



《晋江经济报》
官方微信公众号

楼市聚焦

楼市“金九”将至 多个楼盘齐推景观示范区

在楼市“金九”到来之际，晋江不少开发商摩拳擦掌，跃跃欲试。记者了解到，最近这段时间，晋江不少开发商陆续开放了景观示范区，其颜值不仅惊艳了购房者，更让不少购房者心动不已。业界人士表示，多个开发商开放景观示范区，是为了即将到来的“金九银十”销售旺季蓄力。而一个有格调、有质感、有细节的示范区，往往能打动客户，激发他们的购买欲望，这也是房企对打造示范区热情持续高涨的原因。



高颜值示范区来袭

说示范区是地产项目最好的形象广告，应该没有人有异议。上周末，位于晋江晋东新区的纯新项目——晋尔·正荣府2期美学示范区正式对外开放。在现场，记者看到，晋尔·正荣府2期美学示范区以简洁灵动的线条，搭建成里外流通的美学空间，简约大气的现代风格，让人备显尊贵而典雅。当天，同时开放的还有建筑面积约115平方米的样板房，朗阔的空间以及精致的格调，吸引了不少意向客户参观。据了解，今年3月，正荣以总价3.41亿元竞得该地块。根据资料，该地块土地面积20165平方米，主要规划经济技术指标：1.0<容积率<1.8，20%<建筑密度<28%，绿地率≥40%。该用地采取“限价房，竞地价”竞拍方式出让，建成后商品住宅（毛坯）最高销售均价为14153元/平方米。位于晋江新塘板块的晋江云城，也在8月14日开放了面积约4.6万平方米的体验式实景示范区。据悉，此次示范区兼具“大实地全实景、全方位、大覆盖面、立体多维度”等多重亮点。

好的示范区“会说话”

记者了解到，最近几年，晋江售楼处的营销创新力度非常强大，从展示到运营都有不同程度的创新。在展示层面，有将售楼处做成书店、图书馆、咖啡馆、健身会所，甚至作为联合办公空间。比如，此前，晋江中航城携手芸台书店，跨界共创大泉州首个咖啡书吧式售楼部。该售楼部以“售楼部+咖啡厅+书吧”的新模式，为客户打造出一个多元化体验基地。另外，园林也是示范区展示的重要内容，仅次于样板房。“由于示范区的面积有限，为了做到让客户震撼的景观，一般要做集中展示，比如大面积的水景、草坪等。”业内人士介绍。在运营层面，则集合未来功能进行提前的场景运营，比如文创沙龙、艺术展览等。

为楼市“金九”蓄力

实际上，再过不到半个月，楼市“金九”销售旺季就要来了。“我准备在下半年买套房子，最近，去看了几个售楼部。”市民张女士说，逛了一下售楼部发现，接下来的9月和10月，晋江有几个新盘要开盘了，其中，有不少房子还不错。“因为有些楼盘要摇号，所以现在就准备认筹，看有没有运气摇号。”

“在9月份前夕，不少开发商开放展示区，最主要的目的是为了吸引消费者，为下半年的销售蓄力。”业内人士介绍，作为下半年的重要销售节点，开发商一定会做足准备，在“金九银十”发力。业内人士分析，从目前的情况来看，下半年，对于不少房企而言，考验依然较大。“一方面，房主不炒，政策层面的高压态势不会改变，这使得房企在销售端存在一定的承压；另一方面，融资成本的不断攀升使得房企不得不向管理要红利，减少不必要的开支。不过，对于购房者而言，各方面的政策都利好消费端，特别是刚需购房者，享受政策的利好将更为明显。”

7月泉州一手房价格 同比上涨7.2%

本报讯 日前，国家统计局公布2021年7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7月份，泉州一手房住宅销售价格同比上涨7.2%。在新建商品住宅销售价格指数方面，7月，泉州同比上涨7.2%，环比上涨0.6%。厦门同比上涨5.5%，环比上涨0.4%；福州同比上涨5.7%，环比上涨0.3%。二手住宅方面，7月份，泉州同比上涨8.4%，环比上涨0.3%。福州同比上涨5.7%，环比上涨0.2%；厦门同比上涨4.2%，环比上涨0.3%。分面积段看，7月份，泉州新建商品住宅销售价格90平方米至144平方米同比上涨7.2%，环比上涨0.7%；90平方米及以下同比上涨8.2%，环比上涨0.5%；144平方米及以上同比上涨6.5%，环比上涨0.3%。国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读，据测算，7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6.0%和10.0%，涨幅比上月分别回落0.1个和0.5个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.7%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手住宅销售价格同比上涨3.5%，涨幅与上月相同。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3.3%和2.3%，涨幅比上月分别回落0.4个和0.3个百分点。

福建房地产开发投资 前七月同比增长11.3%

本报讯 日前，记者从福建省统计信息网发布的信息获悉，今年1-7月，福建全省固定资产投资同比增长10.1%，其中项目投资增长9.4%，房地产开发投资增长11.3%。数据显示，1-7月，全省房地产开发投资与2019年同期相比，两年平均增长8.1%。其中，住宅投资同比增长11.5%，增幅比上年同期提高4.7个百分点。商品房销售面积增长19.8%，增幅提高22.0个百分点。商品房待售面积与2019年同期相比，两年平均下降0.1%。

晋江多家市属国企 联合踏勘近期拟出让地块

本报讯 8月14日上午，为帮助相关国有房地产企业更加充分了解近期阶段经营性用地情况，晋江市自然资源局邀请城建集团、文旅集团、产业集团、新佳园公司、滨江公司、房建公司、新丝路公司等7家国企，联合实地踏勘池店南片区P2021-1号、紫帽片区P2020-14号、15号、新塘园P2018-32号、金井镇P2021-5号、深沪镇P2021-45号等6宗近期拟出让地块，详细了解地块现状、规划和周边配套情况等。据了解，晋江市相关国企积极助力晋江城建工作，参与建设了第二体育中心、五店市、清华附中、三创园、梧林传统村落等品质工程，也打造了晋文台、翰墨苑等优质楼盘项目。通过本次现场踏勘活动，相关国企进一步了解了6宗地块情况，有利于企业更加精准地测算地块，提升竞拍拿地的信心。

龙湖集团 前七月签约1616.5亿元 同比增长22.4%

本报讯 日前，龙湖集团控股有限公司（港交所股份代号：960）公布，7月单月实现签约额190.2亿元（人民币，下同），实现签约面积114.7万平方米。1-7月累计签约额1616.5亿元，同比增长22.4%，累计签约面积940.5万平方米。分区域来看，7月，西部区域签约额33.7亿元，环渤海区域签约额54.0亿元，长三角区域签约额50.6亿元，华中区域签约额23.2亿元，华南区域签约额28.7亿元。龙湖集团表示，接下来，将继续保持一贯的稳健与审慎，加强市场预期，以客户视角，积极推出满足市场需求的优质产品，助力公司持续获得稳健市场表现。此前，龙湖集团相关负责人表示在2020年度业绩会上表示，2021年全年销售目标为3100亿元，以此计算，龙湖集团前七月已经完成年度目标的52.15%。

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。

购买二套住房要注意什么？

“我第一套房子贷款已经还完了，再买房子，是算首套还是二套？”在买房过程中，不少购房者会有这样的疑问。实际上，对于购房者来说，首套房和二套房的认定，关系着首付多少和贷款利率的高低。在买房前，购房者一定要清楚自己是属于首套房还是二套房，才能做好相关的预算。那么，二套房是如何认定的？购买二套房要注意哪些问题？



二套房如何认定

在实际的购房过程中，很多购房者并不清楚二套房的定义？业界人士介绍，一般买房子都是以

购买要注意哪些问题

那么，如果你想要购房二套住房，要注意哪些问题呢？**1. 购房方式**目前大多数的购房者都是采用贷款的方式购买房子，而贷款买房又有两种方式可以选择，包括商业住房贷款和住房公积金贷款。按照泉州目前银行的相关政策，商业贷款二套房认定标准为：贷款买过一套住房未结清，个人名下有两套住房的商业贷款记录一套已还清另一套未还清等；住房公积金套数认定标准为：职工申请住房公积金贷款时，应提供住房公积金缴存地及购房所在地的不动产登记机构出具的职工家庭（包括个人、配偶及未成年子女）住房情况书面查询结果证明，并根据职工家庭住房情况书面查询结果证明上显示的名下房产、中国人民银行个人征信系统、住房公积金业务信息及贷款台账中购房职工家庭曾有住房公积金贷款记录，按照“认房+认公积金贷”标准认定现有住房套数。

家庭为单位计算的，一个家庭的成员主要包括借款人、配偶及未成年子女，第二套房其实就是指第二套普通自住房。

2. 注意银行贷款规定如果购房者想要通过银行贷款购买二套房，则在购买二套房之前，最好是跟银行详细了解贷款购买二套房的相关规定，其中包括首套房贷利率、二套房贷利率等。贷款利率将会决定今后你还款的多少，从而影响今后的生活质量。值得关注的是，对比首套房，二套房商业贷款的首付和利率更高。另外，按照目前泉州公积金的政策，职工家庭第二次申请住房公积金贷款购房的，首付比例不得低于50%，第二次住房公积金贷款利率按同期住房公积金贷款个人住房贷款基准利率的1.1倍执行。**3. 看卖家或者开发商要求**购买二套房可选新房也可以选择二手房，如果是购买二手房，有些卖家会对购房者有一些特殊的规定，购房者事先一定要问清楚，如果是购买新房的话，有的开发商还会对购房者申请贷款有限制，虽然原则上购房者是可以选择任意银行申请贷款购买房子的，但是很多开发商都有自己合作的贷款银行，只能从合作银行中选择。