

“预售新政”落地首周 新房供需大幅回落

受政策影响，二手楼市持续低迷

文/图 陈泽煌

自8月1日起,东莞新房项目申请预售细则均将按照“7·25新政”实施。上周恰好是“预售新政”生效的第一周,房企或许是受环境影响调整备案节奏,或许是已搭上“末班车”拿证到手,故从周报中可明显看出,上周全市备案拿证项目、新房住宅产品供应大幅减少——新政的威力已初见成效。



备案节奏缓 新房供需回落

“7·25 预售新政”明确规定:新房一次性或分期申请预售(或现售)的,须以幢为单位申报销售价格,同一幢每套住宅均价相差幅度不宜超过20%;首期首次申报备案,不得高于前三月同区同类竞品申报均价的10%(含);分期申报的,每幢申报均价应不高于上一期同类产品申报均价的5%(含)。新房实际成交价不得超过备案价,也不得低于备案价90%;房价调整间隔为180天,调价幅度不超过5%,调低幅度不限。

辉江山墅、佳兆业碧海云天、阳光粤栖凤台、莞民投·众筑悦璟台6个项目新增备案,共计备案房源不足500套,环比大幅下跌76%。备案如此低迷,进而影响到新品住宅的供应及签约。据统计,上周全市新建商品住宅供应1683套,较前一周减少268套;网签约1332套,环比前一周减少36%,跌幅可见。

连日来,笔者也走访石碣、樟木头、高埗等多个镇街楼盘发现,在售项目到访的客户数量依然十分可观。不过,现场签约、认筹流程变得更为井然有序,房企的推售节奏明显也放缓了许多。石碣镇某楼盘营销负责人余先生告诉笔者:“目前项目只剩下本期部分尾货在售,新一期开盘房源的入市时间待定,预估要等市场情况再稳一些。”

另外,值得关注的是,与新房市场形成对比的二手楼市在近期表现稍显低迷。在上周,全市二手住宅网签501套,网签均价约16144元/平方米;全市二手住宅近两周成交套数仅614套,较“7·25新政”前呈现“断崖式”下滑。

“以往胜和社区的房源每个月至少能卖掉三四套,但新政以来,近半月还没机会转让出任何一套。”位于南城鹭花路一物业中介店主刘女士告诉笔者,新出台的楼市政策力度空前,市场环境今非昔比了。她认为二手楼市已不再是卖方市场,特别是新政纳入限购和整顿作后,业主住后更难借机涨价了。

刚性需求强 线下活动密集

尽管如此,上周因恰逢“8月8日”这个吉利数字日期,多数房企自然不肯错过一年一度的好兆头,纷纷在当天举办线下活动吸引客流。笔者不完全统计获悉,当天至少有22个东莞楼盘举行暖场活动,例如黄江富基云山湖耀举办暑期游园活动、融创云璟开放3D样板房并推出夏日风情烧烤节、莞民投·众筑悦璟台开放公园暨示范区及样板间、嘉华嘉誉湾开放营销中心、中证云庭及星岸项目开放样板间等等。

笔者到达项目现场见到,来访的客户人流如潮,场内基本是座无虚席,场外也由于停车多而将道路围得水泄不通。“我今天不赶着买,主要是看看价格合不合适,有没有优惠或者调整。”售楼部现场,一位拥有购房资格的当地市民告诉记者,自己全家“蜗居”在一套民房,早已购置商品房的打算,但由于近期楼市行情变化太快,他需要谨慎做好规划。同样属于刚需族的还有谢先生,他告诉记者,自己是奔着92平方米三房来的,户型空间正巧能满足眼下需要。“以为看中的楼楼说推,但是销售顾问提前跟我说目前只有2号及4号楼房源推售。因为计划是现阶段买房,所以只能提前敲定了。”谢先生说。

据悉,该盘所推产品在临深板块性价比很高,受到追捧自然不难理解,并且当天是采取摇号的方式进行选房,因此推出的216套单位在当天就售出193套,销售率近九成,成绩不俗。此外,其他片区在8月8日动作频频的楼盘如银湖山庄、万科金域东方、融创云玺湾等,也统统在当天人气飘红,物业产品吸引不少刚需族的青睐。

合富研究院高级分析师李兴旺认为,8月8日当天楼市活跃度空前,很大成是“新政”着重保护刚需群体,上半年积压的刚性需求终于得到释放。当前,多个热点区域供货产品以本地需求为主,较少项目启动针对外来客群的“延签操作”,准现房也就意味着缩短了等待的时间,这对刚需置业者是不折不扣的福音。

观望情绪浓 二手楼市低迷

另外,值得关注的是,与新房市场形成对比的二手楼市在近期表现稍显低迷。在上周,全市二手住宅网签501套,网签均价约16144元/平方米;全市二手住宅近两周成交套数仅614套,较“7·25新政”前呈现“断崖式”下滑。

“以往胜和社区的房源每个月至少能卖掉三四套,但新政以来,近半月还没机会转让出任何一套。”位于南城鹭花路一物业中介店主刘女士告诉笔者,新出台的楼市政策力度空前,市场环境今非昔比了。她认为二手楼市已不再是卖方市场,特别是新政纳入限购和整顿作后,业主住后更难借机涨价了。

此外,笔者还了解到,每月月底为网签高峰期,基数表现较高;而上周则为月初,无论新房还是二手市场环比减少属于正常现象。业内人士称,大家对东莞房地产市场后市发展仍长线看好,下来供应“开闸”后促进刚需积极释放,下一阶段成交在理性基调下,预计将重新维持高位。

万科推出“未来业主计划”

8月12日,万科南方区域推出“万科未来业主计划”,可领取“未来业主卡”得南方五省通用的购房福利,助力7000万湾区人实现安家的心愿。

粤港澳大湾区在国家发展大局中具有重要战略地位,在这不到1%的国土面积上,汇聚了全国5%的人口,创造了全国12%的GDP。2019年粤港澳大湾区GDP已达11.59万亿元,相当于整个韩国的GDP总量。

在奋斗的城市有自己的家,万家灯火的一盏灯为自己而亮,是每个奋斗在外的人最质朴的愿望。万科南方区域推出“湾区2025 万科未来业主计划”,陪伴每一位湾区人安家乐业。目前活动还在继续,领取万科未来业主卡,购房享最高2万元的优惠,南方5省18城通用。

楼市播报

上周商品房供应正常性回落

上周商品房供应正常性回落,但仍高于以往同期。数据显示,上周商品房供应面积200383平方米,供应套数3009套。其中,住宅供应面积18.0万平方米,供应套数1679套,上周住宅供应大幅上涨,面积环比下跌17.76%。其中,上周洋房供应量最大为松湖碧桂园天钻274套,其次为华侨城云麓台供应252套;别墅供应最大为保利滨湖堂悦,供应量为24套;上周公寓断崖式。从区域来看,上周新建商品住宅供应分布于12个镇街,其中滨海片区比重较高,供应前三为大岭山、虎门和沙田。

业内人士表示,上周供应大幅下跌,但仍高于以往,主要由于上月月底开发商集中新政前备案,导致供应大增,本月初正常性回落。其次,上周成交大幅下跌,但仍维持在高位水平,主要由于上周新政初期,客户集中网签导致上周成交高涨,上周正常性回落,对比新政前热度小幅下跌。

公告·声明·启事
1. 东莞普联... 2. 东莞普联... 3. 东莞普联... 4. 东莞普联... 5. 东莞普联... 6. 东莞普联... 7. 东莞普联... 8. 东莞普联... 9. 东莞普联... 10. 东莞普联...

东莞普联... 东莞普联... 东莞普联... 东莞普联... 东莞普联... 东莞普联... 东莞普联... 东莞普联... 东莞普联... 东莞普联...

东莞普联... 东莞普联... 东莞普联... 东莞普联... 东莞普联... 东莞普联... 东莞普联... 东莞普联... 东莞普联... 东莞普联...

每周踩盘 东城篇

位于中心城区,经济发展成熟、配套实施齐全,区位及交通无缝对接完善的东城,备受购房投资者青睐。另外,中心城区的东城也是万科、碧桂园、海德地产等品牌开发商重点开发的区域之一,品牌效应也吸引不少本地客加入购房行列。近日,笔者走进东城的海德琥珀台和碧桂园苹果两个楼盘。

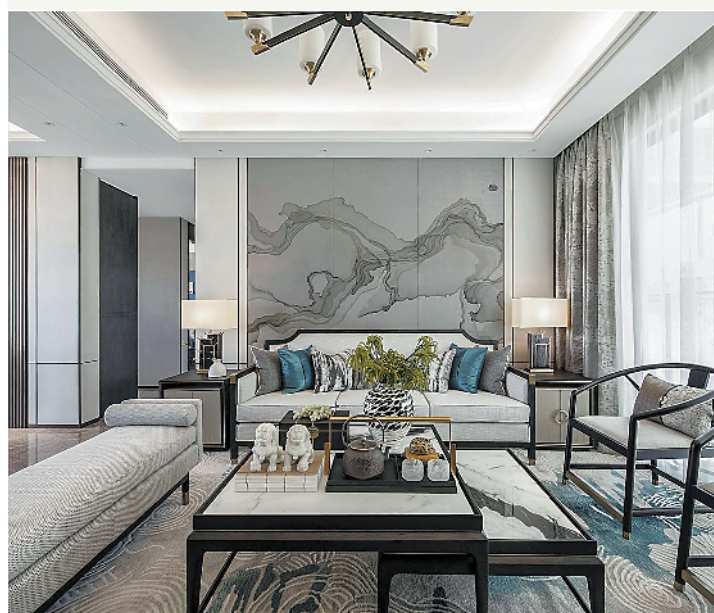
海德琥珀台

海德琥珀台位于东城与南城的交界处。目前,该项目的主力户型为建面96平方米-130平方米三房四房,均价36000元/平方米,物业管理费每月2.7元/平方米。据销售员介绍,海德琥珀台项目总占地约4.7万平方米,总建筑面积约27万平方米。在高端户型方面,通过增大面宽获取更多南向面宽,同时设计特有南北全通透客厅,尽收黄旗山及花园双重景观。

来自湖北的罗小姐则一眼就相中海德琥珀台,她说,东城的新盘比较少,该楼盘周边交通便利,可便捷到达中心城区的国贸、第一国际等繁华商业地段,交通及区位无可挑剔,未来升值潜力较大。海德琥珀台的自然景观资源丰富,坐落于黄旗山南面,临近东城体育公园,稍远点还有虎英公园和同沙公园,住在这里,每天可以欣赏自然美景,还可到公园一边散步一边呼吸新鲜空气,真是舒心的理想住

所。环顾项目四周,可发现该项目周边有景湖花园、景湖春天、阳光澳园等成熟小区,休闲、交通、生活、教育等配套完善。东城的赵先生因二孩的到来而考虑换房,他打算将80多平方米两房卖掉,然后购买一套100多平方米的三房。他在城区看了几个楼盘之后,对海德琥珀台还比较满意,他表示,这个楼盘的周边配套不错,居住起来会比较方便。另外,朝向、空间利用、窗户设计都不错,但是价格相对较高,容积率偏高,公摊面积也有点大。

业内人士表示,中心城区交通、医疗等配套设施完善,越来越多的人想在中心城区购房,使得中心城区供不应求,房价上涨很快。目前,中心城区的房价全面进入“3字头”。海德琥珀台地理位置不错,属于成熟住宅区,周边配套十分完善,户型以改善型为主,改善户型比刚需户型卖得好,一推出就被抢光。



碧桂园苹果

碧桂园苹果位于东城下桥地铁站旁,临近环莞快速路和莞深高速。这个项目是碧桂园集团莞深区域重点打造的旗舰商业大盘,项目占地约106亩,总建筑面积20万平方米,分三期开发。目前,整体均价在10000元-12000元/平方米之间,建面99平方米-130平方米。项目自带商业综合体,中影国际影院、嘉荣超市、肯德基均已开业,是一个大园林大社区。

业主陈小姐表示,碧桂园苹果所处的位置真不错,就在东城下桥地铁口旁。周边都是大型小区,配套齐全,自身配备游泳池、篮球场、羽毛球场、网球场、跑道,还配备了商业超市、电影院、肯德基、衣食住行样样可满足业主的需求。其次,周边学校众多,有东城第三小学、东莞技师学院、东莞实验中学、东城益民学校,小孩读书比较方便。另外,小区的园林绿化做得很不错,“我特别喜欢绿色植物,它给人一种生机勃勃的感觉,当初看房就是被这里的园林所吸引。”

家住东城的徐先生称,买房主要看地段,这个楼盘地段好,位于地铁口旁,出行是十分方便的。另外,买房

房一定先考虑大品牌开发商的房子,他们的房子质量有保证,住往物业也不错。我朋友买了这个楼盘的房子,他一直很认可碧桂园这个品牌,也喜欢碧桂园的园林物业。这个小区环境不错,绿树成荫,鸟语花香,我周末有空的时候就过来逛逛、散散步。

来自江西的卢小姐说,她看这个楼盘就是冲着价格便宜来的,均价才1.1万元,在中心城区可以说是价格洼地。然而这是商住的公寓,只有四十年产权,水电按商业用电收费,电费会比较高,不通燃气,更重要的首付要一半,考虑首付不够,所以我当时不考虑买这里,在南城买了一套90平方米的三房。

业内人士表示,近年来,投资需求从住宅市场转向商业市场,商业公寓市场迎来快速发展的发展机遇。商业公寓兼具住宅和商业产品两大特性,成为房企快速去货、回收资金的重要途径。除了中心城区公寓供应量较大外,中心城区商业、生活配套完善,吸引很多年轻白领投资过渡性住宅。相对于镇区来说,中心城区的公寓优势比较明显。

文/图 邓宛玲

