



《晋江经济报》  
官方微信公众账号

楼市聚焦

## 刚需群体如何在晋江买房? 业内建议:可多参与新盘摇号

在当前楼市调控政策的背景之下,晋江刚需群体买房成为很多人关注的话题。

记者了解到,为满足刚需购房家庭的住房需求,晋江出台相关政策,参与摇号项目的可售房源中,在保证10%比例优秀人才刚需房的基础上,按“60%刚需,40%非刚需”进行配比。

地产业界人士建议,刚需群体可多参与摇号,另外,也可关注一些性价比较高的二手房。



小贴士

### 关于刚需购房的几点建议

那么,刚需群体如何才能买到适合自己的房子?对此,业内人士给出一些建议——

#### 建议1. 珍惜首套房资格

对于刚需群体来说,首套房资格可以享受很多优惠。比如按照目前泉州住房公积金的政策,职工家庭首次申请住房公积金贷款购房的,首付比例不得低于30%,首套房公积金贷款利率5年内年利率为2.75%,5年以上年利率为3.25%;商业住房贷款政策,首套房首付比例最低20%,利率最低5.19%。因此,刚需购房群体在购买首套房时,要选择适合自己的房子,用好相关的政策。

#### 建议2. 不追求一步到位

刚需购房群体大多事业才刚起步,各方面都处于快速发展阶段。建议买房时要做好购房预算,多方面考虑,量力而行,不要追求一步到位购买大户型的房子,以免给自己造成很大的压力。

#### 建议3. 提前考虑孩子问题

多数年轻人结婚后买房很少考虑孩子的问题,觉得离自己很远。其实,婚后没多久很多人会选择要孩子。所以买房时要提前考虑孩子的问题,比如孩子以后要入读什么样的学校,包括幼儿园、小学和初中。

#### 建议4. 有一定升值空间

和老一辈的人观念不同,现在年轻人一辈子不可能只住一套房子。所以,刚需买房需要考虑房子的流通性问题,以后可能要置换成改善型的房子。刚需购买第一套房时,要考虑房子的升值问题。

#### 建议5. 不要太过追求完美

对于完美的房子,每个人都有一套属于自己的定义。不过,对于市场上的房子,楼层、朝向、配套和学区等,要挑选一套完全满足自己标准的房子很难。所以,刚需购房者要列出自己的需求,能满足自己最重要的需求就可以下手了。

### 参与摇号概率大

继中南天樾·君立施行公证摇号售房之后,晋江中心市区多个项目加入摇号的行列。这些项目公证摇号售房,引入公证机构参与,保证了摇号的权威性,也让所有符合条件的购房者都能在公平、公正、公开的前提下买房。

记者了解到,为了让刚需购房群体更能买到房子,这些摇号盘的房源在保证10%比例优秀人才房的基础上,按“60%刚需,40%非刚需”的保刚需政策严格执行。

以最新认筹的特城·阳光首府为例。认筹方案显

示,为满足刚需购房家庭的住房需求,该项目3幢住宅房源共有172套住宅,其中晋江优秀人才刚需房源10%(共计18套);剩余房源90%(共计154套),按60%比例配比刚需房源销售给刚需认筹购房家庭,按40%比例配比非刚需房源销售给符合购房条件的购房家庭。

需要注意的是,刚需认筹购房家庭,应当符合以下条件:1.认筹人户籍所在地为晋江市,且户籍迁入需满6个月;2.认筹人的购房家庭(夫妻双方及未成年子女)在晋江市名下无住房;3.离

异或房屋转让未满6个月的,按离异前或转让前家庭名下住房套数计算。对已在泉州办理台湾居民居住证的认筹情况来看,刚需中签的概率较大。同时,不少房源价格低于周边二手房,又由于是一手房,首付较低,可以缓解刚需购房群体的购房压力。

晋江家兴房产负责人曾思程认为,近期有购房意向的刚需群体,可关注摇号盘发布的相关信息,多参与摇号。“从目前来看,政府出台的保刚需政策,公平、公正、公开,可以让更多的刚需购房者买到房。”

参与摇号买房,是一个不错的选择。”得兴·华林春天营销负责人梁奕化认为,以晋江多个摇号盘的认筹情况来看,刚需中签的概率较大。同时,不少房源价格低于周边二手房,又由于是一手房,首付较低,可以缓解刚需购房群体的购房压力。

“当然,买二手房也要考虑程序和税费。”曾思程介绍,另外,考虑到银行贷款和刚需购房群体承受能力等因素,房龄太旧的二手房不建议购买。

### 不妨考虑二手房

除了一手房外,晋江的刚需购房群体不妨多关注二手房,特别是急于入住和有孩子读书需求的。

“一手房大部分是期房,买完后正常都要等两年左右才能交房。”梁奕化介绍,对于急于入住和有孩子读书需求的刚需群体来说,购买一手房并不是最好的选择。

“从目前的市场来看,晋

江二手房市场上还是有不少性价比高的房源。”曾思程介绍,刚需购房者可以多关注一些二手房网站发布的信息,从而挑选合适的下手。

对比一手房,购买二手房也有不少优势。曾思程介绍,首先,质量一目了然。二手房已经交房了,不少已经入住,房子潜在问题都已经暴露出来,比如漏水等。另

外,二手房的选择多。从目前晋江一手房市场来看,两房的房源比较稀缺。而在二手房市场上,这类房源较多。另外,从目前市场上在售的房源来看,房源户型多,而且分布广,中心市区和街镇都有,可以满足不同刚需购房者的购房需求。最后,购买二手房省事省心。相比较一手房,二手房可以省下

不少装修费用。二手房一般都带有装修,在这个倡导“轻装修重装饰”的时代,刚需购房者可以把钱花在家居装饰上面,让自己住得更舒适。

“当然,买二手房也要考虑程序和税费。”曾思程介绍,另外,考虑到银行贷款和刚需购房群体承受能力等因素,房龄太旧的二手房不建议购买。

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。

## 你的房子为何采光不好?

除了价格和户型之外,购房者对于房子的采光也会格外关注。一套通透明亮的房子,住着舒服,心情也会舒畅。

但是,目前市场上出现了一些采光不好的房子。那么,造成采光不好的原因是什么?



### 直接采光间接采光如何区分

业界人士介绍,采光可分为直接采光和间接采光。直接采光是指采光窗户

直接向外开设;间接采光指采光窗户朝向封闭式走廊(一般为外廊)、直接采光的厅、厨房等开设,有的厨房、厅、卫生间利用小天井采光,采光效果如同间接采光。

### 影响采光的因素包括哪些方面

影响采光的因素包括多个方面,业内人士介绍——  
**楼间距过窄。**楼间距是指两相邻楼的外墙面距离,也指同一个小区内两栋相邻的楼与楼之间的距离。建筑间距的控制是为了保障人们工作、生活的质量与安全,满足必需的日照时长、采光、通风、隔音等要求。如果间距过小,则采光一定会受影响。

**楼层偏低。**楼层越低,采光可能就会越差,因为被遮挡的部分多,所以光照时间短。另外,一般来说,高层和超高层,楼层越高采光越好。

**窗户太少或太小。**窗户是房子采光的最主要通道,有了窗户,阳光才能照进来。如果房屋里的窗户偏小或者窗户不够(厨卫没有窗

户)的话,也会造成采光不足的问题。购房者在选择房屋户型的时候,要看清楚户型图上的窗户标识,窗户数量是否过少,以及窗户大小比例是否合理等。

**开间进深比例不合理。**开间是指房屋的面宽,简单来说就是房屋的宽度,而进深则是房屋采光面到背阴面墙壁之间的距离。根据《住宅建筑模数协调标准》的具体规定,住宅的进深一般为3.0米、3.3米、3.6米、3.9米、4.2米、4.5米、4.8米、5.1米、5.4米、5.7米、6.0米。面宽即开间,一般会在3.0-3.9米之间,如果是砖混结构的住宅楼,开间宽度基本不会超过3.3米。如果开间进深比例不合理,就会影响房子采光。

**朝向不好。**房子朝向的好坏,需要结合当地的气候、地形等自然因素来判断。从我们所处的地区看,房屋朝向以朝南为最佳。这就要求房屋最主要的两个房间(客厅、主卧)最好为南向。除了南向,东南和西南向的房子采光效果也不错,但西南朝向的房屋光照时间更长,夏天会有西晒问题。总的来说,房屋朝向的好坏排序,依次为南向、东南向、东向、西南向、北向、西向。

楼市资讯

## 全省商品房销售面积 上半年同比增长22.0%

本报讯 日前,记者从福建省统计局获悉,今年上半年,全省国民经济持续稳定恢复态势,稳中向好,主要经济指标两年平均增幅稳步提升,处于合理区间。其中,上半年,全省商品房销售面积3655.69万平方米,同比增长22.0%,两年平均增长8.0%。

数据显示,上半年,全省固定资产投资同比增长13.1%;两年平均增长5.9%,比一季度高1.8个百分点。分领域看,上半年基础设施投资同比增长10.3%,两年平均增长1.8%;制造业投资同比增长16.7%,两年平均增长7.7%;房地产开发投资同比增长14.2%,两年平均增长8.4%。

此外,上半年,全省商品房销售额4476.36亿元,同比增长34.1%,两年平均增长15.2%。分产业看,第一产业投资同比增长25.8%,两年平均增长0.3%;第二产业投资同比增长16.5%,两年平均增长8.3%;第三产业投资同比增长11.4%,两年平均增长5.0%。民间投资同比增长14.8%,两年平均增长6.1%。

在城乡居民人均可支配收入方面,上半年,全省居民人均可支配收入21419元,比上年同期名义增长12.8%。这主要是受到去年上半年基数数的影响,两年平均增长7.4%,比一季度加快0.6个百分点,扣除价格因素实际同比增长12.4%。按常住地分,全省城镇居民人均可支配收入为27665元,名义增长11.5%,两年平均增长6.4%,扣除价格因素实际增长10.9%;农村居民人均可支配收入为11179元,名义增长16.7%,两年平均增长9.6%,增幅比一季度高3.3个百分点,扣除价格因素实际增长16.6%。城乡居民人均收入比值2.47,比全国平均水平小0.14。

## 泉州商品房销售面积 上半年同比增长25.0%

本报讯 日前,泉州市统计局发布《2021年上半年经济运行情况》。数据显示,上半年,泉州房地产市场加速恢复。

数据显示,上半年,泉州全市房地产业增加值同比增长11.7%,两年平均增长4.1%,两年平均增速比一季度加快2.9个百分点。其中,全市商品房竣工面积同比增长244.1%,销售面积同比增长25.0%,增幅高于全省平均3.0个百分点。

数据显示,上半年,泉州全市实现地区生产总值5362.71亿元,按可比价格计算,同比增长12.7%,两年平均增长5.6%,两年平均增速比一季度加快2.0个百分点。分产业看,上半年第一产业增加值88.94亿元,同比增长3.0%,两年平均增长2.9%;第二产业增加值2949.15亿元,同比增长11.5%,两年平均增长4.6%;第三产业增加值2324.63亿元,同比增长14.7%,两年平均增长7.1%。

## 上半年晋江城乡居民 人均可支配收入 突破2.5万元

本报讯 日前,记者从晋江市统计局发布的信息获悉,今年上半年,晋江市城乡居民人均可支配收入达25947元,同比增长13.1%,增幅比全国、全省、泉州市分别高出0.5、0.7、0.5个百分点。其中,城镇居民人均可支配收入32051元,同比增长11.8%;农村居民人均可支配收入15212元,同比增长16.5%,城乡居民收入比值为2.11,比上年同期缩小0.09。

## 龙湖公益基金会 捐赠2000万元驰援河南

本报讯 7月17日以来,河南出现持续性强降雨天气,全省大部出现暴雨、大暴雨,局地出现特大暴雨,郑州市多个国家级气象观测站日降雨量突破有气象记录以来历史极值,造成重大人员伤亡和财产损失,防汛形势十分严峻。记者获悉,日前,龙湖公益基金会宣布通过重庆光彩事业基金会,向郑州市慈善总会捐赠2000万元,紧急驰援河南暴雨灾害,用于保障当地群众的人身、财产安全,采购紧急救灾物资和支援灾后重建工作。