



楼市聚焦

# 备战“金九” 2000多套新房入市

## 街镇板块楼盘房源占比较大

在楼市“金九”到来之际，晋江2000多套住宅房源新入市。来自晋江网上房地产的信息显示，过去的7月份，晋江多个住宅项目获得预售许可。

楼盘“扎堆”获得预售许可，这也意味着，晋江今年的楼市“金九”就此拉开序幕。

记者了解到，在获得预售许可的项目中，大部分位于街镇板块，也有位于晋江中心市区的网红项目。

业界人士表示，大量新房源的入市，为晋江市场注入了新的活力，也缓解不少区域供需紧张的矛盾。另外，对于购房者来说，新房源的入市，选择的更大。



### 楼盘“扎堆”获预售许可

马上就要进入楼市一年当中的销售旺季，记者注意到，已经有不少晋江的房企开始“摩拳擦掌”了。

来自晋江网上房地产的信息显示，7月份，晋江共有8个项目获得预售许可证，分别是金龙华庭、世茂云城、特城阳光首府、晋江正荣府二期、五店市·晋文坊、龙湖天骏、学榿府、力高·君樽花园和中骏·丽景园二期，包括2437套住宅房源、1149个地下车位和29套商铺将进入市场。

“提前拿到预售许可，其实是在为‘旺季’做准备。”有项目负责人告诉记者。

“为加速回笼资金、冲刺年度销售预期，开发商通常会借力‘金九银十’加快推盘节奏和力度，成交量随之出现大幅增长。”业内人士表示。

### 街镇入市新房源较多

从7月份获得新预售许可的项目来看，位于晋江街镇的新房源较多。

记者了解到，包括金龙华庭、世茂云城、晋江正荣府二期、龙湖天骏·学榿府和中骏·丽景园二期位于晋江街镇板块，仅有特城阳光首府、五店市·晋文坊和力高·君樽花园位于晋江中心市区。

“从获得预售证来看，晋江中心市区新入市的住宅房源共有500多套，街镇的新房源有1800多套。”业内人士介绍，在街镇板

块中，又以位于新塘街道的新房源较多。7月份，包括世茂云城、晋江正荣府二期和龙湖天骏·学榿府取得新的预售许可，其中，龙湖天骏·学榿府是纯新项目。

据了解，龙湖天骏·学榿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。该项目占地面积约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平方米三至四房，其余为1栋6层商业办公及1栋3层商业。

在晋江中心市区，刚取得预售许可的位于晋江五店市文化旅游区北侧的五店市·晋文坊备受关注。

五店市·晋文坊获得预售许可的房源为3\*楼，共271套住宅，主力户型为建筑面积82-164平方米二至四房。公开资料显示，五店市·晋文坊项目用地面积约37828平方米，总建筑面积约16.4万平方米，其中可售住宅建筑面积约6.8万平方米，商业建筑面积约4.3万平方米。项目规划为与五店市传统街区形成业态互补，打造成集高端住宅、现代商业、传统文化休闲娱乐为一体的中高端现代商业街区。项目设计为两栋28层高品质住宅以及与五店市文化旅游区配套的精品商业街、高端酒楼、游客服务中心、演艺中心。

### 多数项目已经开盘

记者调查发现，已取得预售的项目大多已经开盘外，还有一些项目即将推出新房源。

在取得预售之后，位于晋江中心市区的特城阳光首府采取公证摇号的方式开盘销售，并且已经售罄。该项目共推出3幢住宅，共172套住宅，主力户型为建筑面积约63-113平方米两至四房。

另外，据晋江文旅的官微显示，五店市·晋文坊已经启动了3\*楼优秀人才刚需购房报名，报名时间为8月4日至6日。资料显示，3\*楼共271套住宅，其中，晋江市优秀人才刚需房源10%，共计27套。值得关注的是，享受优秀人才刚需购房申请购买该项目商品住房的，买受人需要与开发企业签订关于五店市·晋文坊项目“取得不动产权属证书满6年方可交易”的相关协议。

记者还关注到，位于晋江罗山街道的力高·君樽花园也已经于8月10日公开摇号。资料显示，该项目这次推售4幢住宅房源共有92套住宅，其中晋江市优秀人才刚需房源10%（共计10套）。剩余90%房源（共82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。

据了解，力高·君樽花园由泉州力晖房地产开发有限公司开发建设。项目土地面积约30108平方米，总建筑面积约70182.17平方米。项目容积率约1.6，规划18栋5-6层住宅以及沿街商业，主力户型建筑面积约93-136平方米三至四房，总户数约447套，车位数418个，将打造成低密度住宅社区。

### 支招

#### 刚需“金九”可否入市？

大量新房源的入市，让不少刚需购房者看到买房的希望。那么，对于刚需来说，即将到来的“金九”，是不是入市的好时机？

“如果是自住的话，可以出手。”业内人士建议，从目前的形势来看，晋江不少区域的供需关系较为紧张，特别是晋江中心市区。而如果是投资的话，就要考虑一下，因为随着调控政策的升级及银行信贷政策收紧，买房成本在逐渐增加。

业内人士表示，在接下来的这段时间，2000多套新房源的入市，给晋江刚需购房者增加了更多的购房机会。特别是这些新取得预售许可的项目中不少将采取公证摇号的售房方式，更加凸显了公平公正公开。

“对于不急于入住的刚需购房者来说，一手房应该是最佳的选择。”业内人士介绍，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，可以缓解购房压力。

### 楼市资讯

## 上半年泉州保障性安居工程完成投资47.25亿元

本报讯 日前，泉州市保障性安居工程协调小组发布了《关于2021年上半年全市保障性安居工程建设进展情况的通报》（以下简称《通报》）。《通报》显示，截至6月30日（下同），泉州全市保障性安居工程完成投资47.25亿元（含基本建成冻结项目、往年续建项目及2021年度新开工项目），占年度计划投资的71.26%。

据了解，今年，泉州计划新开工保障性安居工程项目共9个、16791套（户）。截至6月30日，泉州全市2021年保障性安居工程项目已开工建设6个（含棚户区改造货币安置项目4个），共计11931套（含棚户区改造货币安置11681户），开工率71.06%。

数据显示，泉州全市历年保障性安居工程累计基本建成232946套，历年保障性安居工程累计竣工220365套，历年累计基本建成率92.17%，其中：本年度新增基本建成14256套，本年度基本建成率113.41%，已提前超额完成年度目标任务。历年累计基本建成率丰泽区、洛江区、开发区、石狮市、惠安县均为100.00%，晋江市99.2%，泉港区98.3%，安溪县96.92%，较低的是台商投资区39.49%、德化县86.8%、鲤城区89.67%。

## 万科：前七月销售4059.8亿元 近期新增14个土地项目

本报讯 日前，万科发布2021年7月销售及近期新增项目情况简报。公告显示，今年7月，万科实现合同销售面积307.1万平方米，合同销售金额515.4亿元。

数据显示，今年前7个月，万科累计实现合同销售面积2498.8万平方米，合同销售金额4059.8亿元。

另外，在土地获取方面，自6月销售简报披露以来，万科新增开发项目14个，分布于大连、福州、济南、淄博等地，占地面积83.1万平方米，计容建筑面积196.8万平方米，权益建筑面积158.8万平方米，需支付权益价款131.8亿元。

## 正荣地产：前七月合约销售943亿元 完成年度销售目标62.89%

本报讯 日前，正荣地产(06158.HK)发布未经审核数据。数据显示，今年7月，该公司连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为120.40亿元，合约销售建筑面积约为72.96万平方米，合约平均售价为每平方米16500元。

至此，今年前七个月，正荣地产连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为943.39亿元，合约销售建筑面积约为570.7万平方米，合约平均售价为每平方米16500元。

据了解，2021年正荣地产的销售目标为1500亿元，今年前七个月，正荣地产完成全年销售目标的62.89%。

## 世茂集团前七月合约销售1748.8亿元 同比上升25%

本报讯 日前，世茂集团控股有限公司（简称“世茂集团”，HK:0813）发布7月份未经审核数据，截至2021年7月31日的7个月，世茂集团累计合约销售总额约为1748.8亿元，累计合约销售总面积为984.65万平方米，较去年同期分别上升25%及24%。7个月的平均销售价格为每平方米17761元。

数据显示，今年7月，世茂集团合约销售额约为220.8亿元（2020年7月为289.7亿元），较上月环比下降28.77%，合约销售面积为123.66万平方米（2020年7月为163.73万平方米），平均销售价格为每平方米17860元。

此前，谈及2021年的销售目标，世茂管理层曾在2020年度业绩说明会上表态：“2021年集团可售货值5500亿元，按照去化率60%计算，即可实现3300亿元的年度销售目标，同比增速达到10%以上。”

由此计算，世茂集团于2021年前七个月已完成年度销售目标的53%。

### 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。

## 你会买“法拍房”吗？

起拍价比市场低，不少房子户型和所处的地段还不错，一段时间以来，晋江市场上的“法拍房”受到不少购房者的青睐。

那么，你知道“法拍房”的来源吗？购买“法拍房”会存在哪些风险？本期购房课堂，我们邀请了福建一脉律师事务所律师李耿佳，解答“法拍房”的相关问题。



### “法拍房”是什么

法拍房，即“法院拍卖房产”，是被法院强制执行拍卖的房屋。李耿佳介绍，当债务人（业主）无法清偿债务时，而被债权人经司

### 法拍房来源有哪些

那么，“法拍房”的来源有哪些？李耿佳介绍，“法拍房”可以来源分为三大类：银行按揭违约产生、经济类案件纠纷产生、财产没收产生。

**银行按揭违约产生。**当购房者贷款购房，却无法如期如数偿还贷款时，银行会向法院提出民事诉讼，要求贷款人就抵押的房产拍卖变现来偿还贷款。在居民杠杆率攀升，市场整体处于下行阶段的背景下，这其中包括大量的房屋买卖纠纷，一些二手房市场上的“坏单”最终也会面临“法拍”的境地，形成的法拍房标的有大有小，银行按揭违约已经成为法拍

房来源之一。**经济类案件纠纷产生。**因债务人无法清偿对外债务，导致债权人通过司法程序拍卖债务人名下的房产。一般来说，个人或者公司债务导致的法拍房，因双方经济交易不规范，法律意识淡薄，因此后续产生纠纷的可能性较大，但也不会影响法拍房的交易，解封解押一样能解决。

**财产没收产生。**财产没收也称司法没收，比如在刑事案件中判决没收犯罪嫌疑人个人全部财产，如果财产涉及不动产，该不动产依法可进行拍卖，变现后的钱款归国库。

### 购买“法拍房”有哪些风险？

在实际的交易中，购买“法拍房”会存在不少风险。其中，最大的风险是入住腾空及补缴税费差价的问题。

李耿佳介绍，入住腾空的风险，部分房屋会存在二次抵押或者租赁、房主居住等情况，这些遗留问题会导致房屋拍卖后无法居住，甚至长期无法腾房。

补缴差价的风险。一般法拍房都要求买家承担相关税费和欠费。而在查询税费方面确需要买家自行解决，通常需要专业机构通过相关渠道进行了解。那么就意味着房屋若自行拍下后，有时甚至面临高额

税费。李耿佳介绍，拍下“法拍房”后，购房者可能还面临无法贷款的风险。很多人默认以为自己可以贷款，结果拍中后银行无法在规定时间内放款，导致错过向法院付清全款的时间，最终损失保证金。因此，贷款问题事关重大。

另外，房屋隐形瑕疵。李耿佳介绍，法院在委托拍卖机构进行拍卖时，通常只是拍几张照片和一段视频，对房子潜在的瑕疵并没有信息统计，因此，如果房屋存在违建、不合规改造，或者凶宅、涉及刑事案件等问题，则会有风险。