

开栏语:牛年已经开启。春节后,晋江楼市依旧火力十足,不少项目已经开启“热销”模式。

那么,在新的一年里,晋江房地产市场又有哪些新变化?哪些板块的关注度高?对于购房者来说,新的一年有哪些新项目将入市?房价又会有什么样的变化?针对这些问题,本报《楼市周刊》特别策划了“开春逛楼市”系列报道,聚焦各大热门板块,为购房者带来最新房产资讯,提供参考。

开春逛楼市

高铁新区:提质提速建设 发展日新月异

今年年初,位于高铁新区、编号为晋江市P2019-58号地块的土地拍卖会,吸引了国内多家品牌房企的参与。最终,经过多轮竞拍,该地块被力高以3.61亿元竞得。

交通路网建设提速,教育配套扩容提升,高铁新区的发展日新月异,区域价值也更加凸显。

可以预见,未来的高铁新区,将是一个交通便利、布局科学、商贸繁荣、人文和谐的新区,并将打造成晋江的新地标、开放的新窗口、宜居的新福地、创业的新舞台、幸福安康的生态城。

建设提速 打造四通八达交通网络

去年10月22日,福厦高铁晋江安海湾特大桥主塔顺利封顶,为福建省内第一条沿海高速铁路的建设打下了基础。安海湾特大桥是福厦铁路控制性工程,全长9.46公里,其中跨海路段全长1.56公里,主桥为650米双塔双索面钢混结合梁半漂浮体系斜拉桥,跨越安海湾主航道。

据了解,该区域的线路属于福厦高铁第6标段,起于泉州市台商投资区,跨越泉州湾进入石狮市、晋江市,线路全长27.455公里。其中,6标晋江段线路长4.8公里,途经高铁新区,涉及永和镇、新塘街道和经济开发区。

福厦高铁晋江安海湾特大桥主塔的顺利封顶,意味着距离福厦高铁通车又迈进了一步。按照规划,福厦高铁将于2022年通车。

从去年以来,高铁新区利好频传,多项重要交通配套设施建设提速。除了福厦高铁晋江段建设外,今年3月2日,晋江南高速出口连接线延伸段工程也已经开工建设。据了解,晋江南高速出口连接线延伸段工程位于晋江中南部高铁新区内,是福厦高铁泉州南站进出站的主要道路之一,也是高铁片区的重要配套项目。项目建成后将构建高速与高铁的快速联动体系,增加高铁新区的投资吸引力,为区域发展奠定良好基础。

记者还了解到,晋江市国际企业大道南延伸(侨晖路至国头主线段)也在紧锣密鼓地施工。该条道路是高铁片区三大主干道之一,纵贯高铁新区南北,北接晋江主城,全长约1.2公里,规划红线宽度42米,为城市主干道,设计时速50公里,估算投资约4.6亿元,建成后将满足高铁泉州南站集疏功能,支撑城市空间布局向南拓展,完善市政配套基础设施,促进高铁片区土地开发建设。

毫无疑问,着眼“打造‘泉州之眼’环湾之翼”的高铁新区,交通规划设计是其重头戏。翻开高铁新区周边交通图,高铁新区到晋江有中部快速路、国际企业大道;到石狮有二重环湾快速路、侨晖路;到泉州有泉州绕城高速、东部快速路、中部快速路;到厦门有城市联盟高速、东部快速路、中部快速路。未来,“四通八达”的网络将助力高铁新区腾飞。



扩容提升 打造“学在高铁新区”品牌

当前,晋江市高铁新区的建设大幕已全面拉开,新区配套的多所公办学校的设计方案纷纷出炉,并即将启动建设。

据介绍,罗山街道在高铁新区的区域内配套有9个教育项目,其中,季延中学罗山校区(初中部)、第六实验小学山仔校区、第六实验小学梧垵校区,以及第六实验幼儿园3个园区都即将启动建设。“随着高铁新区建设的推进,教育也将成为新区的一张闪亮名片。新区群众在家门口也能上好学校。”相关负责人表示。

设计方案已出炉的公办学校还有位于永和镇的高铁新城实验小学、坂头西堡安置区实验幼儿园,以及新塘街道

的湖格实验小学、湖格实验幼儿园。前期,永和镇、新塘街道已召集各设计单位进行多轮研讨,优化方案。

多所新建公办校即将启动建设,高铁新区还有一所“现成”中学正在扩容。作为晋江的名校、一级达标校的分校区,同时也是高铁新区服务区内的优质中学,季延中学英墩校区于2016年4月与季延中学实行集团办学,并于2019年9月整体并入季延中学。此外,高铁新区梧垵片区还预留有其他教育配套用地,拟再规划、建设一所完中校。

据悉,按照高铁新区的总体规划,未来将新建8所幼儿园、5所小学、保留1所小学;新建1所初中、1所完中,扩建1

所初中(季延中学英墩校区)、1所高中(罗山中学);征迁范围外,还将扩容周边2所中学,新建1所职业中专学校。

此外,为了将高铁新区同步打造成高端人才聚集区,凸显高端教育品牌,高铁新区还将积极对接国内知名师范院校或重点大学,探索多种合作办学模式,以期实现优质师资的长期输送、长效培训,以及管理理念的前沿创新,推动区域教育品质再提升。目前,优质教育招商的走访调研工作已启动。

在高品质打造城市中心拓展区、产城融合示范区的一盘棋里,在高铁新区,一个区位优势凸显、交通便捷、配套完善的教育“黄金圈”呼之欲出。

看好潜力 房企布局开发

作为晋江重点打造的新区,高铁新区吸引了国内一线品牌房企和本土实力房企的目光。

今年1月29日,位于高铁新区的P2019-58号地块出让,吸引了包括龙湖、美的、中梁等国内品牌房企的参与。最终,经过多轮竞拍,该地块被力高以3.61亿元竞得,成交楼

面价约为7493.86元/平方米。根据公告,该用地采取“限价房,竞地价”竞拍方式出让,建成后商品住宅(毛坯)最高销售均价为14295元/平方米。

据了解,除了力高外,高铁新区目前还吸引了晋兴、侨成、百宏、守正等开发商入驻开发。

“作为晋江重力打造的一个新区及依托福厦高铁泉州南

站发展起来的区域,高铁新区的潜力十分巨大。”在地产业界看来,高铁新区建成后,可以推进晋江市的城市功能区连片发展。同时,将有助于把五里园区、集成电路产业园、食品园、梧林传统村落等园区、项目连片发展。“从片区的发展和产业发展来看,不少房企十分看好,表现出投资意愿。”

延伸阅读

晋江市高铁新区是依托福厦高铁泉州南站设计打造的一个承载新时代高铁经济的综合性城市功能区。新区规划面积约10平方公里,涉及罗山街道、新塘街道、永和镇3个镇街。根据不同功能分为高铁站前核心区、中心城区功能补足区、食品园加工服务片区、生态田园片区、集成电路产业园配套服务片区五个区域。

项目区位优势明显。距离石狮市区4公里,晋江市区8公里,泉州市区17公里,建成后将较大提升晋江和石狮的城市规模效应。

对外交通发达,50公里范围内有晋江机场、厦门高崎机场、厦门翔安机场3个机场;26公里内有泉州北站、泉州高铁南站、晋江动车站3个高铁站;14公里范围内有晋江南、牛山、池店3个高速公路出入口,以及后渚港、石湖港、深沪港、石井港4个集装箱港口,为产业发展提供了极大便利。

产业配套多样。除了新区范围内的豪森食品园外,还有集成电路产业园、食品产业园、五里工业园、石狮服装城、龙湖时尚园等多个产业园区,具有城乡共生、产城融合的基地属性。

生态环境优美。项目背倚灵秀山,面朝梧垵溪,场站设计通过逐步提高地坪的设计手法,形成与别处不同,舒缓怡人的城市空间,实现了高铁站与站前功能的一体化。

楼市资讯

前两月 全国房地产开发投资 同比增长38.3%

本报讯 日前,国家统计局发布了《2021年1-2月份全国房地产开发投资和销售情况》。今年1—2月份,全国房地产开发投资13986亿元,同比增长38.3%。

数据显示,今年1-2月份,全国房地产开发投资比2019年1—2月份增长15.7%,两年平均增长7.6%。其中,住宅投资10387亿元,增长41.9%。

今年1-2月份,房地产开发企业房屋施工面积770629万平方米,同比增长11.0%。其中,住宅施工面积542503万平方米,增长11.2%。房屋新开工面积17037万平方米,增长64.3%。其中,住宅新开工面积12736万平方米,增长68.5%。房屋竣工面积13525万平方米,增长40.4%。其中,住宅竣工面积9862万平方米,增长45.9%。

1-2月份,房地产开发企业土地购置面积1453万平方米,同比增长33.0%;土地成交价款503亿元,增长14.3%。

数据还显示,1-2月份,商品房销售面积17363万平方米,同比增长1.05倍;比2019年1—2月份增长23.1%,两年平均增长11.0%。其中,住宅销售面积增长1.08倍,办公楼销售面积增长56.4%,商业营业用房销售面积增长66.4%。商品房销售额19151亿元,增长1.33倍;比2019年1-2月份增长49.6%,两年平均增长22.3%。其中,住宅销售额增长1.44倍,办公楼销售额增长33.4%,商业营业用房销售额增长60.7%。

2月末,商品房待售面积52425万平方米,比2020年末增加2575万平方米。其中,住宅待售面积增加2314万平方米,办公楼待售面积减少24万平方米,商业营业用房待售面积减少269万平方米。

3.41亿元 正荣拍下晋东新区地块

本报讯 3月12日下午,位于晋江市陈埭镇洋埭村的晋江市P2020—6号地块,由正荣以3.41亿元竞得,成交楼面价约为9394.72元/平方米。

记者在现场看到,此次拍卖会吸引了建发、百宏、招商、金地、国贸、大唐、安腾、力高、泉舜、新佳园、龙湖、正荣、浔兴、华创、中梁、三盛、江苏金太阳集团、房建、新丝路、滨江等21家房企参与。

拍卖资料显示,P2020—6号地块土地面积20165平方米,1.0容积率,1.8,起叫价为15800万元。该地块采取“限价房,竞地价”竞拍方式出让,建成后商品住宅(毛坯)最高销售均价为14153元/平方米。

教育配套方面,该地块建成后的住宅小区住户幼儿园可纳入P2019—27号地块配套幼儿园;小学纳入晋东新区规划配套小学服务片区,配套小学未建成前先纳入洋埭龙林中心小学服务片区;中学纳入晋东新区规划配套中学服务片区,配套中学未建成前先纳入高登中学服务片区。

据了解,2019年10月,正荣以总价4.16亿元竞得晋东新区P2019-27号地块,楼面价约为4010元/平方米,该地块建成后商品住宅(毛坯)最高销售均价为12725元/平方米。此后,该地块开发的项目定案名为晋东·正荣府。此次竞得的P2020-6号地块,临近晋东·正荣府。

特城·阳光首府亮相 中式风格 围合式布局

本报讯 3月10日下午,位于晋江中心市区阳光路的特城·阳光首府举办项目产品推荐会。作为目前晋江中心市区为数不多的在售项目,该项目未开先火,现场吸引了大批购房者前来一睹真容。

特城·阳光首府项目户型涵盖两房、三房、四房等多种户型,建筑面积约62-113平方米的园林美宅,可满足不同家庭的购房需求。项目占地12.45亩,总建筑面积24275.81平方米,由3栋小高层建筑组成。该项目采用符合晋江城市人文的新中式风格,使建筑与自然、与城市交相辉映;外立面采用纯正中式建筑风格元素,以素净的色彩和优雅的线条演绎新中式建筑美学;罕有的9层电梯洋房,超宽楼间距设置;大多为1梯2户,入户“独门独院”;围合式布局,栋栋开窗见主题园林。

公开资料显示,特城·阳光首府所在的地块此前采取“限价房,竞地价”竞拍方式出让,建成后商品住宅(毛坯)最高销售均价为13205元/平方米。

据了解,特城·阳光首府的开发商为特城置业,在晋江发展已久,集团业务主要以工程建设为主,近年陆续在省内外开发多个项目。特城·阳光首府为特城置业落子晋江的第一个项目,值得期待。



消费者: 买房后发现面积“缩水”

2019年,市民张女士在晋江市区买了一套房。当时,购买合同上的面积是93.14平方米。

去年,张女士交房了,开发商通知她,房屋实际面积比合同面积大,让她再补交5000多元。

张女士了解到,和她一起交房的邻居,大多要补交房屋面积差额款,也有的房屋实际面积比合同面积小,退还了一些房款。

翻看了之前的购房合同,张女士发现双方

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房,对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问,本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期,我们精选一个话题,邀请业内人士与您分享,让您少走弯路,买到满意的房子。

面积“缩水”超3%可获更多补偿?

目前,消费者购买商品房大多是按建筑面积支付房款。但是,在实际测量的时候,购房者都会发现,面积有误差。

那么,对于面积误差,相关法律如何规定?面积“缩水”超3%,可获更多补偿?

关于面积误差的约定,“(一)面积误差比绝对值在3%(含3%)以内,购房者应当按照合同约定的价格据实结算支付房款,购房者不得以此为由解除合同。”

疑问: 误差超3%可获更多补偿?

福建一脉律师事务所律师李耿佳介绍,根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十四条规定:“出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符,合同有约定的,按照约定处理;合同没有约定

或者约定不明确的,按照以下原则处理:(一)面积误差比绝对值在3%以内(含3%),按照合同约定的价格据实结算,买受人请求解除合同的,不予支持;(二)面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的,应予支持。买受人同意继续履行合同,房屋实际面积大于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足,面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担,所有权归买受人;房屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人,面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。”

提醒: 交房时留意面积误差大小

一般情况下,开发商交房时会主动和购房者结算。因为此时房屋测绘图出来了,购房者可据此获悉购买房屋的实际面积。而结算中房屋一旦有面积差异,双方应根据合同来进行结算。

李耿佳提醒购房者:第一,购房时和开发商签订合同时要留心,不能简单的“多退少补”;第二,交房结算时要留心自家房屋的实际面积,如有差异,要注意面积相差的大小,以保障自己的合法权益。