注的五店市晋文坊启动了认筹。此次推出的房源为五店市晋文坊1幢(不含地下室),共计282套住宅,扣除优秀人才房源28套后,刚需房源152套,非刚需房源102套。根据其认筹后发布的数据,此次认筹刚需房源认筹有效客户238组,超出刚需房源数量的1.3倍,非刚需有效认筹客户474组,超出非刚需房源数量的1.3倍。

据了解,五店市·晋文坊项目是由晋江文旅集团下属子公司晋江新丝路文旅实业有限公司投资开发建设,总投资约12亿元,项目将于2023年建成。该项目用地面积约37828平方米,总建筑面积约16.4万平方米,其中可售住宅建筑面积约6.8万平方米,商业建筑面积约4.3万平方米。该项目规划与五店市传统街区形成业态互补,打造成集高端住宅、现代商业、传统文化休闲娱乐为一体的中高端现代商业街区。

紧接着,位于晋东新区的晋东·正荣府二期也启动了认筹。此次认筹的10栋住宅,共计299套。其中晋江优秀人才刚需房源10%(共计30套);扣除优秀人才住宅房源共有269套住宅,按60%比例配比刚需房源销售给刚需认筹购房家庭,按40%比例配比非刚需房源销售给符合购房条件的购房家庭。目前,该项目认筹的客户数量还没对外公布。

在一期售罄之后,位于晋江中心城区的万科金域国际也启动了二期住宅认筹。此次共推出了4幢住宅房源共有236套住宅,其中晋江市优秀人才刚需房源10%(共计24套)。剩余90%房源(共212套),按60%比例配比刚需房源销售给刚需认筹购房家庭,按40%比例配比非刚需房源销售给符合购房条件的购房家庭。

“从目前已认筹项目公布的认筹客户来看,认筹的客户数符合市场预期。”业界人士表示,可以说,对于这些热点的项目,整体市场热度还不低。

中小户型房源多

从目前启动认筹的项目来看,产品以中小户型为主,可以说,贴合了当下购房者的需求。

据了解,五店市·晋文坊住宅主力户型为建筑面积82~163平方米的二至四房,均价为19800元/平方米。

晋东正荣府二期占地面积约20165平方米,建筑面积54083平方米,容积率约1.8,规划建设10栋小高层,楼高约6~9层,总户数约299户,主推户型建面约115~129平方米的三至四房,将打造低密纯洋房社区。

据了解,晋东正荣府二期此次推出的户型包括建筑面积约115平方米的三房两厅两卫和建筑面积约129平方米的四房两厅两卫。

今年3月份,正荣以总价3.41亿元竞得该地块,根据土拍公告,该项目建成后商品住宅最高销售均价为14153元/平方米。

值得关注的是,万科金域国际推出的户型,包括建筑面积约127平方米和143平方米的四房两厅两卫,以及少量的复式楼。该项目占地面积57906平方米,规划总建筑面积约158180平方米品质好房及多元业态沿街商铺。另外,该项目坐拥多维路网交通格局,是集教育、商业、交通等多元国际化的高端低密改善小区。泉州万科相关负责人表示,结合周边配套、地块属性及人文情怀,致力打造给晋江带来独具活力的高端综合住区。

业界:年底市场有望回暖

最近,地产股强势上涨,被业内公认为是房企融资传来利好消息所致。有分析称,这是因行业风险已探底并有回暖迹象,多家房企近期纷纷回购自身发行的美元债,以及国内房地产信贷已发出适度放松信号,资本市场重启房企发债,促进了市场信心恢复。

接下来,楼市走势如何是社会关注的焦点。从晋江市场来看,业界人士预判,年底市场或将开始回暖。

“上周末,五店市·晋文坊1幢住宅启动选房。当天,该栋282套住宅全部售罄。至此,包括前期的3幢楼271套住宅,五店市·晋文坊2栋楼共计553套住宅已经全部售罄。从该项目的销售情况来看,可见市场的热度还在。”业界人士表示。

“实际上,从今年上半年晋江楼市整体来看,虽然受调控政策、信贷政策及疫情的影响,楼市有经历一段调整期,但总体来说还比较稳定。”业界人士表示。

“不过具体到个别楼盘,房价分化则会更加明显,好区域好地段及配有交通、医疗、教育等优质资源的项目会受到购房者追捧,价格可能还会上涨。”业界人士指出,比如售罄的五店市晋文坊,该项目位于晋江中心市区的梅岭板块,生活氛围浓厚、商业配套齐全、医疗布局完善、交通便利,居住体验佳,项目整体价值较高。

从另一方面来说,一些区位不理想,竞争力不足的楼盘,也不排除开发商采取“以价换量”的营销策略。“毕竟,年底的销售节点已经到了,对于开发商来说,也有销售业绩考核的压力。”

资讯

10月泉州一手房价格 同比上涨5.7%

本报讯 日前,国家统计局公布10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,今年10月份,泉州一手房住宅销售价格同比上涨5.7%。

在新建商品住宅销售价格指数方面,10月,泉州同比上涨5.7%,环比下跌0.1%。厦门同比上涨5.4%,环比上涨0.2%;福州同比上涨5.1%,环比上涨0.2%。

二手住宅方面,10月份,泉州同比上涨6%,环比上涨0.4%。福州同比上涨4.3%,环比上涨0.4%;厦门同比上涨3.3%,环比下跌0.3%。

分面积段看,10月份,泉州新建商品住宅销售价格90平方米至144平方米同比上涨幅度最大,为5.9%,环比下跌0.1%;90平方米及以下同比上涨5.5%,环比下跌0.3%;144平方米及以上同比上涨5.1%,环比上涨0.1%。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读,据测算,10月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.0%和6.7%,涨幅比上月分别回落0.3和1.0个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.7%和2.5%,涨幅比上月分别回落0.4和0.5个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨1.8%和1.0%,涨幅比上月分别回落0.5和0.4个百分点。

前十月全国商品房销售面积 同比增长7.3%

本报讯 日前,国家统计局发布消息,今年1—10月份,全国商品房销售面积143041万平方米,同比增长7.3%;比2019年1—10月份增长7.3%,两年平均增长3.6%。

数据显示,今年1—10月份,全国住宅销售面积增长7.1%,办公楼销售面积同比增长2.4%,商业营业用房销售面积同比下降0.6%。商品房销售额147185亿元,同比增长11.8%;比2019年1—10月份增长18.3%,两年平均增长8.8%。其中,住宅销售额同比增长12.7%,办公楼销售额同比下降1.6%,商业营业用房销售额同比下降0.6%。

数据还显示,1—10月份,房地产开发企业房屋施工面积942859万平方米,同比增长7.1%。其中,住宅施工面积667801万平方米,增长7.4%。房屋新开工面积166736万平方米,同比下降7.7%。其中,住宅新开工面积123481万平方米,下降6.8%。房屋竣工面积57290万平方米,同比增长16.3%。其中,住宅竣工面积41415万平方米,同比增长16.9%。

10月末,商品房待售面积50203万平方米,比9月末减少81万平方米。其中,住宅待售面积减少41万平方米,办公楼待售面积增加54万平方米,商业营业用房待售面积减少1万平方米。

1—10月份,全国房地产开发投资124934亿元,同比增长7.2%;比2019年1—10月份增长14.0%,两年平均增长6.8%。其中,住宅投资94327亿元,增长9.3%。

1—10月份,房地产开发企业到位资金166597亿元,同比增长8.8%;比2019年1—10月份增长14.8%,两年平均增长7.1%。其中,国内贷款20148亿元,下降10.0%;利用外资72亿元,下降35.4%;自筹资金52617亿元,增长5.1%;定金及预收款62040亿元,增长21.0%;个人按揭贷款26678亿元,增长9.7%。

万科金域国际向 青阳教育发展基金会 捐赠2000万元

本报讯 百年大计,教育为本。11月15日下午,万科金域国际捐赠晋江市青阳教育发展基金会签约仪式在该项目营销中心举行。在多方领导的见证下,双方相关负责人在此次会议上签订相关协议,万科金域国际向晋江市青阳教育发展基金会捐赠2000万元教育基金。

万科金域国际负责人在活动中表示,万科金域国际是万科集团深耕泉州的第7个项目,也是泉州万科继万科金域滨江后踏足晋江的第2个项目。在晋江青阳街道的大力支持下,万科金域国际在教育配套方面获得了得天独厚的优势,此次签署仪式的落地标志着金域国际项目的业主将享受到更优质的教育资源。在这样的资源加持下,万科金域国际将以更高的标准要求自己,以实际行动承诺,将其打造成晋江综合住区新标杆,同时也希望借此项目进一步助力青阳街道的建设发展,为晋江的教育事业添砖加瓦。

据了解,万科金域系产品在全国各大一线城市都有过成功案例,在业内被誉为“城市封面”。万科金域国际集泉州万科八载深耕经验,以泉州万科第三代金域系综合住区献礼晋江青阳,致力打造优质活力的改善性综合住区。目前,项目在售楼面积约127~273平方米的住宅,以大空间带来更舒适的居住体验,另有建筑面积约28平方米起的多元业态人潮好铺、肯德基、胖爷佬、优客哩哩、SOHAIR、猫冬东北菜、忠爷牛腩面等品牌商家已签署意向入驻协议。

此次教育配套的加持是万科金域国际美好生活的起点。接下来,泉州万科将继续发挥自身优势,在为业主提供好产品好服务的同时,整合更多配套资源,为业主带来更加丰富多元的居住体验。

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。

买房你会挑选地段吗?

买房看地段,这句话已经被奉为房产投资的金科玉律。但是,既然买房看地段,道理如此简单,为什么还有人会买错?

其实,对于普通购房者来说,买房是人生中的头等大事。选择地段,不仅是选择一个住所,更是选择一座城市的教育、医疗等资源。

交通 ► 高峰期实地考察

关注楼盘所在位置的现行交通情况,主要看楼盘距离上班地方有多远,距公交站有多远,周边的道路街道是否宽阔,这些在很大程度上会影响出行的便利程度。但并非楼盘处在“十字路口”,就一定会“顺畅”,还需要考察实际的交通流量。

业界人士介绍,购房者在实际考察楼盘

周边的交通时,可以选择上下班高峰期进行实地考察,感受下周边路段的交通流量和拥挤程度。

当然,楼盘周边未来的交通规划容易被购房者忽视。有的楼盘可能现在出行不便,但规划有道路、地铁、公交等,也是可以考虑的,用时间来换空间。

学区 ► 多了解相关政策

教育资源对房子的重要性不言而喻。一个城市好的学区资源,往往供不应求。也因此,在选择地段时,优质的学区也是购房者应该考虑的重点。

在购买学区房时,购房者要仔细了解、多方确认,注意其附近学校的片区调整和划分。另外,购买之前一定要咨询所在楼盘是否划入学校的招生

范围,避免购买到山寨学区房。对于少数与名校距离很近,但并不是其招生范围内的“山寨版”学位房,则一定要当心。

业界人士建议,在购买学区房时,可以关注下当年教育部门发布的招生政策,也可以向所在学校和教育主管部门咨询相关信息。

配套 ► 解决生活需求

对普通购房者来说,买房子归根到底是选择一种生活方式。

业界人士建议,购房时要全面了解楼盘周边生活设施是否齐备,最好亲自到楼盘周围逛一下,了解实地情况,尽量将生活细节考虑全面。比如生鲜店、小型超市等这些经常要光顾

的基本生活配套,服务半径最好在1公里范围内。

小区周边有完善的商业配套,大到商场、酒店,小到早餐店、水果店等,生活大小需求都能得到满足,而且不用跑太远,这便是理想的社区生活。

环境 ► 提供舒适居住空间

买房不仅是要一个居所,更是要一个舒适的居住空间,因此周边环境也是极其重要的。环境主要分为自然环境和人文环境。

自然环境要重点考虑是否靠近公园,近公园既能享受到好的环境,还能给购房者提供一个茶余饭后休闲娱乐的好去处和早晨锻炼的好场

所。另外,现在的人越来越注重养生健康,因此未来公园附近的房子将更加抢手。

人文环境主要看区内的人文资源,随着生活的不断提升,购房者对于精神的追求也越来越高,如果区内有博物馆、图书馆、体育馆等,那一定是加分项。

