



《晋江经济报》
官方微信公众号

楼市聚焦

年末土地市场持续升温

业界：明年晋江将有更多新品入市

临近年末，晋江土地市场持续升温。包括晋江中心市区及街镇的多宗商住地块成功出让，给晋江房地产市场注入了新的活力。

地产业内人士表示，新地块的成功出让，表明开发商看好晋江城市的发展。预计明年，这些新地块就有新的产品入市，给购房者更多的选择。



多地块成功出让

11月30日，在晋江市自然资源局举行的国有建设用地使用权拍卖会上，多宗商住用地成功出让。

其中，位于金井的P2021—50号地块拍卖起叫价8600万元，成交价11600万元，溢价率34.9%，由晋江骏辉投资有限公司竞得。位于东石镇的P2020—19号地块，拍卖起叫价8800万元，成交价9900万元，溢价率12.5%，由福建百宏房地产开发有限公司竞得。位于罗山街道的P2021—30号地块拍卖起叫价11700万元，成交价11900万元，溢价率1.7%，由福建晋兴集团有限公司竞得。

据了解，此次出让的三宗地块其中一宗位于中心市区，另外两宗位于街镇。

拍卖公告显示，P2021—50号地块位于金井镇盐场、海峡商贸工业综合区，土地面积31751平方米，土地用途为商服用地—零售商业用地(商店)、住宅用地—城镇住宅用地(普通住宅)，主要规划经济技术指标：1.0<容积率<2.1，10%<建筑密度<23%，绿地率≥30%。教育配套：该地块配套建设幼儿园和小学；初中为锦东华侨学校。P2020—19号地块位于东石镇第三社区、第四社区，土地面积33591平方米，土地用途为商服用地—零售商业用地(商店)、住宅用地—城镇住宅用地(普通住宅)、公共管理与公共服务用地—教育用地(幼儿园)。主要规划经济技术指标：1.0<容积率<1.865，15%<建筑密度<23%，绿地率≥32.11%。教育配套：幼儿园、地块内配套建设18班幼儿园；小学为郭岑中心小学；初中为东石中学。P2021—30号地块位于罗山街道福埔社区，土地面积6921平方米，土地用途为商服用地—零售商业用地(商店)、住宅用地—城镇住宅用地(普通住宅)，主要规划经济技术指标：1.0<容积率<2.1，10%<建筑密度<23%，绿地率≥35%。教育配套：幼儿园，周边片区内普惠幼儿园；小学为福埔小学；初中为罗山中学。

毛坯住宅限价最高13772元/平方米

拍卖公告显示，这三宗地块采取“限价房，限地价，竞配建”的拍卖方式出让。

根据拍卖规则，当拍卖中竞买人报价溢价率达到设定的最高值时，不再接受更高报价，对于有意向的多个竞买人，转为竞配建，即竞报无偿移交政府的住宅建筑面积，每次竞报配建面积应不少于100平方米的整数倍，竞报配建面积最多者为竞得人。

土地市场持续升温

据了解，进入下半年之后，晋江土地市场持续升温。此前，11月24日，位于晋东新区及新塘板块的两宗地块成功出让。

当天，位于陈埭镇岸兜村的价格，溢价率47%，被福建育才投资有限公司竞得。该地块土地面积14408平方米，土地用途为商住用地，容积率1.0—2.0，拍卖起叫价16300万元。

“从泉州整体市场来看，晋江的土地市场一直被开发商看好。”业界人士表示，特别是下半年，晋江出让多地块，其中不少溢价率比较高，甚至有的地块还到了竞配建面积的环节，可见晋江房地产市场升温的迹象比较明显。

业界：明年将有更多新品入市

下半年，晋江多宗商住地块成功出让，预示着明年将有更多新盘入市。届时，市场上将会有更多的住宅新品。

“按照开发商的开发周期，拿地后半年左右的周期将会推出产品。从这个周期来看，预计明年年中，这些新地块差不多将面世。”业内人士表示，新地块的入市，将缓解一些区域一手住房供应不足的局面。

“虽然经历调控周期及受疫情的影响，但晋江房地产市场仍呈现逐步上升的趋势。”业界人士表示，从实际成交数据看来，购房需求仍然较为旺盛。

数据显示，今年1—9月份，晋江市商品房销售面积319.0万平方米，增长12.1%，较上年同期提升7.0个百分点，两年平均增长8.5%。其中，住宅销售面积228.4万平方米，增长6.8%；办公楼销售面积2.9万平方米，下降76.1%；商业营业用房销售面积39.8万平方米，增长17.8%；其他用房销售面积47.9万平方米，增长94.1%。

业界人士表示，对购房者来说，明年众多新盘的入市，意味着有更多选择。“不管是中心市区还是街镇板块，新产品的入市，带给消费者将是更加丰富的产品。”

资讯

前十月 泉州商品房销售面积 同比增长10.0%

本报讯 日前，泉州市统计局发布信息显示，10月份，泉州经济继续保持恢复态势，规上工业增加值、固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总额、实际使用外资、财政两项收入等主要指标同比增幅比9月均有回升，经济发展加速回暖。数据显示，今年1—10月，泉州商品房销售面积1306.92万平方米，同比增长10.0%。

数据显示，今年1—10月，泉州房地产开发投资回归增长。全市房地产开发投资同比增长0.7%，比1—9月加快0.7个百分点。商品房供应有序增加。1—10月，泉州全市商品房竣工面积达636.12万平方米，同比增长75.0%。

此外，数据还显示，1—10月，全市一般公共预算总收入834.91亿元，超过去年全年21.59亿元，同比增长24.6%，高于全省平均水平7.2个百分点，居九地市第1位，两年平均增长6.5%。

前三季度福建商品房销售 同比增长17.0%

本报讯 日前，福建省统计信息网发布了《2021年前三季度福建经济运行情况》。前三季度，我省商品房销售额6231.54亿元，同比增长17.0%。

据了解，前三季度，全省固定资产投资同比增长4.9%，与2019年同期比两年平均增长3.1%。分领域看，基础设施投资增长1.8%，两年平均下降1.1%；制造业投资增长7.8%，两年平均增长4.3%；房地产开发投资增长5.8%，两年平均增长6.4%。全省商品房销售面积5183.71万平方米，增长11.0%，两年平均增长5.6%；商品房销售额6231.54亿元，增长17.0%，两年平均增长11.6%。

数据还显示，前三季度，全省居民人均可支配收入31781元，比上年同期名义增长10.5%，与2019年同期比两年平均增长6.9%，比上半年回落0.5个百分点；扣除价格因素实际同比增长10.0%。按常住地分，全省城镇居民人均可支配收入为40577元，名义增长9.6%，两年平均增长6.0%；扣除价格因素实际增长9.1%。农村居民人均可支配收入为17173元，名义增长12.3%，两年平均增长8.8%；扣除价格因素实际增长12.2%。城乡居民人均收入比值2.36，比全国平均水平小0.26。

正荣地产：前十月 合约销售1257.05亿元 同比增长14.51%

本报讯 日前，正荣地产发布公告，10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正荣地产97.95亿元，合约销售建筑面积约为604398平方米，合约平均售价约为每平方米16200元。

数据显示，1—10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1257.05亿元，同比增长14.51%；合约销售建筑面积约为759.84万平方米；合约平均售价约为每平方米16500元。

中南建设：前十月房产销售1702亿元 同比增长1.1%

本报讯 日前，江苏中南建设集团股份有限公司(简称“中南建设”)发布10月份经营情况公告。10月，在房地产业务上，中南建设实现合同销售金额165.2亿元，销售面积134.4万平方米。

数据显示，今年前10个月，中南建设房地产业务累计合同销售金额为1702亿元，同比增长1.1%；销售面积1251.3万平方米，同比减少1.3%。

此外，公告显示，在土地储备方面，今年10月，中南建设没有新增土储项目。

万科：10月销售419.5亿元 同比下降19.8%

本报讯 日前，万科发布10月销售业绩。10月公司实现合同销售面积258.1万平方米，合同销售金额419.5亿元，同比下降19.8%。

数据显示，今年1—10月份，万科累计实现合同销售面积3204.5万平方米，合同销售金额5210.7亿元，同比下降4.4%。

新增开发项目方面，10月万科新增加开发项目6个，分别位于青岛、长沙、佛山、嘉兴、兰州，合计占地面积115.4万平方米，计容积率建筑面积307.7万平方米，万科权益建筑面积232.9万平方米，需支付权益地价112.08亿元。

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。

房贷还款年限该怎么选？

对于大多数人来说，买房都会选择贷款。那么，按揭买房，时间越长越好还是越短越好？是选择20年还是选择30年？

业内人士表示，购房者可以将不同贷款年限对应的还贷月供拿出来，与家庭总收入、家庭总支出、负债、预计未来花销做对比，择优选择。



考虑月供多少

选择贷款买房，就要考虑月供多少。

业内人士介绍，一般来说，对于年龄在25—30岁的购房者，如果工作稳定，月供是可以占到家庭收入的40%~50%的。因为这个年龄段的年轻人，事业

正处于上升期，多半还是未婚或者已婚没有孩子的状态，家庭负担比较小，而且，随着事业的发展，个人的发展空间也比较大，因此月供占收入的比例可以适当高一些。

需要注意的是，如果年

考虑贷款人年龄

据了解，房贷年龄上限是男性为60周岁，女性为55周岁，同时也规定借款人年龄需满18周岁。但在实际中，房贷最长贷到多大年龄，与主贷人的年龄有关，一般贷款年限与申请贷款的主贷人年龄之

和不超过70，且最长贷款期限不超过30年。

业内人士介绍，银行在为借款人评估房贷还款年限时，首先以其年龄作为基础。一般在符合贷款条件的前提下，年龄越小贷款年限越长，反之年龄

考虑提前还款

据了解，虽然多数银行都支持办理提前还贷，但往往会对还贷时间有一定的要求。比如还贷满一年后才可申请提前还贷，所以，购房者提前还贷前最好先向贷款银行咨询一下，看看自己是否满足提前还贷要求。

另外，提前还贷可能会产生其他的支出，最常见的就是违约金。由于购房者提前还贷打乱了银行的资金规划，更增加了银行的成本支出，所以，多数银行都会收取一定的违约金，但具体收取多少，要看当时贷款合同。

业内人士表示，一般违约金会使用罚息方式进行计算，也有银行提前还贷要收取欠款金额1%或者其他的罚息。因此，如果贷款金额较大，且还款时间较短，如果有考虑提前还贷，需要相应的考虑违约金的支出。