

普宅均价回落“5”字头 成交套数却创今年新高

8月

□本版撰文 时报记者 陈思慧

每年的7、8月份是东莞楼市的传统淡季,今年情况更加“惨淡”:8月份土地市场跌至“冰点”,首次出现连续两个单月没有商住用地成交,住宅供应面积环比下降22.9%,为近期的最低点,同时普宅均价5006元/平方米,再度创下的市场新低。然而,在多项数据持续走低的情况下,8月份的商品房成交套数却创出了今年最高,成为了楼市难得的亮点。

区域报告

万江楼市: 将目标客户 转向新莞人

自2007年以来,万江楼市在土地放量及土地交易价格不断被刷新,开始被越来越多商家和消费者所关注。作为中心城区四大区域之一,万江一方面加快旧城改造的步伐,另一方面快速深入新城规划和城市

建设,目前,至少有5家深圳地产商已登陆万江,逐渐成为万江房地产开发的主流阵营,而本土开发商也纷纷在万江开发自己的项目。万江逐渐成为房地产商的战略要地,成为继南城之后的又一个地产开发热点区域。

“大盘+江居”成该片两大特色

据数据显示,2004年前万江的房地产其开发总量不到东莞开发总量的2%,自2007年以来,万江楼市在土地放量及土地交易价格不断被刷新,开始被越来越多商家和消费者所关注。目前,至少有5家深圳地产商已登陆万江,已经开发出楼盘的有3家,正在开发和准备开发楼盘的有2家以上。万江楼市成为继南城之后的又一个地产开发热点区域。

的大盘包括了理想0769、盛世华南、阳光海岸、水印长堤、滨江公馆等,以上提及的项目其占地面积均在20万平方米以上,而这些项目也是该片的代表楼盘。此外,“江居”是该片区楼盘的另一大特色。在东莞的“十一五”计划中,针对东江“水”资源的利用提出在该片区重点打造“滨水居住带”,此后万江新开发的楼盘大多是滨江楼盘,从而形成了以阳光海岸、滨江公馆、丽港湾、东江观邸、香堤水岸等楼盘为代表的岸环境板块。

房价回归 增添万江楼市竞争力

万江的房价曾在去年随市场大行情一路攀高,在经过大半年的理性调整后,目前片区以4500~5000元/平方米的产品居多。水印花长堤一位从事策划的负责人表示,“这符合市场的发展趋势,房价的回归将使万江楼市会有更广阔的发展前景。”而东莞市深城实业投资有限公司的营销策划经理吴志斌也认为,目前万江楼市的调整是一种正常、合理的调整,对于万江片区而言,具备

了先天资源优势、地缘优势和配套优势三大发展条件,通过鸿福桥、万江桥、宏远桥等连接,万江与CBD的关系非常紧密。同时,东莞市政府重点打造“滨水居住带”的政策,以及莞城“城市空心化”、南城“行政文化中心”、东城“商贸中心”的城市功能明确定位,万江被作为CBD的后花园来打造将是大势所趋,而该片区也将大东莞中心城区的中央生活区、最适宜居住的城区。

货足量齐 吸引新莞人置业

目前,万江的楼市可谓货足量齐。记者踩盘发现,风临美丽湾、盛世华南第八元素有大量余货待售,其次理想0769和水印花长堤项目将在10月左右加推新品,而万江新贵滨江公馆一期产品将在10月初隆重上市。

面积在99~136平方米,折后均价在4000元/平方米左右。

在目前在售或即将上市的产品种类相当丰富。其中,滨江公馆的户型包括88~140平方米的两房、三房,加上赠送面积,可改为三房、四房甚至五房;风临美丽湾目前推售的为10栋、16栋、19栋、6栋部分单位,户型为80~210平方米,均价4100~6000元/平方米;第八元素目前在售单位剩下90套左右,以两、三房为主,

据了解,在2004年以前,万江楼市消费以本地人为主,然而如今,新莞人却是该片区楼市的置业主力军。风临美丽湾项目的现场置业顾问蔡玲称,由于外地置业者对住房需求日益加大,万江各个楼盘随着市场变化将目标客户有本地消费者转向新莞人,这个变化从产品的开发也可以看得出来,目前万江片区的楼盘2房、3房的户型比较的多,也是这个原因所致。而理想0769项目的现场置业顾问范小红透露,居住在理想0769社区的业主,新莞人占多数。

8月东莞商品房均价再度下跌,乃公寓、洋房、商铺价格大幅下降所致。时报记者 聂奇文 摄

单月土地成交价格最低

8月份土地市场交易,依然处在“寒冰”状态,再次出现成交低迷状况。7月份上市交易的土地共20宗,实际成交地块只有15宗,5宗地块遭遇流拍,而8月份上市交易土地共计25宗,实际成交地块为10宗,15宗土地流拍。两个月内,相继流拍的商住用地高达11宗,商住用地成交量为“0”,进入08年以后首次出现连续两个单月没有商住用地成交。

另据东莞中原地产的数据显示,8月东莞成交10宗土地的平均交易单价为454.3元/平方米,这是由于本月土地交易只成交了工业类用地,无其他用途土地成交,这是自08年以来,单月土地成交价格最低的一个月。



上月土地成交延续了7月的低迷状况。时报记者 聂奇文 摄

新增供应量环比降两成

进入4月份以来,东莞房地产市场新增供应持续减少,受销售淡季到来以及奥运的影响,8月新增供应为近期的最低点。据东莞中原地产市场研究部监测统计显示,上个月东莞共21个楼盘项目新增供应,总供应面积为50.42万平方米,环比7月下降21.56%。其中,住宅供应量为41.36万平方米,共4785套;住宅供应面积环比下降22.9%。

合富辉煌东莞市场研究部数据显示,8月,东莞共有13个区镇有新增供应,其中,长安以14.55万

平方米的供应量领跑全市供应,单个项目供应量最大的为长安一号二期,供应量达到了9.33万平方米。从户型和面积区间分布数据显现,8月东莞新增供应商品住宅小户型单位增长明显,单身公寓比重提高了15%,其中单学府一号就有504套公寓产品推向市场。面积在90平方米以下的产品占新增供应量的60%,90平方米以下户型供应套数继7月份后(7月份该占比为52%),第二次超过90平方米以上户型,“90/70”供应比例继续刷新历史最接近值。

普宅均价降至“5”字头

8月东莞市商品房均价5730元/平方米,环比下降20.4%,主要由于公寓、洋房、商铺的价格大幅下降所致。商品住宅中,洋房环比回落6.5%,公寓与别墅的价格也大幅下降,普通住宅(含洋房和公寓)均价为5006元/平方米,环比下降8.2%,再创市场新低;非住宅中商铺的价格由于成交产品的变化,市场价格下降了23.2%。

在市场比较萧条的情况下,之前城区项目的降价行动,吸引了大量的消费者目光,导致镇区项目处于出货无门的尴尬境地,降价几乎成为唯一手段。因此,镇区市场在沉寂了一段时间后,抢在“金九银十”来临之际先城区一步大幅降价出货,以接近成本价的价格销售,以避免未来两月城区的激烈竞争。

由于东莞城镇区的差异性较大,而房地产区域性特征明显,城镇区成交量的变动将影响全市房价的变

化,镇区房价在下跌的同时,亦带动全市房价的下跌。8月份镇区的价格大幅下跌有力地刺激了需求的上升,当月镇区成交占全市的比重为64.2%,环比上升15%,如万科·金域蓝湾以跌出消费者心理预期的市场价格入市,在当月创造了销售辉煌,中惠的两个项目也大幅降价促进成交。

而全市价格在镇区成交占主导的情形下大幅下滑,房价在5000元/平方米以下的项目首次突破五成。据东莞中原研究部数据监测显示,8月共有153个普通住宅楼盘有成交,6000元/平方米以上的项目占全市普通住宅项目的比重为22.9%,5000元/平方米以下的项目占57.5%,环比上升9.22%。该研究部认为,从2008年每月5000元/平方米以下普通住宅项目所占比重的走势来看,低房价的项目在逐渐增多,一方面购房者的选择增多,另一方面将使项目在局部区域内的竞争更加激烈。

成交套数创今年月度新高

8月东莞新建商品房成交量为43.08万平方米,环比7月增长31.34%,同比下降24.62%;其中住宅成交占比87.91%,为37.87万平方米,共成交3840套,按套数计算的成交量创下今年以来月度新高。

另外,自今年3月以来,东莞市住宅成交的户均面积呈持续上升的趋势。对此,东莞中原地产市场研究部认为,一方面说明在自住需求为主的市场上,东莞购房者回归“大户型”的自住偏好,考虑更多的是居家的舒适度以及满足

家庭聚居的面积要求;另外一方面说明,东莞房地产市场投资需求下降,适合投资用的小户型公寓成交比重下降,洋房、类别墅、别墅等物业总体成交比重在提高。

另据统计,8月份,成交住宅的户均面积为98.63平方米,环比7月下降16.56%,户均面积下降主要是受8月拼户型的成交良好的影响,登记成交面积远少于合并后的实际使用面积,剔除拼户型成交因素的影响,8月的住宅成交户均面积依然在高位运行。