



楼市聚焦

# 中小户型成主流 改善型需求提升 人口普查数据背后的晋江楼市

在房地产市场中,流传着一个说法,“房地产市场短期看金融(政策),中期看土地,长期看人口”。人是经济发展的基本要素和驱动力,也是支撑房地产市场的重要支柱。因此,掌握人口规模和结构特征对于未来房地产市场决策至关重要。

日前,泉州市统计局发布了第七次全国人口普查公报(以下简称公报)。公报显示,与2010年第六次全国人口普查相比,晋江市人口增加75104人,人口增加的数量位列泉州各县(市、区)第三位。此外,15-59岁人口占常住人口比重为71.57%,每10万人中拥有大学(大专及以上)学历为9069人。

人口普查数据受到社会各界的关注。那么,这些数据将对晋江房地产市场产生什么样的影响?



楼市资讯

## 前四月福建房地产开发投资同比增长21.6%

本报讯 日前,记者从福建省统计局发布的信息获悉,今年1-4月,全省固定资产投资同比增长21.8%,其中项目投资增长21.8%,房地产开发投资增长21.6%。

数据显示,1-4月,我省九市一区中,七个地区固定资产投资增幅超过全省平均水平,厦门、三明、平潭综合实验区、南平、龙岩、福州、莆田分别增长40.1%、33.1%、31.3%、29.7%、28.1%、23.2%和22.0%,其他地区也实现两位数增长,泉州、宁德、漳州分别增长20.5%、17.5%、10.4%。

此外,1-4月,全省民间投资同比增长23.4%,增幅比全部固定资产投资高1.6个百分点,占全省固定资产投资的比重为58.1%,比上年同期提高0.7个百分点,比1-3月提高0.5个百分点;对全省固定资产投资增长的贡献率为61.8%,比上年同期提高7.0个百分点,较1-3月提高1.7个百分点。

## 力高万顺·君樽府营销中心开放 主力户型三至四房

本报讯 5月22日,备受关注的力高万顺·君樽府揭开了神秘面纱,营销中心正式对外开放,吸引了众多意向客户。公开信息显示,该项目主打户型为建筑面积约93-136平方米三至四房。

据了解,该项目由力高集团和万顺置业共同打造,项目用地面积约11464平方米,总建筑面积约7万平方米,规划18栋多层住宅。

教育方面,该项目小区住户子女就读幼儿园纳入P2019-59号地块配套幼儿园,小学纳入晋江市第六实验小学山仔小区(规划中),中学纳入季延中学初中部(罗山校区,规划中),招生政策如有变化应以罗山街道当年的招生文件为准。

今年1月份,位于晋江高铁新区的P2019-58号地块公开出让,力高以总价3.61亿元竞得,成交楼面价7961元/平方米(扣除回购)。根据拍卖公告,该地块建成毛坯商品住宅(不含代购部分)最高销售均价为14295元/平方米。

## 中南建设: 前四月合同销售685.2亿元 同比增长84.4%

本报讯 日前,江苏中南建设集团股份有限公司公告,披露2021年4月份经营情况。数据显示,4月份,中南建设合同销售金额201.1亿元,比上年同期增长29.1%。销售面积143.7万平方米,比上年同期增长27.3%。

至此,今年1-4月份,中南建设累计合同销售金额685.2亿元,比上年同期增长84.4%;累计销售面积495.2万平方米,比上年同期增长79.1%。

土地方面,4月份,中南建设共新增5个项目,涉及淮安、苏州、盐城、榆林和普洱共33.65万平方米的土地,建筑面积88.67万平方米,土地款10.07亿元。

## 龙湖集团: 跻身全球企业200强 《福布斯》排名连续10年跃升

本报讯 日前,《福布斯》杂志官网发布《福布斯2021全球企业2000强》榜单,龙湖集团控股有限公司凭借在2020年营业收入、利润、资产、市值等多项指标的稳健增长,位居榜单第198位。自2011年荣登“福布斯全球上市公司2000强”以来,排名连续十年上升,并首次跻身全球企业200强之列。

面对充满挑战与不确定的市场环境,龙湖集团不断提升业务围拢能力,实现稳健增长。年报数据显示,2020年,龙湖集团合同销售额为2706.1亿元(人民币,下同),同比增长11.6%,连续六年保持签约金额两位数的增速;营业额1845.5亿元,同比增长22.2%;归属于上市公司股东的净利润186.9亿元,同比增长20.2%;截至2020年末,龙湖集团资产总额为7651.6亿元,同比增长17%。

### 人口增加75104人 增长排名泉州第三

据了解,此次人口普查标准时点为2020年11月1日零时。

公报显示,泉州全市常住人口为8782285人,与2010年第六次全国人口普查的8128530人相比,十年共增加653755人,增长8.04%,年平均增长率为0.78%。

其中,人口超过200万人的县(市、区)有1个,在100万人至200万人之间的县(市、区)有2个,在50万人至100万人之间的县(市、区)有3个,少于50万人的县(市、区)有7个。其中,人口居前三位的县(市、区)合计人口占全市人口比重为52.18%。

与2010年第六次全国人口普查相比,有11个县(市、区)人口增加。人口增加较多的3个县(市、区)依次为:丰泽区、南安市、晋江市,分别增加168917人、99063人、75104人。

公报显示,晋江常住人口2061551人,位列泉州各县(市、区)第一。

“在全国人口增速放缓的情况下(2020年平均增长率为0.53%,比2010年下降0.04个百分点),晋江十年增加75104人,排在泉州各县(市、区)第三,得益于不断吸收的外来人口。”业内人士表示,晋江具有如此大的人口吸引力,一方面是因为作为泉州民营经济最发达的区域,晋江具有优越的经济实力、产业发展和人居环境;另一方面是晋江和泉州中心城区仅一江之隔,又和南安、石狮等相连,拥有城市群集聚效应,能吸收来自各地的人口。

业界人士表示,被晋江这座城市源源不断吸引进来的外来人口,未来将作为房地产市场的重要支撑力。

### 家庭户规模继续缩小 中小户型为市场主流

家庭作为住房需求的基本单位,其数量变化直接影响到房地产需求。

公报显示,2020年,泉州市平均每个家庭户的人口为2.74人,与2010年相比,户均人口继续减少0.32人,减少幅度比上个十年缩小了0.32人。

泉州市家庭户规模继续缩小,主要是随着经济社会发展和城镇化进程加快,人们生活

产生活的方式、家庭观念改变,由大家庭共同生产、生活方式,逐步向小家庭独立空间、自由生活方式转变,是人口流动日趋频繁、生活水平提高、居住条件改善,以及年轻人婚后独立生活等共同作用的结果。

“数据反映,包括晋江在内,泉州家庭小型化趋势明显。”业内人士表示,这也是全

国其他城市面临的问题。“也可以说,传统的一家三口模式已经被打破。未来房地产市场应根据家庭人口数缩小的趋势调整户型供应。”

那么,晋江实际的市场供求情况如何呢?以2020年晋江一手房销售数据为例,90平方米以下销售占比5.84%;90-144平方米销售占比78.24%;144平方米以上销售

占比15.92%。90-144平方米为市场主力户型。其中,对比上一年,90-144平方米以内户型需求同比扩大0.66个百分点。

“可以看出,近十年,晋江市场上小户型的供给量有所提高。”业内人士表示,尽管家庭规模呈现缩小趋势,但从实际的销售来看,市场的主流户型仍然是三至四房的户型。

### 高学历人口大幅提高 购买力不断提升

如果说人口是一切社会经济活动的基石,那么人才则是生产力发展的第一资源。

公报显示,2020年,泉州全市常住人口中,拥有大学(指大专及以上)文化程度的人口为921707人。与2010年

第六次全国人口普查相比,每10万人中拥有大学文化程度的人口由5706人上升为10495人。

6个县(市、区)每10万人中拥有大学文化程度的超过1万人,其中,3个县(市、区)每10万人中拥有大学文化程度

的超过1.5万人。其中,晋江每10万人中拥有大学文化程度的人口有9069人。拥有高中学历(含中专)13269人。

“十年来,晋江高素质人才比重明显提高。”业界人士表示,这一成就得益于晋江教育事业

投入力度持续加大,也得益于晋江不断出台政策,吸引人才。

随着晋江高素质人才的增加,相应的购买力也提升,这部分人群对住房品质的要求也会提高。这将要求开发商提供更多的高品质产品。

### 老龄化程度加深 养老地产或迎机遇

公报显示,2020年,泉州全市常住人口中,0-14岁人口为1810831人,占20.62%;15-59岁人口为5811365人,占66.17%;60岁及以上人口为1160089人,占13.21%,其中65岁及以上人口为790577人,占9.00%。

与2010年第六次全国人口

普查相比,0-14岁人口的比重提高6.12个百分点,15-59岁人口的比重下降10.57个百分点,60岁及以上人口的比重提高4.45个百分点,65岁及以上人口的比重提高3.01个百分点。

值得关注的是,2020年,晋江60岁及以上人口为10.10万人,其中,65岁及以上的为

6.69万人。

“可以说,晋江人口老龄化程度逐渐加深。”业界人士表示,人口老龄化是社会发展的必然趋势,对于房地产市场来说,是挑战也是机遇。老龄人口的增长也意味着一个巨大的市场机会正在出现——养老住房需求。

根据中国房地产业协会发布的《2021中国养老与康养产业发展报告》,上市房企中,有32家房企布局了养老地产,其中不乏万科、龙湖、绿城等规模房企。

“未来,养老住房有望成为晋江房地产市场新的增长点。”业内人士表示。

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。

## 买到暗卫房子怎么办?

采光和通风是消费者在买房子时特别注重的细节。特别是像餐厅、客厅、卧室和卫生间等地方,面积可以小,但不能没有光线。但是,目前,晋江市场上的一些户型,或多或少存在一些缺点,比如一些卫生间没有窗户。那么,有暗卫的房子能买吗?买到这样的房子,有没有改造的办法?

### 为什么存在暗卫

暗卫,指的是没有窗户的卫生间,没有自然采光,通风条件差。

业界人士介绍,比起明卫,暗卫更为潮湿,容易滋生细菌,蚊虫和蟑螂也偏爱这种环境。因此,在选房时,应当尽量避免选择有暗卫的房子。

### 暗卫该如何改善

那么,购买中小户型的消费者,如果主卧的卫生间或者公共卫生间出现暗卫的情况,该如何改善呢?对此,业内人士给出一些建议。

**注意防水。**防水对于任何卫生间都是重点,暗卫更要做好防水。如果是自行开窗或砸墙做成全玻璃的暗卫,墙面也要做好防水,玻璃与其他地方的衔接处要打好玻璃胶。

**做好通风防潮。**暗卫少不了排气扇来辅助通风,而且还要使用换气量大的排气扇。目前市面上主要有吸顶式排气扇、壁挂式排气扇和窗式排气扇三种,其中窗式排气扇的适用范围比较大,通风排气效果也更胜一筹。

**使用亮色瓷砖。**颜色对人的视觉感官

一般来说,市场上面积不大的户型,最容易出现暗卫。“中小面积的房子,由于空间有限,另外,再加上一些开发商设计不合理,所以容易导致卫生间,特别是主卧卫生间出现暗卫的情况。”业内人士介绍。

对于暗卫来说,建议卫生间瓷砖要选择以白色为主的浅色系,另外,也可以多用玻璃等材料,这样可以使空间更加明亮,增加反光。

**增加光源。**消费者购买了这种户型之后,可以研究下房间建筑结构。如果卫生间的墙不是承重墙,可以在室内墙开一个窗户,装上磨砂玻璃或百叶窗,以增加卫生间的光源。如果是主卧卫生间,又没有涉及承重墙,可以把墙都砸了,做成全玻璃的透明内卫,加上浴室帘即可。

**照明要讲究。**如果是暗卫,还可以通过照明来改善光线不足的缺点。灯光布局要均衡,可以采用“主灯+局部重点照明”的方法。淋浴区灯光、洗漱区灯光、镜前灯、壁灯统统用上。

