《晋江经济报》官方微信公众号

楼市聚焦

“三孩生育政策”引关注

四房或将成为市场主流

“三孩政策来了!”这两天,有关三孩政策出台的消息,引起了晋江市民的热议。宝妈宝爸在讨论生不生三孩的话题外,还在谈论这一政策出台将对晋江的房地产市场产生哪些影响。

记者了解到,政策一发布,晋江不少开发商和二手房中介迅速在朋友圈推出了“四房户型”及“五房户型”的推广文案,吸引了不少市民的关注。

就三孩政策将对房地产市场产生哪些影响,不少业界人士表示,该政策的出台,对于晋江房地产行业而言,是一个利好消息。三孩政策的出台,或将在一定程度上带动晋江新生人口的阶段性增长,也势必影响相关产业。人口总数和儿童数量的增加意味着市场需求的扩张。未来,四房甚至更大户型的住宅需求会显著增加。

三孩政策出台

据新华社报道,中共中央政治局5月31日召开会议,听取“十四五”时期积极应对人口老龄化重大政策举措汇报,审议《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》。

会议指出,进一步优化生育政策,实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施,有利于改善我国人口结构、落实积极应对人口老龄化国家战略、保持我国人力资源禀赋优势。

这意味着,中国的三孩生育政策终于来了。

数据显示,近年来,由于政策调整原因,全国累计多出生二孩1000多万人。出生人口中二孩占比由2013年的30%左右上升到近年来的50%左右。出生人口性别比从2013年的118降至目前的111左右。

国家卫健委有关负责人在回答媒体关于三孩配套措施的提问时表示,要将婚嫁、生育、养育、教育一体考虑;完善生育休假与生育保险制度,加强税收、住房等支持政策;建立健全计划生育特殊家庭全方位帮扶保障制度;深化国家人口中长期发展战略和区域人口发展规划研究,促进人口长期均衡发展。

大户型需求增加

“我现在住的是三房,如果考虑生第三个孩子,前提就是要换房子。”家住晋江万达的蔡女士说,她目前住的是120平方米左右的三房,有两个孩子,还够住。如果要生第三个孩子,就要换四房。“我们夫妻都有工作,没精力照顾,有了三孩,就必须请父母过来帮忙,或者请保姆。如果没有四个房间,根本不够住。”

市民李先生也赞成这样的观点。“在考虑要三孩的前提下,最关键的就是考虑是否有经济实力购买四房。”他说,如果生了三孩,再加上老人,一家六七口人挤在三个房间里,不要说不够住,生活质量肯定不如以前。

三孩生育政策消息出台之后,记者发现,不少开发商和二手房中介也借机推出了“四房户型”及“五房户型”的推广文案。

“可以明显感觉到,这两天,市场上对于四房和五房户型的关注度提高了不少。”晋江家兴房产负责人曾思程介绍。

数据显示,2020年,晋江一手房交易中,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%。当前市场销售以90~144平方米为市场主力户型,90~144平方米以内户型需求同比扩大0.66个百分点,144平方米以上改善型住房需求同比扩大0.24个百分点。

“从数据也可以看出,二孩政策出台之后,晋江144平方米及以上的改善型住房需求增加了。”晋江浔兴华林春天销售负责人梁奕化介绍,三孩政策出来之后,大户型增加的趋势会更加明显。

业界观点

四房以上户型或将更抢手

从独生子女政策,到二孩全面放开,再到此次三孩政策,毫无疑问,这些政策将对房地产市场产生深远影响。

多位晋江地产业界人士表示,三孩生育政策对于晋江房地产是一大利好。

“对于晋江房地产市场来说,三孩政策下释放的新增人口数,无疑将增加住房需求。”梁奕化认为。

福建侨成集团营销副总潘登认为,不可否认,三孩政策会在一定程度利好楼市,一是住房需求增加,二是改善需求增加。

据了解,过去,不少城市住房方面比较强调“70/90”政策,即90平方米的户型需要占到小区楼盘的70%。地产业界人士表示,随着三孩家庭的增加,预计传统的“90平方米以下小户型、90~144平方米中户型、144平方米以上大户型”的户型分类格局会转变。

“政策出台后,不少开发商也会根据购房者的需求,对户型进行调整。”潘登表示,接下来,市场每套平均面积会有明显增加,3+1、4+1户型会是主流。也就是4~5居的需求增加。

不过,记者了解到,目前,晋江市场此类户型供应有限。不管是一手房还是二手房市场,供应大部分以三房或者四房为主,五房的户型产品较为稀缺。

“按照这一趋势,晋江今后四房户型将成为市场主流。”梁奕化认为,显然,这对于一些主打大户型的房企来说是利好。这也将引导开发商做好产品研发,增加这类户型产品的供应。

楼市资讯

去年泉州城镇非私营单位职工年平均工资76330元

本报讯 日前,记者从泉州市统计局发布的信息获悉,2020年,泉州市城镇非私营单位在岗职工(含劳务派遣工)年平均工资76330元,比上年增加4009元,同比增长5.5%。

记者还了解到,日前,福建省统计局公布了2020年福州省城镇单位就业人员年平均工资的情况,具体来看,福建省城镇私营单位就业人员年平均工资达58631元,比2019年增加1490元,名义增长2.6%,增幅比2019年回落5.4个百分点。扣除价格因素,2020年,福建省城镇私营单位就业人员年平均工资实际增长0.4%。非私营单位就业人员年平均工资为88149元,比上年增加6335元,名义增长7.7%,增幅比2019年回落2.4个百分点;在岗职工(含劳务派遣工)年平均工资为91072元,比上年增加6698元,名义增长7.9%。扣除价格因素,2020年全省城镇非私营单位就业人员年平均工资实际增长5.4%,在岗职工(含劳务派遣工)年平均工资实际增长5.6%。

晋东·正荣府二期公开主力产品为花园洋房

本报讯 昨天,记者从开发商获悉,位于晋江晋东新区的晋东·正荣府二期项目信息已经公开。目前,该售楼部已经对外开放。

今年3月12日,正荣以3.41亿元竞得位于晋东新区的P2020-6号地块。该地块的成交楼面价约9394.72元/平方米,建成后商品住宅(毛坯)最高销售均价为14153元/平方米。

根据公开的信息,正荣将该地块开发成为晋东·正荣府二期,占地面积20165平方米,建筑面积54083平方米,楼栋6~9层,容积率1.8,绿化率≥40%。规划主力产品为花园洋房,规划户数为299套,车位数为383个。

记者了解到,在泉州环湾战略的大力推进下,晋东新区关注度持续升高,包括正荣、浔兴等品牌房企抢滩而入,并实现快速去化。目前,该区域可售产品较少,住宅产品较为稀缺。

龙湖天骏·学樘府晋江万达城市展厅开放

本报讯 近期,记者获悉,晋江中心城区新项目龙湖天骏·学樘府位于晋江万达广场的城市展厅已经对外开放。

今年4月,龙湖以1.16亿元总价竞得晋江新塘P2019-61号地块。根据拍卖公告,建成后商品住宅(毛坯)最高销售均价为10367元/平方米。

据了解,龙湖天骏·学樘府位于晋江新塘晋新路与福兴路交叉口,占地面积约41293平方米,容积率约1.81,总规划11栋,其中9栋8~11层新中式洋房,户型为建筑面积约89~122平方米3~4房,其余为1栋6层商业办公及1栋3层商业。

龙湖天骏·学樘府将沿袭龙湖“中国豪宅专家”的修为与经验,打造1.81超低容积率新中式洋房,具有低公摊、高得房率、宽楼距等多重优势。

龙湖天骏·学樘府是龙湖进入泉州打造的第四个项目,也是晋江的第二个项目。2012年,龙湖以前瞻的眼光选址晋江,打造122万平方米品质大盘——龙湖嘉天下。自入市以来,龙湖嘉天下高层、别墅受到了许多购房者的追捧,因为热销,不断吸引市场的关注。时隔多年之后,龙湖重新回归晋江,带来其花园洋房产品,将给晋江人带来更多的惊喜。

泉州万科首场“交房即交证”活动落幕

本报讯 6月1日,万科金域滨江“万般向往,美好兑现——交房即交证”活动在一期1#楼交付现场举行,这是泉州万科首个“交房即交证”的商品房住宅项目。在查房确认后,部分业主同时拿到了新房钥匙和不动产权证书,实现了交房和领证零时差、零等待的“无缝衔接”。

“产证办理提效,交房即交证”是万科南方区域美好家行动的重要举措之一,具体表现为主动与政府部门协同试点,推广产证“交房即交证”模式,提升客户体验。

据了解,在项目交付前,泉州万科就通过工地开放日让业主提前验房。在交付当天,泉州万科还通过“三个一服务标准、先验房再交付、当日验房问题推送、全家福拍摄留念”等动作提升了业主的交房体验。

作为国内领先的城乡建设与生活服务商,万科在2020年打出了“万科筋厂”这一新名片,寓意着万科认真做事、坚持理想、不妥协、不认输的“一根筋精神”,也是万科对好产品、好服务的长期主义态度。本次万科金域滨江“交房即交证”活动既是对当地“交付即交证”政策实施后的积极响应,也是对万科秉持的“以客户为中心”这一服务理念的落地践行。

本版由本报记者 陈青松采写

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。

如何区分洋房和小高层?

最近,晋江市场上出现了不少洋房产品。但是,对于第一次购房的市民来说,对于洋房并不太了解。

可以说,在市场上,小高层和洋房的产品受到大多数购房者的青睐。那么,两者如何区分?购房的时候,买高层好还是买洋房好?

从建筑形态区分

一般来说,洋房为6层以下多层板式建筑,尤以4层和5层为主,建筑风格明显,绿化率比较高。洋房首层赠送花园,顶层赠送露台,也有将户外绿化景观引入室内的情况。

小高层住宅一般4层到6层,是由两个或两个以上户型上下叠加而成的住宅。可以不设置电梯,楼梯往往作为多层住宅的主要上下楼通道。另外,在一般情况下,无车库和花园赠送。

从容积率区分

业界人士介绍,花园洋房的容积率一般为1.5左右,市场上在售的多层洋房,容积率多数是在1.2到1.5间,相似于排屋的建筑密度,而小高层约为2.8到3.0。

因为容积率低,洋房的楼间距更宽敞,居住能享有绿色的生活环境,也比高层有更多的景观资源。

从公摊面积区分

通常情况下,小高层住宅的公摊面积很大,一般是25%左右。花园洋房则不同,一梯两户,公摊面积较小,使用率可以达到87%左右。

从价格区分

从价格方面来看,同个地段,洋房价格会比高层高。物业管理费一般也会比高层贵,选择花园洋房可以拥有私人花园,房屋的户型方正,且房屋的户型不能随意改动。

小高层居住环境较好,房屋空间的利用率一般较高,其物业形态也较好,但是公摊的面积大,需要交的物业管理费也贵一些。

从电梯数量区分

在晋江市场上,洋房大多为专户电梯或者一梯两户,但是小高层基本是两梯四户。相比之下,小高层由于住户较多,上下班的高峰坐电梯比较不方便。

选洋房还是小高层?

对于购房来说,选择洋房还是小高层,除了考虑自己的购买能力之外,还要考虑自己的购房需求。洋房因为容积率较低及其较高的居住品质,比较适合改善型的客户。而小高层住宅,比较适合普通的购房者。