

改善性住房需求进一步释放

产品供应量逐渐增多

上周,海悦天玺、绿城滨江·潮闻东方相继开放样板间,两大望江高端住宅项目的新动作,吸引了不少市民关注。

今年7月以来,“支持刚性和改善性住房需求”被中央及地方多次提及。其中,央行表态,要更好地支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

江门高端住宅项目轮番“上阵”,改善型住宅产品供应量提升,可以看作是更好地支持改善性住房需求的行动。那么,在产品供应量逐渐增多的背景下,我市改善性住房需求能否进一步释放?

文/图
江门日报记者 李银换



江门高端住宅项目轮番“上阵”,改善型住宅产品供应量提升。

	2020年	2021年	2022年	2023年上半年
90㎡以下	8526	9588	8851	4130
占比(%)	14.6	17.5	19.3	15.3
90—120㎡	33156	30555	25110	15137
占比(%)	56.6	55.6	54.7	56.0
120—144㎡	14198	12707	10126	6809
占比(%)	24.2	23.1	22.0	25.2
144㎡以上	2704	2074	1838	956
占比(%)	4.6	3.8	4.0	3.5
合计	58584	54924	45925	27032

高端住宅项目轮番“上阵”

“绿城滨江·潮闻东方大平层长21米的‘L’型阳台真让人心动”“海悦天玺样板间真得很豪华”……

8月18日和19日,绿城滨江·潮闻东方、海悦天玺这两大主打望江的高端住宅项目开放实景样板间,吸引了不少市民的目光。

8月19日,记者在绿城滨江·潮闻东方产品发布会暨实景样板间开放活动现场看到,现场人声鼎沸。在发布会结束后,期盼已久的观众客户走进示范区,抢先一睹样板间的真颜。

其中,建筑面积约287平方米的大平层户型吸引了众多购房者的眼球,穿过阔绰玄关区间之后,整个餐客生活区间一览无遗,面积达到118平方米,相当于一套四房户型,尽显高端住宅的奢阔与大气。而更吸引人的是21米长的“L”型阳台,尽收西江美景。

活动现场,还发布了合院的组团名“听澜”。作为绿城在江门的第一个合院产品,“听澜”只有20席,吸纳绿城合院精髓,以中央水景辐射整个组团,真正做到了移步异景。

目光转移到距离约3公里以外的海悦天玺,在8月18日开放样板间。海悦天玺将打造约143—290平方米精装大平层户型,整个项目都是改善型住宅产品。值得一提的是,海悦天玺采用大金地暖、新风、中央空调等交付标准,是江门首个引进全屋地暖并配置为交付标准的项目,也是江门首个全屋配置华为智能系统互联的项目。精装交付标准可谓非常高。同时,海悦天玺会所为人所称赞,面积达4200平方米,定制了集商务、社交、生活、娱乐15+功能区域,包括棋牌室、KTV、儿童乐园、桌球室、家庭影院、瑜伽室、商务会议厅、MINI电影院、双茶室等功能区域。

从蒲葵之梦·天心直望高尔夫美景的大平层产品,到万科金域华府的叠墅,到骏景湾滨江誉峰的大平层产品,再到如今的绿城滨江·潮闻东方、海悦天玺,还有已开工的江发·翡翠观澜……近年来,江门的高端住宅项目轮番“上阵”,不断满足市民的改善性住房需求。

刚需、改善型购房者的信心正在恢复

看到这里,我们不禁疑问:在房地产市场处于深度调整期的当下,房地产开发商为何热衷于建造改善型住宅?

在坚持“房住不炒”的定位下,我市“因城施策”,在多项利好政策推动下释放积极信号,刚需、改善型购房者的信心正在恢复。从政策来看,去年9月底起,我市试点推行以抵押登记变更为特点的同行间二手房“带押过户”模式,降低二手房交易成本,通过盘活二手房促进一手房去化。

为支持居民改善住房条件,财政部、国家税务总局印发公告明确,2023年底前,对出售自有住房并在现住房出售1年内重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

“房企对项目产品的调整更多是根据市场反馈做出的动作。”江门市房地产中介服务行业协会会长、裕隆基地产总经理杨东升分析称,从市场看,骏景湾滨江誉峰、蒲葵之梦、万科金域华府等有大量改善型住宅的楼盘,在每周网签排名前十名的榜单中经常上榜,去化表现亮眼。同时,根据裕隆基地产数据显示,今年1—5月,建筑面积在120平方米或以上的大面积户型网签数非常亮眼,预计2023年全年大面积户型网签数会有10%的同比增长。

改善性住房需求的不断增加,还表现在房价上,而这也道出了房地产开发商热衷于建造改善型住宅的重要原因。此前,记者梳理了蓬江区、江海、新会区共19个热门楼盘同一楼栋同一层楼不同户型的备案单价(以16楼为例),发现其中14个户型建筑面积越大单价越高,只有3个楼盘的小户型比大户型单价高。总体而言,120—144平方米大户型的单价一般会比120平方米以下中小户型更高。其中,嘉华新都汇的嘉御花园第6栋16楼99.9平方米的户型单价为13731元/平方米,而130平方米的户型单价高达15593元/平方米,二者单价相差1862元。

在美智地产市场研究中心总监张镇兰看来,从近几年的江门房地产市场来看,小户型产品价格战激烈,而改善型产品价格坚挺,大户型单价更高。对于房企来说,要保证利润的情况下,产品向升级势在必行。

“另外,从项目自身来看,这些改善项目都占据了较好的地理位置,拥有优越的景观资源,具备打造高端产品的先天条件。”张镇兰说道。

多个项目修改规划将小户型改为大户型

自7月以来,房地产调控松绑信号一个接着一个。住建部明确,要大力支持刚需和改善性住房需求,进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善型住宅换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施;中国人民银行表示将继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率……

一系列的重磅发声,传递积极信号,支持改善性住房需求势在必行。

尽管当前房地产市场处于深度调整期,但一些优质改善型房地产项目反而取得了十分亮眼的销售业绩,这折射出市场的结构性变化和信心。

根据五邑楼市智库数据显示,今年1—7月,位于新会的海悦东晟网签459套,网签均价14104元/平方米,排名第三位;位于蓬江区的骏景湾滨江誉峰网签371套,网签均价12410元/平方米,排名第四;位于蓬江区的蒲葵之梦·天心网签341套,网签均价14092元/平方米,排名第六。

与此同时,除了高端住宅项目接连上场外,今年以来,多个项目修改规划,把小户型改为大户型。比如,位于滨江新区华盛路的美的远洋云著调整了规划,调整后该项目户数减少25户,由两梯四户调整为两梯三户,其中两户为建筑面积143平方米的改善型户型。放眼江门房地产市场,改善型住宅的供应量将有所增多。

“如今,改善性住房需求成了江门市房地产市场的重要组成部分。在张镇兰看来,首先,随着市场上改善产品逐渐增多,部分项目还在新规划要求下进行了产品升级,给购房者提供了更多的选择。其次,宏观政策的宽松,使得购房成本进一步降低,且优质资产的保值能力强,有实力的购房者在此时出手是不错的时机。

至于改善型住宅供应量增多,是否会降低房价?对此,张镇兰认为,未来,改善型住宅价格是否会下降,还是要看市场的供求关系。

基于此,想要进一步释放住房消费,启动改善性住房需求人群的消费能力可能是重中之重。

在江门市房地产业协会副会长叶泽权看来,当前,合理释放改善性住房需求,降低改善性住房需求的置换成本仍有空间。促进改善性住房需求入市,建议落实好首套住房商业性个人住房贷款利率政策动态调整长效机制和换购住房退税政策,为以旧换新、以小换大、生育多子女家庭住房消费提供便利。同时,可考虑放宽“豪宅线”的界限,以更好地满足改善性住房需求。

绿城滨江·潮闻东方有新进展 首批大平层产品备案价出炉



“L”型望江大阳台吸引购房者眼球。

江门日报(文/图 记者/李银换)昨日,记者从江门市房屋交易和产权管理信息平台获悉,备受关注的绿城滨江·潮闻东方1栋大平层备案价正式出炉。此次领证的为1栋,共38套,两梯两户设计,分别是建筑面积约281、287平方米的五房户型,毛坯备案均价约16127元/平方米。其中01户型建筑面积约287平方米,备案均价约17066元/平方米;02户型建筑面积约281平方米,备案均价约15165元/平方米。

记者梳理发现,总价最高的单位为1901室,建筑面积约287平方米,备案单价18087元/平方米,总价超过520万元;总价最低的则为202室,建筑面积约280平方米,备案单价13922元/平方米。值得一提的是,这两个户型同一楼层的单价差在1000多元至2000多元不等。两者最大的不同在于约287平方米户型有“L”型阳台,阳台长度约21米,包围着整个

客餐厅空间,形成270度无遮挡的纯江景视野;而约280平方米户型,则有115米长的阳台,在确保江景质量的同时,提升家中的采光效果,让阳光与美景都能“闯”进你的生活。

据悉,绿城滨江·潮闻东方由绿城管理和江门市滨江建设投资管理有限公司强强联手,更是绿城管理在江门的第一个项目。

绿城滨江·潮闻东方坐落于江门未来城市CBD——滨江新区,位于滨江大道与华泰路交会处,拥有一线西江景观,享2.2公里宽阔江景视野,是备受关注的改善型江景新盘。

早在7月,该项目的合院产品首次“领证”,分别是15栋和17栋,共5套,建筑面积在332.46—525.74平方米之间,备案均价28781.76元/平方米,毛坯出售,总价过千万元。据悉,项目规划建设20席墅级低层产品,户户自带私密庭院,相互独立又以院墙相连,围合一方天地。

新会圭峰板块一新项目 或将打造成低密度高端住宅



新会圭峰板块一商住用地实景图。

江门日报(文/图 记者/李银换)近日,广东省投资项目在线审批监管平台公示了未来公馆项目的备案信息。该地块位于新会区会城街道潮兴路东侧、兰苑路南侧。

据悉,该地块于2021年10月,被新会银海发展以总价17435万元拿下,折合楼面地价约5244元/平方米。根据规划,除允许临地块南面建设用地红线侧可规划布局不多于2幢建筑高度≤54米的点式住宅塔楼(每幢塔楼宽度不大于35米,不能采用两幢双拼形式)外,其他规划建筑高度均不大于30米。

项目总投资40995万元,建设用地面积20781平方米,总建筑面积为50033.95平方米(其中计容建筑面积为33249.6平方米,非计容建筑面积16784.35平方米),开发内容包括6栋9层住宅、5栋10层住

宅、2栋18层住宅、3栋1层商业,总户数274户,容积率为1.6,绿地率为30%。建设起止年限为2023年10月1日至2026年10月1日。

值得一提的是,项目建设内容以中、小高层为主,总户数仅274户,容积率仅1.6,密度较低,舒适度较高,或将打造成低密度高端住宅。

从区位来看,地块地处圭峰板块,靠近会城旧城区,东侧接向江门大道,到板桥新城及蓬江、江海都很方便。配套方面,周边有圭峰山风景区、北园公园、新会华侨中学、侨兴市场、江会时代城等,生活便利。

记者走访了解到,地块周边有多个新盘,如敏捷云锦、御锦世家、珑城半山、雅居乐·美的·雅逸庭、新花园等,在售均价约9000元—13000元/平方米。

怡福地产中标 盛汇天际(一期)项目

江门日报(记者/李银换)近日,广东怡福地产集团有限公司(以下简称“怡福地产”)中标中国中铁旗下子公司总部基地项目建设管理服务。这意味着,怡福地产将全程代建管理盛汇天际(一期)项目,这是怡福地产代建管理的首个项目。

根据招标文件内容,怡福地产将代建管理的盛汇天际(一期)项目,位于枢纽新城明德一路北侧、文韬路东侧(即枢纽新城TOD4项目)。2021年底,新会盛汇置业以总价约9.46亿元、折合楼面地价约6169元/平方米,拿下该地块。

今年6月,项目规划正式公布,拟建设16栋高层住宅,17—26层,1栋4层邻里中心,1栋12层商业办公楼,以及3层高的裙楼等商业配套。根据当时规划,整个小区容积率2.75,建

筑密度19.71%,总户数1082户。从效果图来看,小区内还将打造游泳池、园林等设施。

据悉,此次招标范围及内容包括:由建设管理服务单位为招标人开发建设的盛汇天际(一期)项目提供建设管理服务,具体包括项目报批报建管理、签约管理、竣工验收管理、交付管理、前期物业服务管理、财务管理等工作。也就意味着,该项目引入专业合作方,负责从项目报建到交付全过程管理服务。

据悉,怡福地产是江门本土实力房企,成立于1992年。土力年来,怡福地产一直秉承城市建设先行者的理念,本着对城市高端人居的思考与探索,以及对极致生活的深研与思量,以江门为原点,坚持“用心筑福”的企业理念,与城市同生长、共繁荣。