

“9·30”楼市新政一周年楼市表情

# 深圳客少了,有楼盘下调备案价 换房者多了,中大户型成交量增加

东莞时报记者 董珊伶

相信关注楼市的朋友可能不会忘记,去年的国庆假期,政府很忙。

去年9月30日至10月7日夜間,全国各地有近20个城市先后出台楼市调控政策,东莞首次限购。站在2017年第四季度的开端往回看,“9·30”楼市新政对今年的市场影响并不小。时至今日,是该新政落地的一周年。在过去的300多天时间里,市场悄然发生变化。

深圳客撤退、有楼盘下调备案价促销、本地改善型购房者加快入市步伐、商业性质公寓入市抢客……这些市场变化,你都察觉到了吗?步入2017年的尾声楼市走势又将如何?

一线

多个楼盘下调备案价促销

刚刚过去的国庆长假,东莞市民周先生,国庆节后的第一天,不是上班而是和他媳妇一起去塘厦某楼盘的售楼部签合同,“看了将近一年,换房一事终于尘埃落定。”周先生印象深刻的是,“一年前的国庆长假,也是在看房。可资金不充足,需要先卖小房才能买大房,而当时新房价格一直蹭蹭地往上走,就犹豫多次,一直所以不敢买。”

去年10月6日,东莞限购新政落地后,给了周先生一颗定心丸。在过去的一年里,他顺利地完成了“卖小买大”的换房过程。记者踩盘了解到,自东莞限购后,深圳购房者退出新房市场,临深区域新房的供需明显放缓。

记者梳理9月份东莞物价备案价格调整的数据显示,9月东莞有部分项目下调物价备案,下调幅度在1000-3000元/㎡不等,如清溪碧桂园,融创清溪壹号先后下调洋房备案价,每平方米下调1200-2300元/㎡不等。另外,松山湖有个别别墅项目大幅度下调别墅产品价格促销。东莞中原战略研究中心认为,在市场自我调整的过程中,部分项目自动下调备案价格出货,尤其临深区域的项目在短期消化压力之下,让利跑量。

产品

110-145㎡洋房成交占比上升

近日,南城市民李小姐一直在看四房新房,“因为三代同堂,而且二宝也年满一岁了,所以想换个四房。”记

者了解到,从2015年底国家实施二胎政策以来,东莞不少市民也因二孩的到来而需要小房换大屋。这一变化也悄然体现在近半年东莞新房的成交数据上。

据东莞中原战略研究中心数据监测显示,刚刚过去的第三季度,东莞90-110㎡及110-145㎡产品成交占比均有所上升,尤其是110-145平方米产品,近两个季度首次成交占比超过3成,第三季度更达到38%。

记者踩盘了解到,凯晟景园、家和时代花园、万科东江之星、城市花园、卓越维港、金地艺境水岸、中熙玖颂江湾等多个在售项目,目前均推出100-145平方米左右的三四房,意在瞄准本地换房族或经济实力较强的首次置业者。

除了改善型洋房成交量和成交比例增多,公寓产品的供应和成交也进入一个小高峰期。“不限购不限贷”成了公寓产品揽客的绝招,另外,4.5米层高的高使用率创新产品,也吸引了不少首次置业者和过渡性购房者。

后市

第四季东莞新房供应不减

刚刚过去的双节长假,东莞楼市有点冷清,大多数楼盘都是以自然销售为主,约40个项目有暖场小活动。

经过短暂的市场休整期后,开发商又开始了年底冲刺。据东莞中原战略研究中心监控数据显示,第四季度东莞住宅楼市预估供应280万㎡,是年内供应量最大的季度,也是近三年来的供应活跃季度。

往年到第四季度,品牌房企开始冲刺年度销售目标,譬如万科、碧桂园、保利、恒大等企业。这个月,东莞将有嘉辉豪庭、碧桂园星云轩、茶溪公馆、碧桂园风华东方、东城碧桂园、家和时代花园等多个全新项目入市,预计银十住宅供应将持续放量,预计将有6700多套洋房和别墅将入市。

其中,茶山、企石、樟木头以及城区是今年第四季度的供应热点镇街。记者了解到,企石的碧桂园风华东方将供应近900套99-118平方米洋房;茶山的保利锦城、时代天荟、茶溪公馆、伟隆国际花园等四个项目将有超过1500套刚需洋房入市,户型面积段覆盖88-140多平方米不等;东城君荟庭、东城碧桂园、家和时代花园等多个新盘将携刚需洋房和小户型别墅入市。

/ 链接 /

近一年东莞楼市调控政策一览表

(一)首次限购

时间:2016.10.6

限购:东莞户籍,限购2套;非本市户籍限购2套,第1套无限制,第2套需1年社保或个税。

限贷:首付首套房3成,二套房4成,非普通住房首付6成。

限价:房价备案两个月后方可调整,成交价不得突破备案价,下浮幅度不得超过15%。

(二)限价升级

时间:2017.3.12

限价升级:限价升级:首次备案价不得高于当地镇街前3个月当地同类住房均价水平的20%;调低备案价的间隔时限由2个月缩短至20天;调高的由原规定的2个月延长至90天。

预售管控:取得预售许可证10天内一次性公开全部准售房源,不得分批销售。

(三)限价升级、限售

时间:2017.4.10

限购升级:非本市户籍购买第1套需1年社保或个税,其中本科以上及初级以上职称,首套半年即可;第2套需2年社保或个税。

限售:新购住房(含新建商品房和二手房),须取得不动产权证满2年后方可上市交易。

(四)限价升级

时间:2017.8.11

限价升级:首次备案价幅度从20%收窄到15%;调高备案价的间隔时限由90天延长至180天;同类型楼栋首批首次备案价格为基准价,后续楼栋备案价均价不得高于基准价的5%(含)。

(五)销售管控

时间:2017.9.27

预售管控:未取得预售证的项目不得认筹、不得收取费用;不得宣传炒房信息,营造火爆气氛误导市场;不得协助购房资格不达标客户满足购房条件;取得预售证项目10天必须公开销售,明码标价,不得捂盘。