



楼市聚焦

优质地块接连触顶成交

业内:晋东新区投资潜力成共识

过去的一个月,晋江晋东新区土拍热潮不断。

6月21日,临湖看海地块P2022-68号触顶成交,央企保利以6.7亿元+配建4100平方米将该地块收入囊中;6月28日,梅开二度,P2022-68号相邻地块P2022-67号再次触顶,建发以4.7亿元+配建4900平方米拿下该地块。

两宗地块均吸引了十多家房企参加竞拍,其中有保利、中海、保利和龙湖等国内知名品牌开发商,也有包括泉州金控、百宏、浔兴等本土房企。

业内人士表示,晋东新区是晋江融入泉州环湾向湾发展的主要板块,也是泉州海丝新区五大重点区域之一。在政策扶持、配套落地、产业升级、优质学区、生态改造等利好加持下,晋东新区已然成为泉州环湾区域投资开发的热土,潜力巨大。



热门地块接连触顶成交

上个月,位于晋东新区的P2022-67号和P2022-68号地块出让的消息一经公布,便吸引了房企及市民的广泛关注。

两宗地块均紧挨着,临近360亩人工湖,周边靠近正在建设的上海市第六人民医院福建医院(福建和敏医院),具有较好的景观资源。资料显示,P2022-67号地块面积25162平方米,土地用途:商业服务业—商业(零售商业)、居住—城镇住宅(二类城镇住宅),主要规划经济技术指标:1.0<容积率<2.4,10%<建筑密度<30%,绿地率≥30%。P2022-68号地块面积44385平方米,土地用途:商业服务业—商业(零售商业)、居住—城镇住宅(二类城镇住宅),主要规划经济技术指标:1.0<容积率<1.865,10%<建筑密度<30%,绿地率≥30%。

根据拍卖公告,两宗地块均采用“限房价、限地价、竞配建”的竞拍方式出让。其中,P2022-67号地块拍卖最高楼面地价设定为7775元/平方米(即对应的最高总价为47000万元),P2022-68号地块拍卖最高楼面地价设定为8094元/平方米(即对应的最高总价为67000万元)。两宗地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价为

17178元/平方米

6月21日,P2022-68号地块率先出让。当天,共吸引了中海、建发、保利、龙湖、百宏、厦门弘桥、泉州金控、浔兴、新丝路文旅、滨江、房建、晋悦12家房企参加竞拍。现场竞拍激烈,报价触顶之后,进入竞配建环节。最终,保利势在必得,以6.7亿元+配建4100平方米将该地块收入囊中。以成交价计算,该地块溢价率48.88%,成交楼面地价8102元/平方米。这是继安海P2022-20号地块之后,今年晋江公开出让的第二块触顶成交的商住地块。

仅过了一个星期,晋东新区土拍热度再度提升。P2022-67号地块拍卖吸引了中海、建发、保利、龙湖、百宏、浔兴、新丝路文旅、滨江、房建、晋悦10家房企参加。最终,土拍再次报价触顶,进入竞配建环节,建发笑到最后,以4.7亿元+配建4900平方米拿下该地块。这也是建发首次进入晋江拿地开发。

“目前,晋东新区已经形成了保利、龙湖和建发三足鼎立的局面。”参与竞拍的房企负责人表示,未来,随着新地块的推出,不排除还有更多的品牌开发商加入。

泉州环湾区域投资开发热土

资料显示,晋东新区位于晋江市陈埭镇东侧沿海地区,规划面积约25平方公里,是晋江融入泉州环湾向湾发展的主要板块,也是泉州海丝新区五大重点区域之一。

业界人士表示,具有政策支持、市场配套、产业升级、高端医疗、优质学区、生态改造等利好加持,晋东新区现已经地标林立、“群星荟萃”,将其打造成“城市会

客厅”的意图已然清晰。

“今年以来,晋江已有三宗商住地块触顶成交。其中,热度最高的两宗地块都位于晋东新区。在土拍现场,开发商竞拍积极,可以看出其对于该区域的开发潜力十分看好。”业界人士表示。

参与土拍的房企代表表示,作为泉州“一湾两翼”的重要组成部分,晋东新区是泉州目前最具潜力的板块。

打造环湾向湾“中央活力区”

随着配套不断升级完善,多重利好加速兑现,晋东新区将迎来价值飞跃。

根据规划,晋东新区定位为“体育+产业+生活”为一体的“中央活力区”,重点突出智能制造、专业市场、楼宇总部、体育商贸四大功能。

晋东新区的空间结构为“一心、一带、两轴、三片区”。其中,一心:以第二体育中心为核心;一带:六源支流滨河景观带。两轴:区域交通轴,位于规划区中部;鞋纺城大道,纵向的交通要道;产业发展轴,位于规划区中部,连接专业市场片区与体育服

务核心区。三片区:北部城镇生活片区、东部高品质生活片区、专业市场片区。

就在不久前,晋东新区最亮眼的明珠——晋江市第二体育中心刚刚举办了泉州近三年首场万人演唱会,满满的奇幻惊喜令现场观众惊艳并震撼不已,也让泉州市民加深对于晋东新区的印象。

此外,今年3月份,位于晋东新区的上海市第六人民医院福建医院(福建和敏医院)已正式开工建设。该项目由安踏集团和诚基金会全资捐赠20亿元建设,选址于晋东新区,占地面积205亩,建筑面积约

“晋东新区是重点考虑投资开发的区域。”某品牌房企泉州区域的负责人表示,晋江作为泉州环湾经济强市,具有坚实的经济基础和广阔的市场发展前景。而晋东新区是晋江重点发展的四大新区之一,又是泉州环湾向湾发展的主要板块,其高起点规划及片区布局让人瞩目。“相信未来会有更多的开发商进入晋东新区开发,助力片区建设。”

24万平方米,计划总床位1000张,预计2026年上半年竣工。在教育配套上,今年,陈埭镇将深化晋东新区第五实验小学、第五实验幼儿园集团化办学模式,加快推进晋江一中晋东校区建设,实施4所中学扩容工程,力争新增公办学位500个。根据规划,晋江一中晋东校区办学性质为公办初中校,按完中校建制规划建设,初中60个班,高中48个班。

“随着各项配套的落地,晋东新区已然成为泉州环湾区域的投资开发的熱土,潜力无限。”业界人士表示。

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。

购房补充协议该怎么签?

这些细节不能少

如果你去买房,除了签订购房合同之外,还要签订多份补充协议。这些补充协议约定多个方面,包括交房标准、贷款失败责任、退房后的责任归属等。

那么,对于普通购房者来说,在签订补充协议时要注意哪些细节?对此,地产业界人士给出一些建议——



细节一:明确房产证办理时间

不少市民购买的是期房,而期房交房一般都要一两年之后。因此,为了避免开发商办理不动产权证逾期,尽量在补充协议中约定办证的具体日期。

同时,还要注明相关赔偿责任,如在约定期限内,开发商没能办理好不动产证,应按约定对购房者进行赔偿。

细节二:注明交房标准

在补充协议中,双方要明确房屋装修材料的品牌、型号、颜色、材质等,尽可能避免名牌、高级等含糊不清的词汇。

细节三:注明公摊面积大小和位置

公摊面积的大小和位置实际上是购房者用钱买来的隐性面积,所以购房者应在补充协议中约定清楚公摊面积的具体大小和位置,而且还要注明如果公摊发生变更的情况,该如何解决,避免日后因此而发生购房纠纷。

细节四:明确贷款失败的责任认定

贷款失败,首先要弄清楚贷款失败的原因。业界人士介绍,一般有以下几

种情况:(1)如果是因为开发商原因导致贷款不成,购房者可申请退房且无需承担违约责任;(2)如果是因为银行审批或者政策调整的原因导致贷款失败,双方可自行解除合同约定;(3)如果是购房者自身原因,可先和开发商进行协商解决后续款项问题,如无法缴纳剩余房款,双方可解除购房合同,但购房者需承担违约责任。

细节五:明确退房后的责任归属

按照相关的法律规定,房屋主体质量出现问题、开发商私自变更小区规划、开发商没有销售许可证等情况出现,购房者都可申请退房,且无需承担违约责任。

为了更好地约束开发商,购房者应在补充协议中做好详细的约定,比如开发商该承担什么样的责任,已交房款应在多长时间内退还等。

细节六:口头承诺写进协议条款

不少开发商都会许下口头承诺来吸引购房者,比如说交通、医疗、教育等配套。如果不将这些口头承诺写入补充协议,后期产生纠纷时将无法追究开发商责任。所以,建议要把开发商的口头承诺落实到补充协议中去。

资讯

池店中片区出让商住地块 住宅毛坯最高 销售均价16538元/平方米

本报讯 日前,记者从晋江市自然资源局获悉,位于晋江池店中片区编号为P2023-5号地块将于7月12日在晋江市公共资源交易中心公开拍卖。根据拍卖公告,该地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价16538元/平方米。

据了解,P2023-5号地块面积22562平方米,土地用途:居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地—商业用地(零售商业),主要规划经济技术指标:1.0<容积率<2.6,20%<建筑密度<25%,绿地率≥35%,起拍价为3.09亿元。

根据拍卖公告,该地块拍卖最高楼面地价设定为7842元/平方米(即对应的最高总价为4.6亿元)。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。

P2023-5号地块位于池店中片区,与泉州中心城区仅一桥之隔,定位为低密度、功能完善、产城融合的示范片区,规划总用地面积约为177.35公顷。

池店中南片区 控制性详细规划获批

本报讯 日前,记者从晋江市人民政府官网获悉,池店镇中南片区控制性详细规划已经获得批复。

根据批复,池店镇中南片区规划范围:北至凤池路、崇宏街,南至龙池路,东临泉安北路,西至南高干渠,规划总用地面积约128.73公顷。

该区域功能定位为:晋江市设施完善、环境优美的高质量生活片区。道路交通体系规划,形成“快速路—主干路—次干路—支路”的道路等级体系及“两横三纵”的干道路网结构。

前五月 全国住宅销售面积 同比增长2.3%

本报讯 日前,国家统计局发布信息,今年1—5月份,全国商品房销售面积46440万平方米,同比下降0.9%,其中,住宅销售面积增长2.3%;商品房销售额49787亿元,增长8.4%,其中住宅销售额增长11.9%。

数据显示,5月末,商品房待售面积64120万平方米,同比增长15.7%。其中,住宅待售面积增长15.9%。

在房地产开发投资完成情况方面,1—5月份,全国房地产开发投资45701亿元,同比下降7.2%。其中,住宅投资34809亿元,下降6.4%。1—5月份,房地产开发企业房屋施工面积779506万平方米,同比下降6.2%。其中,住宅施工面积548475万平方米,下降6.5%。房屋新开工面积39723万平方米,下降22.6%。其中,住宅新开工面积29010万平方米,下降22.7%。房屋竣工面积27826万平方米,增长19.6%。其中,住宅竣工面积20194万平方米,增长19.0%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,1—5月份,房地产开发企业到位资金55958亿元,同比下降6.6%。其中,国内贷款7175亿元,下降10.5%;利用外资13亿元,下降73.5%;自筹资金16267亿元,下降21.6%;定金及预收款19878亿元,增长4.4%;个人按揭贷款10354亿元,增长6.5%。

前五月 我省住宅销售面积 同比下降5.5%

本报讯 今年1—5月,我省商品房销售面积同比下降8.7%,其中住宅销售面积下降5.5%;商品房销售额下降1.0%,其中住宅销售额增长0.6%。日前,福建省统计局发布上述统计信息。

信息显示,1—5月,全省房地产开发投资同比下降13.3%。其中,住宅投资下降14.1%,占房地产开发投资的比重为73.3%。1—5月,房地产开发企业房屋施工面积同比下降11.8%。其中,住宅施工面积下降13.1%。房屋新开工面积增长0.9%。其中,住宅新开工面积下降3.8%。房屋竣工面积下降6.7%。其中,住宅竣工面积下降4.0%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,1—5月,全省房地产开发企业到位资金同比下降24.6%。其中,国内贷款下降33.0%,自筹资金下降20.7%,定金及预收款下降21.5%,个人按揭贷款下降40.2%,其他资金下降10.4%。