

9·27房贷新政实施一年以来

土地流拍量价齐跌 东莞楼市风光不再

□本版撰文
信息时报记者 陈思慧

[关键词:供求]

去年9月27日起,第二套房贷新政正式开始实施。受该政策影响,东莞楼市经历了一场巨变,以往的风光一去不复返,成交量和价格双双下降、土地市场流拍频频,行业整体不景气。如今,东莞房地产开发商在调整中自救,通过不断打折降价的方式刺激买家的消费欲。

莞楼市供大于求情况严重

受9·27新政影响,去年最后的3个月,不少开发商都采取了“捂盘”的策略,减少推货量,以期待今年春节后市场的回暖。但是市场继续调整、冷淡,资金链日益紧张的开发商选择了出货套现,然而楼市成交量却严重萎缩,市场供大于求的情况十分严重。

据东莞中原地产统计数据,今年1~9月,东莞楼市新增供应总量为516万平方米,与上年同期基本相当,总体供应量并未减少。而在现阶段市场销售情况远不如去年的情况下,成交量同比去年减少了49%。从1~9月累积销售数据可以看出,截至9月底,全市共售出商

品房272.83万平方米,合共26988套。其中住宅销售248.36万平方米,共23688套,同比去年同期均大幅下降超过4成;而非住宅的降幅比住宅要小,今年前9个月共成交24.47万平方米,合共3300套,同比有约3成的降幅。大量的供应导致了产品积压,东莞房地产市场可售存量持续走高。进入9月,可售存量已经达到了677.58万平方米。

其中,在新增楼盘中,万江新增洋房供应面积33.1万平方米,同比去年增加八成,供应套数约2944套,同比增加26%。东莞合富辉煌市场研究部副经理李兴旺透露,今年前三季度万

江成交住宅1127套,不到2007年同期的一半。统计显示,前三季度洋房新增供应主力为76~135平方米以及136~195平方米的大户型。而135平方米以上的大户型,由于总价高,并且万江的区域位置不甚理想,销售比较困难。

值得关注的是,今年前三季万江新增住宅库存面积约26.6万平方米共2093套,存货主要集中在阳光海岸项目。因此,东莞合富辉煌市场研究部认为,不考虑未来加推新品以及10月上市的大盘,按照1~9月每月约120套的销售进度,万江至少需要18个月才能消化目前的库存量。

[关键词:土地]

土地成了烫手山芋 流拍频频

地王频现是去年东莞土地市场的一道亮丽风景,然而流拍、以底价成交则成为今年土地市场的真实写照。今年东莞土地市场一直持续“开闸放地”的状态。据东莞中原地产统计数据,1月、5月、7月三个月的土地放量最大,8月份市场虽出现平抑状态,但9月份土地市场又出现了46.88万平方米的大规模市场供应。

在土地成交方面,据东莞星彦地产统计数据显示,今年上半年,东莞成功交易土地共67宗330万平方米。其中,工业成交34宗169万平方米,占比51%;商住用地流拍情况严重,前6个月成交20宗121万平方米,占成交总面积的37%,较去年同期的29宗126万平方米下跌4%。到7月和8月,更连续出现两个月无商住用地成交的记录。9月4日和9月5日,两幅位于常平镇的商住用地也遭遇流拍命运。截至9月底,东莞商住及商业用地已经流拍11宗,而去年全年流拍土地仅为4宗。

在市场低迷的情况下,土地成了烫手的山芋。对于开发商来说,更多的土地储备只是负担。今年5月,宏远以4.7亿元取得万科水濠地王50%的股权,两大开发商的联手,开启了土地市场房企合作拿地开发的新篇章。8月27日,有关部门下发“限贷令”,使得开发商拿地时几乎不可能从银行取得贷款。

[关键词:房价]

房价调整犹如“坐过山车”

虽然受新政出台让火热的东莞楼市遭遇当头棒喝,但是到今年2月29日,楼市才真正迎来第一轮降价大潮。去年9月27日,东莞的房价依旧继续飙升,百悦尚城去年10月均价升至8000多元,理想0769·沁园公寓洋房以每平方米8500元入市。去年12月,东莞住宅均价达到了每平方米6804元的最高峰。

在经历了量价齐跌的2月之后,在2月29日,万科运河东1号推出一批团购房,最低价仅为4300元/平方米,比2007年9月份的价格下降了20%。当日,同一片区的景湖湾畔也推出了最低价为4000元/平方米的特价房,东莞楼市开始了

第一轮的降价大潮。此后,楼市促销最低价从3980元/平方米下降至2688元/平方米,一轮走低后又演变成最高限价3680元/平方米。开发商集体低价促销,让东莞楼市的月均价持续走低。其中,一、二季度经历个盘价格下降引领市场价格变化的过程,三季度则是普遍下降。统计数据显示,今年第三季度普通住宅市场价格环比二季度暴跌达10.3%。

新盘的市场均价从4月开始逐步下降,前三个月主要由于金色华庭二期、万科运河东一号三期等领涨市场的影响,楼市萧条时期,客户对价格因素很敏感,开发商也越来越理性,

上市价格逐步下降,9月份达到最低水平,已经在5000元/平方米以下。老盘价格走势方面,8月份到达谷底,9月份价格上浮较大,保持在5483元/平方米,相比市场价格每平方米高了400多元。

对此,东莞中原地产研究部认为,新盘上市价格理性是出货的保证。在目前的市场条件下,项目价格高开低走也成为惟一的定价策略。而老盘价格的变化主要由于成交产品的差异,9月份,开发商有意相继推出一些品质较好的单位,这些单位依然有价值作为支撑,并没有作出大幅降价,但面对惨淡的市场,这些老盘也面临降价压力。

行业动态

联华国际献爱心 敬老院里慰孤寡

日前,由联华国际会员俱乐部主办,联华国际品牌管理中心、联华国际公共关系中心、联华国际行政管理中心协办的联华会第四届重阳敬老活动在东城区敬老院、星河传说、花园城、雍华庭4地同时进行。慰问活动分为两组进行,一组前往东城敬老院,一组前往星河传说、雍华庭、花园城社区。

活动中,联华会重阳敬老活动组不仅为东城敬老院和联华国际旗下各社区的老人带去慰问礼品,而且还给老人们表演了精彩的节目。优美的舞蹈欢快的歌声,使

寂静沉默的老人们喜笑颜开。活动结束后,东城敬老院的老人们紧紧拉住联华员工艺术团姑娘们的手,激动不已。此外,联华国际旗下星河传说项目的合作伙伴“环球医生”还免费为老人们作了体检。

据了解,这是联华国际第四次举办重阳敬老活动。“感恩文化”一直以来都是联华国际企业文化的重要元素,每年重阳期间,联华国际都会为东城敬老院的老人们送去一些生活用品。同时,为了丰富老人们的活动,联华还赠送电视、篮球架等物品。

东莞少儿书法大赛 200好手挥毫竞逐

由东莞市书法家协会和广东宏远集团房地产开发有限公司联合主办的“宏远·江南第一城杯”东莞市第八届少儿书法大赛决赛于10月11日~12日在宏远·江南第一城会所举行。

据组委会介绍,参加决赛的200多名少儿好手是从全市各镇(街)逾500多名入围选手中经过两天的复赛比拼后选出的。据悉,江南第一城是宏远

地产继江南世家、江南雅筑之后的又一个旗舰式项目,是全面升级版的江南庭院社区,规模达到40万平米。在产品的开发过程中,宏远地产一直充分利用其在体育和教育方面的整合资源,倡导一种积极、健康、向上的生活居住方式,以“生活因我而变”的崭新生活理念,营造宏远地产的社区文化氛围,不断提升楼盘对文化软实力的升级。

众源城国际饰品 交易中心获殊荣

日前,众源城国际饰品交易中心正式通过中国商业联合会商品交易市场专业委员会评审组的评审,被授予“长安·中国饰品市场产业基地”和“长安·中国饰品交易中心”称号。中国商业联合会、中国商业联合会市场专委会、中共中央政策研究室经济局、国资委经济研究中心、中国社会科学院财贸所、国际商品学会、中国人民大学、中国商业联合会研究室等相关单位参加此次评选工作。

据悉,众源城国际

饰品交易中心投资16亿元,建筑面积56万多平方米、商铺13000多个,集交易、会展、商务、仓储、加工、配送、物流、餐饮为一体,市、镇两级政府更将其确定为“十一五规划”的重点商贸项目。众源城国际饰品交易中心,将充分发挥众源城对饰品产业的集散功能,以创意产业园和饰品研发中心为基础,提高中国饰品产业的创新能力和研发人才的培育,强化新材料在饰品产业中的应用,提升中国饰品产业竞争力。



东莞房地产商在调整中自救,通过不断打折降价的方式刺激买家的消费欲。信息时报记者 聂奇文 摄

责编:李月婷 美编:梁文珊