



楼市聚焦

大阳台渐成选房“标配”

建议：半封闭阳台性价比更高

对于购房者来说，买房除了看地段、价格和配套外，户型无疑是最关注的重点。其中，有一个大阳台，甚至是前后两个阳台，更是这个户型的加分项。

记者了解到，随着晋江市市场上住宅产品不断升级换代，将阳台做大，正在成为越来越多开发商产品设计的新趋势。

对于业主来说，有阳台的房子，居住的舒适度整体提高很多。阳台可以晒衣服，闲时也可坐在阳台上看看外面的风景，生活也会更加惬意。



阳台做大渐成趋势

记者了解到，目前，晋江市市场上的住宅阳台，分为凸阳台、凹阳台和半凸半凹阳台三种。

凸阳台，是以向外伸出的悬挑板、悬挑梁板作为阳台的地面，再由各式各样的围板、栏杆组成一个半室外空间。这种阳台的优点是空间比较独立，能够灵活布局。

凹阳台是指占用住宅套内面积的

半开放式建筑空间。与凸阳台相比，这种阳台无论从建筑本身还是给人的感觉都更牢固可靠，安全系数可能会大一些。

另外一种就是半凸半凹式阳台，指阳台的一部分悬在外面，另一部分占用室内空间。这种阳台集凸、凹两类阳台的优点于一身，阳台的进深与宽度都达到了足够多的量，使用、布局更加灵活

自如，空间显得有所变化。

“按照目前的住宅规范，凸阳台最大的一个特点在于计算房屋的建筑面积时，只计算一半面积，也就是销售中所说的，阳台赠送一半面积。”业内人士介绍，而非封闭式阳台，则是占用全部的套内面积。所以，阳台一般都是要占用套内面积的，只是多少的问题。

阳台分为几种

为了增加采光面，以及增加产品的卖点，记者了解到，晋江不少开发商开始在户型设计上做文章，将阳台做大，出现了一些贯通卧室和客厅的大阳台。

比如，位于晋江高铁新区的力高·君樽府。该项目主推户型建筑面积约93-136平方米的二至四房。其中，建

筑面积约124平方米和136平方米的四房两厅两卫，阳台贯通次卧和客厅，做到约7.6米长，而且朝向南，可以让阳光照射进室内，让居住的舒适度更强。

此外，位于晋东新区的浔兴·华林春天，此前也推出了建筑面积约143平方米的四房两厅两卫，做到前后两个阳台。其中，客厅的阳台达到7.3米长，贯

通客厅和次卧。

“类似这种产品的阳台的面宽，就足以覆盖客厅和卧室，让两个空间都能享受到阳光的照射。不仅采光好，通风也很好。”业内人士表示，将阳台做大，目前是不少开发商在产品上的创新，也成为不少住宅的主要卖点之一。

建议

买大阳台户型要考虑进深

那么，在购买这些大阳台的产品时，购房者要注意哪些细节呢？

“买大阳台的住宅，建议买性价比比较高的半封闭阳台，可以重点考虑半凸半凹阳台。”业界人士表示，因为这类阳台赠送面积较大。另外，买大阳台户型，不仅要注意面宽，进深的“大”也是非常重要的，1.5米以上的阳台实用性比较强。“主要是考虑到采光和使用率的问题。”业内人士介绍。

当然，也有人担心，阳台贯通次卧和客厅，隐私性如何保证？“私密性问题可以通过后期的软装来改善，不用担心隐私的问题。”业界人士介绍，比如可以在阳台落地窗贴上从外到内不可透视的贴纸。或者干脆把卧室门口的阳台围挡出来，作为一个家务阳台使用。

“改善需求的购房者，更适合买大阳台户型。”业内人士表示，毫无疑问，有大阳台的房子舒适度会更好，另外，未来的流通性也会更强。

楼市资讯

4月LPR维持不变 5年期以上4.65%

本报讯 日前，最新一期贷款市场报价利率(LPR)出炉：中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021年4月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

记者了解到，LPR已经连续12个月保持不变。2020年4月，1年期和5年期以上LPR“双降”，分别下降20个基点和10个基点，这也是自2019年8月以来的最大降幅，进一步体现了5年期或中长期贷款下调的导向，对于降低包括房贷在内的贷款成本等都有较为积极的作用。

央行货币政策司司长孙国峰日前在新闻发布会上表示，货币币值稳定有对内、对外两方面含义。对内稳定是保持物价稳定，必须管好货币总闸门。近年来央行推动LPR改革，货币传导效率明显提升，LPR起到了调节信贷供应的作用，LPR是保持货币政策稳定的关键一环。

3月份 泉州二手住宅价格 同比上涨7.1%

本报讯 日前，国家统计局发布了2021年3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，今年3月份，泉州新建商品住宅销售价格和二手住宅销售价格同比上涨均突破7%。其中，新建商品住宅销售价格同比上涨7.4%，二手住宅销售价格同比上涨7.1%。

在新建商品住宅销售价格指数方面，3月，泉州同比上涨7.4%，环比上涨0.8%。此外，厦门新建商品住宅销售价格指数同比上涨5.5%，环比上涨0.3%；福州同比上涨5.7%，环比上涨1%。

二手住宅方面，3月份，泉州同比上涨7.1%，环比上涨0.7%。福州同比上涨5.2%，环比上涨0.7%；厦门同比上涨5.9%，环比上涨0.4%。

分面积段看，3月份，泉州新建商品住宅销售价格90平方米及以下同比上涨幅度最大，为8.7%，环比上涨0.6%；90平方米至144平方米同比上涨7.3%，环比上涨0.8%；144平方米及以上同比上涨7.1%，环比上涨0.6%。

国家统计局城市司高级统计师绳国庆进行了解读，主要受上年同期基数影响，各线城市商品住宅销售价格同比涨幅均有所扩大。据测算，3月份，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.2%和11.4%，涨幅比上月分别扩大0.4和0.6个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.8%和3.3%，涨幅比上月分别扩大0.3和0.4个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.9%和2.3%，涨幅比上月分别扩大0.3和0.4个百分点。

晋江池店 一商住地块出让 毛坯住宅最高销售均价 15109元/平方米

本报讯 日前，记者从晋江市自然资源局获悉，位于晋江池店镇镇潭村的晋江市P2020-13号地块国有建设用地使用权将于5月8日公开拍卖。这也是该区域今年内第一块出让的商住地块。

拍卖公告显示，P2020-13号地块土地面积：总用地面积49541平方米，其中实际用地面积46146平方米，分推道路面积3395平方米。土地用途：商服用地—零售商业用地(商店)、住宅用地—城镇住宅用地(普通住宅)。土地使用年限：商业40年、住宅70年。主要规划经济技术指标：1.0<容积率<2.64，10%<建筑密度<20%，绿地率≥35%。

令人关注的是，与以往“限房价，竞地价”出让方式不同，P2020-13号地块采取“限房价，竞地价”竞拍方式出让，建成后毛坯商品住宅最高销售均价为15109元/平方米。土地拍卖最高楼面地价设定为11987元/平方米。当竞买人报价溢价率达到30%及以上时，根据土地竞价溢价率比例，逐阶段要求缩短全额付清土地出让金时间，当竞买人报价溢价率超过48.97%时，对于有意向的多个竞买人，采取摇号方式确定土地竞得人。

拍卖公告还要求，竞得人报价溢价率小于30%时，须在土地成交之日起30日内全额付清土地出让金。当竞买人报价溢价率大于等于30%、小于40%时，须在成交之日起25日内全额付清土地出让金；当竞买人报价溢价率大于等于40%、小于48.97%时，须在成交之日起20日内全额付清土地出让金；当竞买人报价溢价率超过48.97%时，须在成交之日起15日内全额付清土地出让金。

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。

夏季买房要注意哪些细节？

过了谷雨节气，立夏很快就到了。在炎热的夏天，作为普通的购房者，要注意哪些细节呢？

业界人士表示，由于晋江的夏季雨水较为丰富，日照时间比较长，更容易让购房者看清楚房子的采光、通风及防水等各方面的问题。

细节一：关注通风和采光问题

通风和采光好，是房子必备的元素。在炎热的夏天，更能关注到房子的这些细节。不管是买一手房还是二手房，购房者最好实地去现场查看。主要是看户型，是否是南北通透。其次是看楼间距和楼体分布情况，看看是否有利于通风。最后，还要看周围有没有遮挡物，会不会挡风等。

细节二：关注隔热措施

夏天一到，天气非常炎热，因此对于房屋的隔热要求必须非常严格。虽然现在大多数住宅的顶层都设有隔热层，但是如果住宅侧墙朝西或者室内朝阳面的窗户大或者窗户数量多就会影响到隔热效果。

因此，业界人士建议，购房者如果是购买顶层的话，还需要关注顶层隔热层是否做到位。

细节三：关注防水及排水情况

晋江的夏天台风较多，往往带来较强的降水。购房者看房时需要检查楼栋的雨水管道是否完好，能否保证雨水的及时排放，避免雨水渗入屋内。另外，一般底层接近地面，周边

管道较多，墙皮与楼板防潮问题更为重要。对于底层管道返水问题，要仔细查看底层管道是否加粗或进行了其他技术上的处理。

细节四：关注周边环境情况

不管是购买一手房还是二手房，买房前一定要去现场看看，观察下周边环境。一般来说，夏季潮湿闷热，容易滋生各种蚊虫、苍蝇等，购房者需要注意，如果小区周边有垃圾站、大排档、小吃店等是否影响居住。特别是楼下有大排档和小吃店等餐饮店，一般夏天营业时间较长，喝酒猜拳，还会带来噪音污染。

另外需要注意的是，现在很多高层住宅、写字楼的外墙装有反光玻璃，购买的房子，最好能远离反光玻璃所反射的眩光，避免光污染。

细节五：关注小区卫生

对于有配套游泳池或者绿化较好的小区，若管理不好，夏季可能会滋生更多的细菌、蚊虫和苍蝇等，破坏小区环境。购房者需要看物业服务是否到位，小区里的垃圾是否及时清理。清洁的生活环境，更有利于业主的身体健康。

