

东莞楼市预期趋向平稳发展

9月普通住宅均价5072元/m²

□ 本报记者 黄志军

来自东莞市房产管理局公众信息网数据显示,今年9月,全市普通住宅均价为5072元/m²,同比降18.4%,目前东莞住房成交价格基本回调到位;但销售价格与目前的成交价格仍有较大差距,预期下阶段不少优质楼盘仍有一定的降价空间,东莞楼市预期趋向平稳发展。

市场分析

公寓成交放量明显

据东莞中原研究部数据显示,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,说明在自住需求为主的市场里,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。9月成交住宅的户均面积为97.33 m²,环比8月下降1.32%,下降主要是受公寓成交良好的影响。

统计显示,2008年9月东莞市公寓成交共553套,合成交面积为29381.73 m²,套数和面积分别环比上升25.68%和8.63%,放量明显。按楼盘销售量来计算,9月公寓成交主要来自万科运河东1号四期、中惠·香樟绿洲、甲壳虫之家、香缤城市花园二期和尚书银座等项目。

东莞中原研究部认为,随着2008年以来市场交投减少,东莞公寓物业的供求矛盾突出,面对较大的市场供求压力,公寓本应该是最早开始降价的物业。另外,公寓供求关系也将极大地影响未来二手房的租赁市场。东莞中原研究部经理车德锐分析,9月东莞公寓的市场价格依然比较稳定,相比年初1月份已下降23.8%,作为投资型物业,当性价比能够被消费者接受的时候,仍会有投资者入市公寓。

后市展望

楼市趋向平稳发展

回顾9月东莞楼市,整个商品房成交量仅为24.3万 m²,环比8月下降43.6%,同比下降60.6%。业内认为,由于8月开发商采取在奥运前提前出货策略,使得9月的需求提前释放,而国庆黄金周甚至整个10月则成了9月需求累积的集中释放节点。

“目前消费者普遍在观望,有的甚至推迟购房计划。因此市场需求相对不足,加上消费者购房决策时间在延长,需求需要时间去累积。10月需求集中释放后,而下一次集中释放的节点主要是今年12月前后,原因是年底开发商要冲量,尽可能将全年目标完成最大化。”车德锐指出,9月全市普通住宅均价为5072元/m²,目前东莞住房成交价格基本回调到位。但价格也与目前的成交价格仍有较大差距,预期下一阶段不少优质楼盘仍有一定的降价空间。

“东莞城市比较年轻,25到30岁人的购房需求比较大,未来两年内房价再下跌的空间不大。”瑞峰置业总经理陈强表示,对东莞的自住型买家来说,价格在4000元/m²~5000元/m²之间的房子都可以考虑入市。目前,东莞房价水平租售比指标进入200~300倍的合理投资区间;考虑住房贷款因素,住房消费占居民收入的比重也已经低于30%,进入国际合理水平,东莞楼市预期趋向平稳发展。

中惠熙元集团董事会秘书李健也认为,今年10月,离去年国家出台“9·27”新政后东莞楼市经历了长达一年的调整,大部分楼盘价格降幅高达20%~30%,大部分地产项目的价格也趋于稳定;说明东莞楼市已经合力挤出楼市泡沫,基本回归到理性、健康、平稳的发展轨道上来。



统计显示,9月全市普通住宅均价为5072元/m²,东莞楼市预期趋向平稳发展

本报记者 王锦彬 摄

相关新闻

南京今起向购房者发补贴

2008年10月1日至2009年9月30日期间购买普通住房的,可享受住房补贴

在上个月出台的南京地产新政20条中,最让买房人关注的便是“购房补贴”这一新举措。记者10月11日从南京市房管部门获悉,房补发放的细则已经“出炉”,并将于近日正式公布,其中明确了购房的确认时间,新房是以合同备案日期为准,二手房则以登记受理日期为准。

买房时间明确为合同备案日

南京市房管局相关人士告诉记者,这份由房管、财政等部门联合制定的“购房补贴发放实施细则”刚刚定稿,并计划在下周正式推行。也就是说,符合条件的南京市民从10月13日起就能领到购房补贴。根据规定,

在2008年10月1日至2009年9月30日期间购买普通住房的,将对购房人发放住房补贴。同时明确商品房以合同备案日期为准,二手房以登记受理日期为准。需要提醒的是,购房者必须在2012年12月底之前办理商品房住宅产权证,并在拿到产权证的同时给予补贴。

精装房装修部分领不到房补

记者了解到,细则不仅明确了享受房补的购房时间,同时还对购房补贴标准、购房补贴发放流程以及合同变更注意事项等做了详细说明。具体的“房补”标准为:购买90平方米以下(含90平方米)商品住房(含二手住房)

的,给予房款总额1%的补贴;凡购买90至144平方米以下(含144平方米)商品住房(含二手住房)的,给予房款总额0.5%的补贴。相关人士表示,购房补贴标准是按缴纳的契税金额来计算的,比如一套70平方米、总价60万元的房产,按规定可以领取6000元的房补,而一套120平方米、总价100万元的房子,则可以领到5000元。如果市民购买的是精装修房,且单独签订了装修合同,则装修部分的房价享受不到“房补”。具体的发放流程为:市民持《购买普通住房补贴发放通知单》、身份证明、房屋所有权证、契税完税证到专项窗口领取转账支票,再到指定银行网点办理领款手续。

多套“组合拳”严防骗房补

记者在采访中了解到,一些购房者为了骗领购房补贴,想出了不少“招数”,比如把10月1日前所购的期房退掉,然后再次购买;或者将购房合同更改姓名,重新备案。在此次出台的细则中,规定了多套“组合拳”严堵漏洞。相关人士介绍说,针对退掉期房再次购入的,细则规定如果退房销售的,一律要在网上公示、摇号销售,若购房者与开发企业达成协议办理换房的,被换的房屋同样要在网上公示并摇号销售。

此外,购房者更改姓名骗领房补的,也将无法“过关”。据《扬子晚报》

外资中长期看好中国楼市

据中新社北京电 近日,内地楼市接连传出摩根士丹利、花旗银行、雷曼兄弟等国际投资机构计划出售在华物业的消息。在这些早期进入中国楼市的外资基金欲寻机抛售在华资产时,海外投资者也正放缓进入中国楼市的投资步伐。中国楼市深陷低迷已近一年,难道外资已经嗅到中国楼市危机?

外资在中国物业超过350亿

自2003年开始,一些海外投资机构纷纷进入中国房地产市场,并四处出手收罗优质项目,购入金额据不完全统计在350亿元人民币以上。市场人士估计,由于近年中国房价连续上涨,至今市值已经上涨数倍。到今年上半年,海外投行欲借内地楼市低迷之际四处寻觅优质项目,买入意愿仍然十分强烈。

但最近一段时间以来,摩根士丹利、

花旗银行、雷曼兄弟、美林等多家外资投资基金开始通过中介寻找买家,准备出售此前在中国购买的物业资产。

一时间,外资抛售中国物业、正在退出中国楼市的传言四起。有业内人士甚至猜测,中国楼市艰难调整已近一年,短期内深陷低迷的中国楼市似乎难以自拔。

“一部分投资商早期进入市场,出于自身战略的调整或者资金需求,对手中持有的物业进行出售或是转让,但同时也不断有新的海外资金进入中国房地产市场,这与各个投资商有不同投资策略及资金安排有关系,既然‘有进有出’,不能一概而论定性为抛售,也不能说是外资在退出中国楼市。”高力国际投资部董事黄卓伟日前接受记者采访时说。

外资中长期仍看好中国楼市

“最近一段时间,中国房地产市

场正在经历波动和调整,但同时也会给市场带来投资机会,毕竟从中长线角度看,企业及居民对不同种类物业的需求是强劲而持续的。”黄卓伟说,目前中国仍是世界上少数经济持续增长的国家之一。

全球信贷市场的危机使流动资金紧张,对华尔街的国际投资机构而言,出售物业回笼资金是当务之急。但海外投资机构的集体出售举动会进一步影响市场信心。

黄卓伟表示,但不否认的是,全球金融市场波动以及国内房地产市场调整带来的不确定性增加,银行信贷变得保守使融资更为困难,而短期内机构投资者在物业投资上也会变得更加谨慎。

毫无疑问,外资短期内会有所观望,但中长期仍然看好中国楼市,很多海外投资者目前正在做项目储备,并寻找最佳投资时机,一旦市场

情况逐渐明朗,银行信贷逐步放宽,外资投资机构会有所动作。

太平洋电话车险

一个电话 保险到家

40060
95500

太平洋保险
CPIC