



楼市聚焦

三孩家庭催生换房新需求

业界:如有条件应考虑孩子居住“公平感”

自去年我国全面实施“三孩”生育政策以来,不少晋江家庭将生育三孩提上了议事日程。数据显示,自去年5月31日以来,泉州全市共出生“三孩”近6000人。对不少家庭来说,三孩的出生就意味着更大的房子、更多的房间,也就意味着改善型需求的增加。

业内人士表示,传统的户型将会发生大的变化。对于三孩家庭来说,120平方米的户型也还是不够的,因为户型不仅是简单解决小孩的居住问题,相应的功能用房也要增加。

那么,有换房需求的三孩家庭该如何选择户型?业内人士建议,四房是基本要求,在房间数量上除了满足多成员居住外,户型选择还要考虑到三个孩子居住的“公平感”。



数据

政策放开后 泉州出生“三孩”近6000人

2021年5月31日,中共中央政治局召开会议,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》,提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。

生育政策调整完善关系千家万户。记者了解到,自去年5月31日以来,泉州全市共出生“三孩”近6000人。

记者还了解到,在去年晋江市政府工作报告中,晋江提出今年建设高水平健康晋江的目标,将全面落实三孩配套政策,培育10个婴幼儿照护服务普惠性示范点,新增托位600个。

此外,为解决双职工家庭“没人带孩子”的问题,2021年,晋江率先在泉州开展县级托育服务试点。目前,晋江已有7家托育机构试点单位。其中,3家省级托育试点,4家晋江市级托育试点,3岁以下婴幼儿托位数2712个,其中,普惠性托位585个。

据了解,未来,晋江市卫健局还将规范发展多种形式婴幼儿照护服务机构,落实各项婴幼儿照护服务保障措施,进一步完善婴幼儿照护服务监督管理,促进婴幼儿照护服务发展,不断满足群众的婴幼儿照护服务需求。

需求

人口增加要换更大的房子

随着“三孩”生育政策的全面放开及相关配套政策的落地,晋江生育三孩的家庭在逐渐增多。与此同时,家庭人口扩容,折射到与我们息息相关的“家”上,就意味着更大的房子、更多的房间,也就意味着改善型需求的增加。

“三娃是去年年底出生的,孩子一出生后,房子就不够住了。”市民蔡女士说,她们一家住在晋江中心市区一套90平方米的小三房。大娃和二娃都在上小学,挤一间房子;公公婆婆帮忙照看房子,挤一间;夫妻俩和刚出生的孩子,挤一间。“三个孩子慢慢长大,都需要有自己独立的空间。另外,多了一个孩子,东西多了很多,也需要更大的储物空间。”蔡女士说,过年后,她和丈夫就在考虑换大套一点的房子。

市民吴先生的妻子已经怀孕6个月了,三娃即将出生。虽然现在住的是一套120平方米左右的三房,但是他仍然感觉空间太小了。“大娃和二娃比较大,都需要一个独立的房间。现在,他们俩都是在客厅做作业,没有独立的一个书房。如果三娃出生了,加上需要请保姆照料,房间明显不够用。考虑了一

下,还是得换房子,至少要四个房间。”

针对三孩家庭的需求,晋江家兴房产负责人曾思程认为,过去,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%,但是随着二孩、三孩政策的先后实施,这样的户型显然就太小了。

“按目前的情况,120平方米的户型也还是不够,因为户型不仅是简单解决小孩的居住问题,相应的功能用房也要增加。”曾思程认为,在接下来的时间,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。

得兴地产华林春天营销总监刘文锋认为,从住房需求出发,以家庭为单位的居住场景,必然会受到家庭人数的变化而产生影响,大户型的住宅产品会更加匹配四口、五口之家对于居住空间的需要;同时,预计随着家庭单位内人口的增长,每个家庭对于合理储物空间的需求、对于如客厅此类交互空间的需求、对社区空间的需求会进一步增加。

建议

三孩家庭如何选户型

那么,对于三孩家庭来说,如何选择适合自己的户型?业界人士给出一些建议——

四房是基本要求。三胎家庭成员较多,夫妻主卧,老人房不可少。如果三个孩子在儿童阶段可以居住在一间卧室或者两个同性别儿童一间卧室。但是随着年龄的增长,不同的性别、不同年龄段的孩子,势必需要独立的居住空间。同时,三胎抚养要求更高,对保姆房需求也会更大。因此,对三胎家庭来说,四房是起步户型,五房及以上大大户型才能更好地保证三胎家庭的居住需求和品质。

儿童房考虑公平因素。对于三孩的家庭来说,在考虑户型时,要综合考虑多方面的因素。除了在房间数量上满足多成员居住外,户型选择还要考虑到三个孩子居住的“公平感”。具体来说,三胎户型在儿童房设计上要尽量保证房间朝向一致,面积相当,照顾到每一个孩子的感受。

选择N+1可变户型。结婚到三胎是一个过程,在这个过程中,家庭的居住需求也在不断变化。另外,随着房价上涨,置换成本的增加,一套住宅的居住时间大延长。从一胎到二胎再到三胎,每个阶段都应该有舒适的居住体验。生活场景更多样、灵动多变的N+1户型或是未来诸多三胎家庭的选择。

全国性商品房 预售资金监管办法出台

本报讯 全国性商品房预售资金监管新规于日前出台。相较于以往,新规在完善规范商品房预售资金监管措施上有五大“亮点”值得关注:招标确定监管银行、合理确定监管额度、明确各方监管责任、建立信息共享机制、确定首末拨付节点。

新规明确,市、县住房和城乡建设部门应当会同有关部门通过公开招标方式,综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素,确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。

同时,市、县住房和城乡建设部门,房地产开发企业和商业银行应当签订预售资金三方监管协议,明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容。

据了解,商品房预售资金是指购房人按照商品房预售合同约定支付给开发商的购房款,一般包括定金、首付款、后续付款、银行按揭付款等,是商品房预售的全部销售收入,在商品房竣工交付前,属于房企预收账款性质的负债。

业内人士表示,商品房预售资金监管新规,是为保交楼和维护购房人合法权益作出的必要制度安排,既不是要刺激房地产投资或消费,也不是要控制或遏制房地产市场的发展,有利于促进房地产市场健康稳定发展,使治理方式更加现代化,更加符合市场化规律。

2月LPR“按兵不动” 5年期以上4.6%

本报讯 中国人民银行2月21日消息,央行授权全国银行间同业拆借中心公布最新一期贷款市场报价利率(LPR):1年期LPR为3.7%,5年期以上LPR为4.6%,均与上期持平。

业内人士认为,未来通过LPR报价下调来降低企业融资成本仍有空间。另外,为遏制楼市下滑势头,下一步通过5年期LPR报价下调,较大幅度降低个人住房贷款利率也是可能的。

据了解,央行在《2021年第四季度中国货币政策执行报告》的下一阶段主要政策思路中提出,“引导企业贷款利率下行,有力推动降低企业综合融资成本”“发挥LPR改革效能,充分发挥LPR改革在优化资源配置中的作用,以市场化方式促进金融机构将更多的金融资源配置到小微企业,增强小微企业信贷市场竞争力,推动小微企业综合融资成本稳中有降”。

龙湖集团: 1月实现地产权益 签约69.9亿元

本报讯 日前,龙湖集团控股有限公司(港交所股份代号:00960)公布,1月单月实现权益签约额69.9亿元(人民币,下同),实现权益签约面积41.8万平方米。

分区域来看,1月长三角区域权益签约额20.7亿元,环渤海区域权益签约额18.6亿元,西部区域权益签约额14.3亿元,华南区域权益签约额12.6亿元,华中区域权益签约额3.6亿元。

龙湖集团表示,当下,市场格局正加速重塑。新常态下,高杠杆、高负债运营模式无法持续。企业应增强自身的抗风险能力,以实现稳健、高质量发展。龙湖集团将继续保持一贯稳健的经营策略,在保持业绩稳健增长的同时,持续修炼内功,为客户和市场提供满意且惊喜的产品和服务。

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。

你的首付款是否存入资金监管账号?

如果你在晋江买房,开发商会要求购房者把首付款打入资金监管账号。那么,什么是商品房预售资金监管?

疑问:商品房预售资金监管是什么

商品房预售资金监管是指由房地产行政主管部门会同银行对商品房预售资金实施第三方监管,房产开发企业须将预售资金存入银行专用监管账户,只能用作本项目建设,不得随意支取、使用。

据了解,早在1994年7月,全国人大常委会通过《城市房地产管理法》,对商品房

预售制度作出原则性规定。同年11月,建设部发布《城市商品房预售管理办法》,进一步完善商品房预售监管细则。

具体而言,商品房预售需要满足以下两项条件:其一,取得四证,即土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证和商品房预售许可证。其二,

工程进度达标,即投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上。

预售资金监管则并未作全国统一规定,而是由地方政府制定具体的监管细则。《城市商品房预售管理办法》明确指出:城市、县房地产管理部门应当制定对商品房预售款监管的有关制度。



规定:开发商应提供监管账户给购房人

据了解,为保障商品房项目工程建设,维护商品房交易双方合法权益,促进房地产市场健康发展,2021年,泉州市住建局出台《泉州市商品房预售资金监督管理规定》,对全市商品房预售资金监管账户的开设和预售资金缴存、使用、监管等作出明确要求。

规定明确,泉州市住建局负责指导全市商品房预售资金监管工作,负责中心市区(鲤城区、丰泽区、泉州开发区,下同)商品房预售资金监管的具体实施。各县(市)、洛江区、泉港区、泉州台商投资区住建主管部门负责本辖区范围内商品房预售资金监管工作。

对于监管账户的开设,规定要求,以独立商品房项目为单位申请设立预售资金监管账户。开发企业应在取得建筑工程施工许可后,申请商品房预售许可前,从监管银行名单中选择商业银行作为监管账户开户银行(以下简称监管银行),开设商品房预售资金监管专用账户(以下简称监管账户)。监管账户不得开通任何形式的非柜台渠道自助业务,已开通自动代缴扣应预取消。

商品房预售时,开发企业应当提供所开设的监管账户给购房人。商品房预售资金(购房人按照商品房买卖合同约定支付全部购房款,包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等),应当直接存入监管账户。分期付款方式的首付款

不低于合同总价的30%,后续款项要合理安排入账时间。

规定要求,房地产项目的开发贷款,包括土地使用权抵押贷款、在建工程抵押贷款等,应当用于所设置抵押的房地产项目的开发建设,并全部进入该项目的监管账户。

监管方面,对存入监管账户的商品房预售款、开发贷款等资金全部进行监管,重点监督保障工程建设的资金。预售项目留足重点监管资金后,在项目无拖欠工程款和农民工工资的情况下,开发企业可以申请提取一般监管资金拨付至其基本户。

此外,开发企业应当根据项目建设方案(含单体工程、道路绿化、配套设施等)及施工进度编制预售项目用款计划,用款计划应按照规定节点申请支取。

开发企业有下列行为的,由住建主管部门责令限期整改,整改期间对存在违规行为的项目暂停拨付商品房预售资金,暂停该企业在辖区范围内所有开发项目的预售许可、现售备案:1.存在违法违规行为导致工程停工的;2.预售项目存在严重质量问题的;3.预售项目未按期交付使用的;4.违反规定直接收取商品房预售资金的;5.未按要求及时将预售款、开发贷款等资金存入监管账户的;6.未按规定使用商品房预售资金的;7.提供虚假资料套取商品房预售资金的;8.代收代缴资金未及缴交的;9.其他违反商品房预售资金监管的行为。