

楼市聚焦

# 全年成交面积近四百万平方米 晋江商品房销售去年同比增长5.1%

日前,晋江市统计局发布了《2020年国民经济和社会发展统计公报》(以下简称《公报》)。《公报》显示,2020年,晋江商品房销售面积398.25万平方米,同比增长5.1%。

业界人士表示,2020年,晋江县域经济基本竞争力继续保持全国第四位,县域经济实力连续27年居福建省首位。晋江地区生产总值占到泉州四分之一左右,人口呈现净流入状态,表明这座城市的产业和资源的吸引力在不断增强。不少开发商对晋江潜力十分看好,将其作为闽南区域重点布局的城市。



楼市资讯

## 泉州中心市区商业办公项目可变更为酒店项目

本报讯 日前,泉州市政府办印发《中心市区商业办公项目变更为酒店项目暂行规定》,进一步化解商业办公用房库存,补齐酒店短板,促成片集聚发展。

据了解,《暂行规定》自发布之日起实施,有效期2年,适用于泉州中心市区(鲤城区、丰泽区、泉州开发区清濛园区)范围内,已建成并取得不动产权证(国有土地使用证)的商业办公项目(已分割产权的除外)。洛江区、泉州台商投资区可参照执行。

项目用途变更有五个前置条件。一是申请人与产权使用人一致;二是应当征得利害关系人(含项目已售房产的买受人、抵押权人)同意;三是须成立独立的酒店经营法人公司;四是已按原出让合同和监督协议约定完成缴纳税收等承诺,或已按规定补足税额、缴纳违约金;五是项目应具备以称为单元的单独运营管理条件,且独立占地,并满足功能变更后的建筑结构、消防设计和交通组织要求。同时规定有五类情形不予办理项目用途变更。

另外,规定同时强调了批后监管要求,对变更用途项目建设、运营等全链条监管,严禁产生类住宅、违法违规改变土地性质和建筑功能、违法违规销售等问题。

## 泉州市中心市区至南翼新城干道规划通过技术审查

本报讯 日前,泉州市自然资源和规划局对《泉州市中心市区至南翼新城干道规划》予以技术审查通过。

根据该规划,泉州市中心市区至南翼新城干道起于晋江大桥南互通,途经晋新路、双龙路、世纪大道,之后新建道路(利用晋江养正路通道)往南延伸至国道G324水头段后连通科院路、国道G324厦门段,全线约37km。

据了解,线路的建设有利于形成泉州市中心市区迅速向南翼新城核心区的快速通道,强化中心城区环湾向心力,带动城市组团的开发建设及经济发展。

## 中南建设:一季度合同销售484.2亿元

本报讯 日前,江苏中南建设集团股份有限公司发布2021年3月份经营情况公告。数据显示,今年1-3月,中南建设累计合同销售金额484.2亿元,比上年同期增长124.3%;累计销售面积351.5万平方米,比上年同期增长114.8%。

公告显示,今年3月,中南建设合同销售金额237.2亿元,比上年同期增长122.2%;销售面积169.7万平方米,比上年同期增长112.8%。

在新增项目方面,2021年3月,中南建设新增项目6个,位于盐城、绍兴、滁州、西安、普洱及保山,总占地面积88.18万平方米,规划建筑面积147.72万平方米,土地价款27.85亿元。

## 万科:一季度合同销售1794.7亿元

本报讯 日前,万科企业股份有限公司(简称“万科”)发布2021年3月销售及近期新增项目情况简报。

数据显示,3月份,万科实现合同销售面积429.5万平方米,合同销售金额628.4亿元;2021年1-3月累计实现合同销售面积1104.4万平方米,合同销售金额1794.7亿元。

据了解,万科发布2020年度业绩报告。2020年,万科实现营业收入4191.1亿元,同比增长13.9%;实现合同销售金额7041.5亿元,同比增长11.6%;在所销售的产品中,住宅占88.2%,商办占7.9%,其他配套占3.9%。

## 01 晋江地区生产总值占泉州25.8%

初步核算,晋江2020年全年实现地区生产总值2616.11亿元,比上年增长4.2%,总量分别占全省、泉州的6.0%和25.8%。

其中,第一产业增加值20.26亿元,增长2.8%;第二产业增加值1577.32亿元,增长3.7%;第三产业

增加值1018.52亿元,增长4.9%。三次产业增加值占地区生产总值的比重,第一产业为0.8%,第二产业为60.3%,第三产业为38.9%。

数据还显示,2020年全年,晋江市城乡居民人均可支配收入44827元,比上年增长3.2%,其中,城

镇居民人均可支配收入54594元,增长2.6%;农村居民人均可支配收入27344元,增长5.3%。城乡居民收入比值为2.00,比上年缩小0.05。

“这些数据可以看出,晋江的经济及居民的消费能力很强,拥有较大的消费能力。”业界人士表示。

## 02 商品房销售面积同比增长5.1%

《公报》显示,2020年,晋江市房地产开发投资182.91亿元,比上年增长18.2%,其中,住宅投资144.15亿元,增长15.7%。

商品房销售面积398.25万平方米,增长5.1%,其中,住宅销售面积310.29万平方米,下降0.9%。年末商品房待售面积68.63万平方米,比上年末减少43.59万平方米。

据了解,2019年,晋江市房地产开发投资154.76亿元,比上年增长16.1%,其中,住宅投资124.56亿元,增长24.8%。商品房销售面积378.82万平方米,增长5.5%,其中,住宅销售

面积312.99万平方米,增长8.7%。年末商品房待售面积112.22万平方米,比上年末增加19.84万平方米。

业内人士表示,2020年,晋江中心市区(6个街道)和环湾片区(陈埭、池店镇)是房地产市场的主力板块,总销售面积占到晋江市销售面积的八成左右。特别是去年,晋江中心市区销售受中南·天樾、安腾·幸福里、和樾·正棠、浔兴世纪春天等新项目热销影响,占比较2019年同期有所扩大;环湾区域受泉州中心市区辐射等影响,销售占比虽

然较大,但因前期库存大部分已释放,销售占比有所下降;其他乡镇区域住宅销售占比变化不大。

值得关注的是,随着环湾区域商业、交通、教育、城市景观等基础设施逐步完善,预计远期销售占比将有所增长。另外,晋江中心市区销售楼盘原仅有保利上城一个项目,去年以来中南天悦、力高·水投君誉中央、安腾·幸福里、正棠·浔兴世纪春天等多个项目陆续上市供应,有效缓解中心市区房源紧张的情况。

## 03 户籍人口比上年末增加1.88万人

房地产行业有一个业内普遍推崇的规律,即房地产发展“长期看人口,中期看土地,短期看金融”。

《公报》显示,截至2020年年末,晋江户籍人口数为121.24万人,比上年末增加1.88万人,其中男性61.82万人,占51.0%,女性59.42万人,占49.0%。

记者了解到,这几年,晋江人口持续净流入。其中,2019年年末,晋江户籍人口数为119.37万人,比上年末增加1.74万人,其中男性60.95万人,占51.1%,女性58.42万人,占48.9%;2018年年末,晋江市户籍人口117.63万人,其中男性60.15万人,占51.1%,女性57.48万人,占48.9%。

“为什么晋江人口会持续净流入?”业界人士表示,人口是随着城市规划发展流动的,

是随着产业流动的,是随着资源流动的。“所以,从根本上说,表面上看到的是人口流入,实则背后是影响人口流入的产业和资源的吸引力。”

记者了解到,为了吸引人才,晋江在户籍制度改革上始终走在全省和全国前列。2012年晋江出台《流动人口落户管理实施意见》,2014年和2015年还分别对该实施意见进行了修订。在流动人口落户管理中,晋江实行“无房也可落户”“先落户后管理”的政策,全面放开了落户限制,在坚持“同城同待遇、保障全覆盖、待遇均等化”的基本理念上,推动改革走深走实。

“放款入户条件,必然会带动、加速人口的净流入。”业界人士表示,从中长期来看,人口的净流入必然会增加住房需求。

**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。

## 楼面价和房价有关系吗?



每次有土地拍卖新闻的时候,媒体都会报道该地块的成交楼面价。那么,什么是楼面价?楼面价和房价之间又有什么关系?

### 什么是楼面价

楼面价也称楼面地价,是指土地价格除以该土地的允许建筑面积。一般来说,每块土地在拍卖时,基本都有容积率规定,框定了该土地建筑的面积。

楼面价怎么计算?楼面地价=土地总价÷规划建筑面积=土地单价÷容积率;规划建筑面积=土地面积×容积率;容积率=地上建筑总面积÷规划用地面积。

举个例子,拍卖地块的土地面积为13145平方米,容积率为3.0,成交价为4.5亿元。楼面地价=4.5亿元/(13145×3.0)=11411元/平方米。

业界人士表示,楼面价一定程度表明了该项目在销售时,单位售价中所包含的土地成本。

### 楼面价和房价有什么关系

楼面地价代表着一个项目在销售时,单位售价中所包含的土地成本。商品房的最终售价包含着楼面地价,所以开发商在拿地的时候支出的土地价格会作为商品房最终售价的参考标准之一。

业界人士介绍,在实际的销售中,楼面价只是房价的参考之一。楼面价低房价不一定低。如果拿地成本较低而项目开发周期较长,那么土地价值可能随着时间的增加而升高,水涨船高之下,房价也会对应拉高。最终房价如何要看整个房地产市场的发展以及开发商对于楼盘的定位和其他项目成本。一般来说,小城市土地价格低,建安成本占比例高,大城市土地价格高,建安成本占比例低。因此关于房价和楼面价之间的关系,要具体地区具体分析,还需要综合周边参考价格,才会得出最低售价范围。