楼市聚焦

晋江发布中心城区教育资源整合提升工作方案
四大新区教育配套再升级

日前，记者获悉，晋江市印发了《晋江市中心城区教育资源整合提升工作方案（2021-2025）》。方案提出，要按照“系统规划、区域统筹、有序增量、盘活存量、优质均衡”的原则，用5年时间加快推进139个校舍项目建设，建筑面积260.33万平方米，总投资108.06亿元，新增学位约13.03万个。

方案明确，教育资源整合提升要匹配四个新（片）区教育资源需求，另外，要加强池店等新建楼盘密集区和市区（青阳、梅岭、西园、罗山）等优质学校密集区两个区域的扩容增量。

地产业界人士表示，随着人们对于居住品质的提升，不少购房者居住的需求不仅仅停留在“安居”，更是要“宜居”。四大新区教育配套的提升，将提升新区的教育品质，集聚更多人气，吸引更多的开发商入驻开发，进一步提升区域的城市形象。

四大新区 匹配教育资源需求

方案明确了未来三年晋江科创、高铁、晋东和紫帽新区教育配套的发展目标。

科创新区。筹划科创园区教育布局规划方案，将充分考虑园区不同群体对教育不同层次的需求，确保重点项目有序推进，更好地服务城市和产业发展。根据新区教育配套规划，预计到2025年，科创园新区将建设3所幼儿园，2所市直小学（科创实验小学2个校区），1所完中校（紫华中学升格）。

高铁新区。出台《福厦高铁泉州南站区域教育规划方案》，满足高铁新区范围内居住人口的入学需求。预计到2025年，高铁新区将新增4所幼儿园（第六实验幼儿园3个园区、高铁新城实验幼儿园），3所市直小学（第六实验小学2个校区、高铁新城实验小学）、1所初中校（季延中学初中部），1所完中校。

晋东新区。调整晋东新区教育配套规划，匹配新区的建设发展需求，预计到2025年，晋东新区将建设5所幼儿园，2所市直小学（拟作为第五实小分校），1所完中校（拟作为晋江一中分校）。

紫帽片区。加快建设清华附中晋江学校，随着片区土地出让配齐配足学前教育，打造紫帽教育高地。

两个区域 加强扩容增量

在目前晋江优质教育资源比较紧缺的区域，方案明确要加强区域的扩容增量。

一是池店等新建楼盘密集区。加快推进晋江一中池店校区、第三实验小学海丝校区、第七实验小学崇法校区扩建等23个项目，预计到2025年，新增初中校1所、小学4所、幼儿园12所。

二是市区（青阳、梅岭、西园、罗山）等优质学校密集区。加快推进实验中学、平山中学、第二实验小学、第四实验小学、第六实验小学育德校区、罗山中心小学新建、扩建等41个项目，预计到2025年，实验中学完成扩建，新增初中校1所、小学7所、幼儿园18所。

加大财政投入 多渠道筹措资金

教育资源的整合提升，需要大量的资金投入。方案也明确，除了加大财政投入外，还要进一步拓展办学渠道，另外，多渠道筹措资金。

根据方案，在加大财政投入方面，在坚持属地建设、所在镇（街道）主渠道投入的基础上，公办学校校舍（含加固项目）资金由市、镇（街道）、村（社区）根据主体建筑中标总价按一定比例分担，非市直小学和公办幼儿园封顶500万元。其中幼儿园、小学、初中、高中继续按5:3:2比例投入，中职学校按6:3:1比例分担，对教育项目多、投入大的镇（街道）再给予专项资金补助。

在进一步拓展办学渠道方面，方案要求在目前本级教育经费需求量大、投入紧张的情况下，积极探索国有企业参与办学新路子，鼓励和支持国有企业参与举办职业、学前教育，增加优质学位供给。支持国有企业参与学校物业管理，参与开展课后服务和非学科类培训服务，增强国有企业实体化经营能力。

在多渠道筹措资金方面，充分调动政府、企业、社会各方力量，适时成立晋江市教育发展基金会，多渠道筹措资金。镇（街道）、经济开发区要创造条件成立教育基金会（促进会），大力营造社会捐资助学的氛围，通过基金会（促进会）向企业、社会贤达、海外华侨筹集教育资金。同时，教育、财政、发改等部门和属地镇（街道）、经济开发区要积极向泉州市级及以上申请补助资金。筹集的资金主要用于改善学校的办学条件（建设校舍、添置设备）和适当的奖教奖学。

观点 | 教育配套提升 有利于新区集聚人气

俗话说，百年大计，教育为本。判断一个片区配套资源的完善程度，教育条件为重中之重，它直接影响着区域整体的经济发展能量，也是吸引人才、资金，以及产业发展的重要因素。

另外，随着人们对于居住品质的提升，不少购房者居住的需求不仅仅停留在“安居”，更是要“宜居”。从一步到位的居住环境，再到触手可得的优质地段、交通、商业、教育等因素，缺一不可，生活区域配套成为决定生活品质的重要因素之一，是购房者首要考虑的“必需品”。

“目前，晋江几大新区开发了不少楼盘，但是教育配套不足，也是面临的一个主要问题。”业界人士表示，对于一些自住型购房者来说，购房更在乎周边的配套完善程度和与自身需求的契合度。

据了解，不久前，晋江公布了今年土地出让（首批）计划，集中推介26宗优质地块，涵盖商住用地和居住用地，共计2206亩。地块分布在晋江中心市区、晋东新区、科创新区、高铁新区、紫帽片区等区域。

“四大新区教育配套的提升，将为周边服务半径市民提供入学保障和优质教育服务，同时也将极大促进新区教育品质的提升。”业界人士表示，教育配套的进一步提升，也将吸引更多的开发商入驻开发，提升区域的城市形象。

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。

住房公积金贷款有什么好处？

不少购房者对住房公积金并不是很了解，有的买房时直接选用商业贷款。其实，如果你有缴交住房公积金，建议使用公积金贷款，公积金贷款利率低于商业贷款利率，可以省下不少钱。

数据►去年泉州发放公积金贷款55.19亿元

来自泉州市住房公积金管理中心的消息，2021年，泉州市共发放12413笔、55.19亿元住房公积金贷款（含贴息贷款），完成年度计划的110.38%，其中八成以上贷款用于保障刚需购房。

从贷款分类情况看，该中心全年向10534户职工家庭发放购买首套自住房贷款46.36亿元，占总贷款笔数、金额的84.99%、84.11%。购房建筑面积144平方米以下（含）的为11577笔、51.11亿元，占总贷款笔数、金额的93.4%、92.72%；中低收入贷款职工共11489笔、51.21亿元，占总贷款笔数、金额的92.69%、92.91%；40岁以下借款人共9007笔、40.58亿元，占总贷款笔数、金额的72.67%、73.62%。

上述指标显示，泉州市住房公积金贷款投放保刚需特点突出，住房消费需求得到合理引导，有效发挥了住房保障功能。

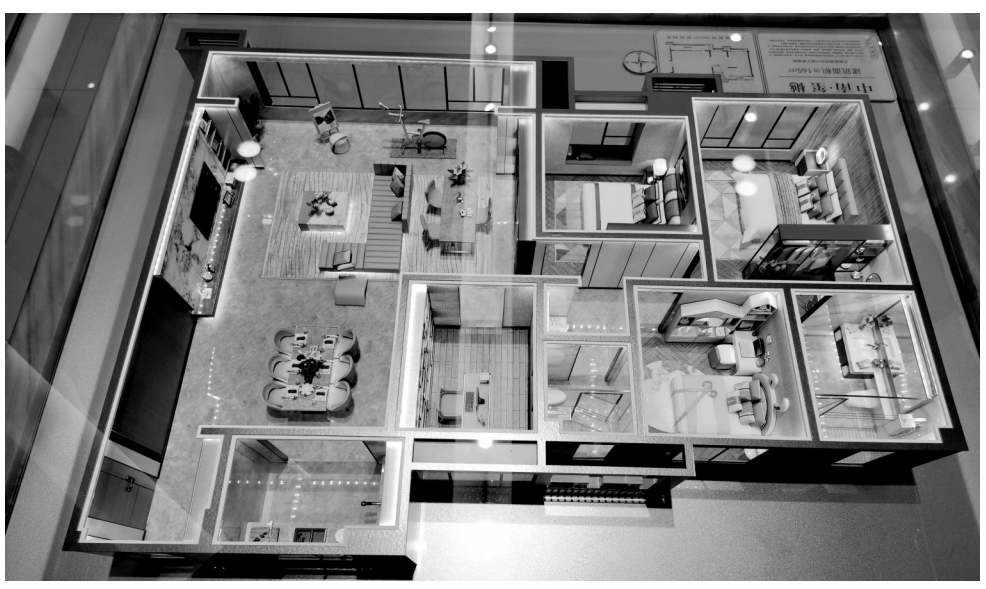
好处►贷款利率低于商业贷款利率

提到公积金贷款，最直接的特点就是贷款利率比商业贷款利率低。

现行的住房公积金贷款利率五年以上为3.25%，而商业贷款年基准利率为4.60%。买房时，如果使用住房公积金贷款，年利率可能会相差1.35%以上，可为购房者节约很多购房成本。

另外，用住房公积金按揭贷款买房后想提前还款，无论是提前偿还部分贷款还是全部偿还，只需本金和利息即可，不需要另支付违约金。

另外，住房公积金的用途其实不只是在贷款买房方面，在购买、修建具有自主产权的自住住房，或者出具相关有效证明材料能证明家庭困难情况的，也可以提取出住房公积金。



解析►开发商可以拒绝公积金贷款吗？

那么，如果你去买房，开发商可以拒绝公积金贷款吗？

据了解，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行、国土资源部此前联合印发《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》（建金[2017]246号）。

《通知》要求，住房城乡建设部门要加强房地产市场监管。房地产开发企业在销售商品房时，要提供不拒绝购房人使用住房公积金贷款的书面承诺，并在楼盘销售现场予以公示。房地产开发企业要认真履行承诺，不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式，限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件。

《通知》提出，要加大联合惩戒力度。各地住房城乡建设部门和住房公积金管理中心要及时查处损害职工住房公积金贷款权益的问题。对限制、阻挠、拒绝职工使用住房公积金贷款购房的房地产开发企业和销售中介机构，要责令整改。对违规情节严重、拒不整改的，要公开曝光，同时纳入企业征信系统，依法严肃处理。

《通知》明确，缴存职工可通过12345市民热线、12329住房公积金服务热线等渠道，投诉举报房地产开发企业和房屋销售中介机构拒绝住房公积金贷款问题。根据投诉举报线索，住房城乡建设部门和住房公积金管理中心要快速响应，及时查处。

资讯

去年全国房地产开发投资比上年增长4.4%

本报讯 日前，中华人民共和国2021年国民经济和社会发展统计公报发布，2021年，全年房地产开发投资147602亿元，比上年增长4.4%。其中住宅投资111173亿元，增长6.4%；办公楼投资5974亿元，下降8.0%；商业营业用房投资12445亿元，下降4.8%。年末商品房待售面积51023万平方米，比上年末增加1173万平方米，其中商品住宅待售面积22761万平方米，比上年末增加381万平方米。

另外，2021年，全年全国各类棚户区改造开工165万套，基本建成205万套；全国保障性租赁住房开工建设和筹集94万套。

公报显示，2021年，全年全社会固定资产投资552884亿元，比上年增长4.9%。固定资产投资（不含农户）544547亿元，增长4.9%。在固定资产投资（不含农户）中，分区域看，东部地区投资增长6.4%，中部地区投资增长10.2%，西部地区投资增长3.9%，东北地区投资增长5.7%。在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资14275亿元，比上年增长9.1%；第二产业投资167395亿元，增长11.3%；第三产业投资362877亿元，增长2.1%。民间固定资产投资307659亿元，增长7.0%。基础设施投资增长0.4%。社会领域投资增长10.7%。

泉州住建等五部门印发指导意见 既有住宅增设电梯可按梯号为单位进行

本报讯 日前，泉州市住房和城乡建设局等五部门印发《城市既有住宅增设电梯的指导意见》。意见明确，城市既有住宅增设电梯可按梯号为单位进行。

意见实施原则，泉州本市既有住宅增设电梯，是对原有垂直交通系统的有效补充，应在尊重原有规划现状的基础上，遵循“业主自愿、公开透明、充分协商，成熟一梯增设一梯”的原则实施。增设电梯应合理规划，鼓励采用可容纳担架的电梯，增设电梯整体外立面应保持与住宅小区景观的和谐统一，最大程度保护原有绿化景观，并尽量不影响小区相邻业主的通行方便和确保通行安全。

适用范围为，泉州本市行政区域内的已取得房屋所有权或不动产权的城市既有住宅，在满足规划、建筑结构安全和消防安全等要求的前提下，可根据实际情况申请增设电梯。对于石结构房屋和各县（市、区）向社会公布的五年内计划成片改造的区域或项目，不列入增设电梯的范围。增设电梯用地原则上应在现住宅小区或现住宅用地范围内。涉及文化遗产、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑保护区范围内的增设电梯项目，应按照有关法律法规规定等执行。

根据意见，实施条件包括：（一）城市既有住宅增设电梯可按梯号为单位进行。增设电梯项目应通知同梯号全体业主进行表决，并按《中华人民共和国民法典》规定，经本单元房屋专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意，形成增设电梯表决书。（二）城市既有住宅增设电梯项目可由同意增设电梯的专有部分业主作为建设方，负责增设电梯项目的工程报建、资金筹措、设备采购、组织实施、使用管理及维护等相关工作；或由同意增设电梯的专有部分业主委托的原房改房售房单位、原房地产开发企业、物业服务企业、电梯制造企业、建筑施工企业等单位作为代建单位，具体负责工程报建、设备采购、组织实施等各项相关工作，建设资金仍由委托方负责筹措。建设方可指定专门代表具体办理增设电梯的相关申请手续，申办材料的真实性由建设方负责。

万科：1月销售额同比减少50.19%

本报讯 日前，万科发布2022年首月销售业绩。1月份，万科实现合同销售面积210.6万平方米，合同销售金额356亿元，同比减少50.19%。

数据显示，2021年全年，万科累计实现合同销售面积3807.8万平方米，合同销售金额6277.8亿元，较2020年减少10.8%。按照第三方统计机构克而瑞公布的《2021年1-12月 中国房地产企业销售榜top200》，万科销售额仅次于碧桂园，排名全国房企第二。

针对今年1月份销售业绩下滑的情况，万科A在互动平台回复投资者称，单月销售会受到所在区域市场、供应等因素的影响，1月的合约销售金额同比降幅较大，一方面受到市场和推盘等因素的影响，另一方面也因为2021年1月同期基数较高。2022年2月，该公司的销售金额同比降幅有所收窄。

本版由本报记者陈青松采写