



楼市聚焦

晋江楼市限售政策迎来调整 新购买住房取证满2年即可转让 业界:进一步释放市场流动性

一段时间以来,各地楼市利好政策频传。为了促进房地产市场平稳发展,记者了解到,晋江出台楼市新政,对新购买住房限售期限进行了调整。

日前,晋江印发了《晋江市贯彻落实各级扎实稳住经济一揽子政策措施全力稳大盘稳增长实施方案》(以下简称《方案》)。根据《方案》,自2022年5月9日至12月31日,新购买住房限售期限从取得不动产权证满5年调整为满2年即可转让。

对于新政,多位地产业界人士表示,晋江出台的相关政策,释放了部分市场流动性。对于正在观望的购房者和卖旧买新的改善置业者来说,是个利好消息。



新政▶新购买住房满2年即可转让

限售限购政策的调整是购房者关注的话题,也是此次出台《方案》的重点。

根据《方案》,自2022年5月9日至12月31日,新购买晋江住房限售期限从取得不动产权证满5年调整为满2年即可转让,有利于促进房地产市场平稳发展。

《方案》明确落实住房公积金贷款政策,允许个人账户余额作为购房首付款,提高公积金最高贷款额度。

记者了解到,5月10日,泉州市住房公积金中心发布调整住房公积金使用政策:允许提取公积金充当首

付,凡在泉州市行政区域内购买新建商品住房的,购房职工(含共有产权人)、配偶及直系血亲可提取住房公积金支付购房首付款;提高住房公积金贷款最高额度。借款人夫妻双方均缴交住房公积金的,最高贷款额度由60万元调整为80万元,单方缴交住房公积金的,最高贷款额度由40万元调整为50万元。

《方案》明确落实住房公积金缓缴政策。受疫情影响的企业,可按规定申请缓缴住房公积金,到期后进行补缴。在此期间,缴存时间连续计算,不影响职工正常提取公积金和申请住房公积金贷款。受疫情影响的

缴存职工,疫情期间不能正常偿还住房公积金贷款的,不作逾期处理,不作为逾期记录报送征信部门。提高住房公积金租房提取额度。职工家庭在住房公积金缴存地无自有住房且租住商品住房的,租房提取额度由每月600元提高至800元。

对于开发企业,《方案》明确降低建设形象进度要求,将“建设形象进度达到五分之一及以上”调整为“建设形象进度达到±0.00以上”,提高商品房入市销售速度。调整预售规模要求,允许非住宅项目(包括车位)以称为单位办理商品房预售,方便企业办理预售手续。

对比▶非晋江籍购房者影响最大

记者了解到,2017年4月,泉州出台楼市调控政策,当年4月17日到11月8日网签备案的,不管是泉州户口,还是外地户口,只要取得不动产权证满2年就可以再过户交易。此后,当年11月,泉州楼市调控政策升级,“非泉州户籍家庭在我市和本市户籍跨市本级、县(市、区)新购买的商品房(含新建商品房和二手房),须取得不动产权证满5年即可转让。”

“对比一下,此次晋江放松限售,对非泉州户籍和泉州本市户籍跨市本级、县(市、区)购买房子的购房者,影响最大。”晋江华林春天营销中心负责人刘文锋介绍,新政对之前的调控政策进行适度调整,相当于不管购房者户籍是晋江籍或者非晋江籍,都统一为取得不动产权证满2年后即可转让。

刘文锋举例,按照以往的政策,如果你的户口在鲤城区,来晋江买

房,须取得不动产权证满5年方可转让。按照新政,只要满2年就可转让。

“购房者需要注意的是,此次新政不仅针对一手商品住房,也包括二手住房。不过,买房时间有限制,时间为2022年5月9日至12月31日。”晋江家兴房产负责人曾思程介绍,因此,想享受这一政策的购房者,要关注相关政策条款。

购房者▶准备出手买房

对于晋江此次出台的新政,购房者的反应如何?

“我在晋江待十多年了,很想在晋江买套房子。”新晋江人张先生说,“现在房贷利率降了,开发商优惠多了,再加上限售政策放松,真是买房的好时机。”

户籍在泉州鲤城区的蔡小姐说,她目前在晋江中心市区工作,住房公积金余额有十多万元。“以前想在晋江买房,考虑的是限售的政策。”蔡小姐说,如果按照以

往政策,购买一手房,从交房到领证再到可以出售,其间要六七年的时间。“这次新政调整到两年,时间缩短了不

少。我准备去各个楼盘转转,遇到合适的就买。”

也有购房者表示,新政对

他们的影响并不大。

“孩子明年就要上小学了,在晋江市区买房子,就是想让孩子读个好的学校。”新晋江人李先生说,限售调不调整,对他影响不大。“这套房子就是买来住的,并不考虑出售。”

观察▶进一步释放市场流动性

在业界和购房者的期待下,晋江的楼市政策迎来了调整。

针对此次晋江出台的新政,曾思程认为,此次政策“松绑”,能够起到刺激改善置业需求的作用,在“以旧换新、以小换大”的推动下,能够刺激二手房市场回暖,提高新房、二手房市场流动性。

“取消限售年限,对于二手房流通及后续整个资金面

的改善等都具有积极作用。”业内人士认为。

“对目前的市场来说,信心比黄金还重要。包括房贷利率下调、公积金政策调整、限购和限售放松一系列政策的落地,在一定程度上提升了晋江房地产市场活力,市场信心正在逐步修复。同时,预计购房者置业预期和置业信心有望逐渐企稳。”刘文锋表示,楼市回暖信号越来越强烈。

科创新区多宗纯商住地块出让 最高销售均价15981元/平方米

昨天,记者从晋江市自然资源局获悉,今年备受关注的科创新区P2021-58号、P2022-10号和P2022-16号地块即将公开出让。

据了解,三宗优质地块均采用“限房价,限地价,竞配建”的竞拍方式出让。其中,P2022-10号地块建成后,毛坯商品住宅最高销售均价为15981元/平方米。

三宗纯商住地块出让

今年优质地块的推出,让科创新区再次成为业界和购房者关注的焦点。

拍卖公告显示,P2021-58号地块土地面积:49593平方米。土地用途:商业服务业用地—商业用地(零售商业)、居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)、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<2.9,10%<建筑密度<20%,绿地率≥35%。

P2022-10号地块位于灵源街道林口社区。土地面积14895平方

米。土地用途:商业服务业用地—商业用地(零售商业)、居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)。主要规划经济技术指标:1.0<容积率<3.0,10%<建筑密度<20%,绿地率≥30%。

P2022-16号地块位于灵源街道林口社区。土地面积27977平方米。土地用途:商业服务业用地—商业用地(零售商业)、居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)。主要规划经济技术指标:1.0<容积率<3.0,10%<建筑密度<20%,绿地率≥40%。

据了解,P2021-58号、P2022-10号和P2022-16号三宗纯商住地块均采用“限房价,限地价,竞配建”的竞拍方式出让。

其中,P2022-10号地块建成后,毛坯商品住宅最高销售均价为15981元/平方米,土地拍卖最高楼面地价设定为7027元/平方米(即对应的最高总价为3.14亿元)。

P2021-58号地块建成后,毛坯商品住宅最高销售均价为15880元/平方米,土地拍卖最高楼面地价设定为6967元/平方米(即对应的最高总价为10.02亿元)。

P2022-16号地块建成后,毛坯商品住宅最高销售均价为15936元/平方米,土地拍卖最高楼面地价设定为7113元/平方米(即对应的最高总

价为5.97亿元)。

根据拍卖公告,三宗地块竞买过程中,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。

分析:区位优势明显 交通条件优越

据了解,科创新区作为晋江新型城镇化建设、新基建产业发展和实施创新驱动战略的一个重要载体,一直备受关注。

科创新区区位优势明显,位于世纪大道和疏解公路交叉口旁,连接晋江城区和安海古镇,交通条件优越。规划中

的泉州漳城际轨道R1线在此设站,距泉州晋江国际机场、晋江长途汽车站、高铁泉州南站(晋江永和)均不足10km;最近高速出入口在5km以内;距晋江市医院仅3km。

此外,科创新区聚焦科创主题,突出“科、教、产、城、文”

融合发展,依托智能制造学院、泉州装备制造研究所、三创园、五里园区、草庵文旅街区,将建设集教育、科研、科创、产业和文旅休闲为一体的科创新区,打造成福建“中关村”。未来,这里将成为晋江人才聚集区。

资讯

前五月 全国商品房销售面积 同比下降23.6%

本报讯 日前,国家统计局发布信息显示,1-5月份,全国商品房销售面积50738万平方米,同比下降23.6%。其中,住宅销售面积下降28.1%。商品房销售额48337亿元,下降31.5%;其中,住宅销售额下降34.5%。

在房地产开发投资方面,1-5月份,全国房地产开发投资52134亿元,同比下降4.0%;其中,住宅投资39521亿元,下降3.0%。1-5月份,房地产开发企业房屋施工面积831525万平方米,同比下降1.0%。其中,住宅施工面积586918万平方米,下降1.1%。房屋新开工面积51628万平方米,下降30.6%。其中,住宅新开工面积37782万平方米,下降31.9%。房屋竣工面积23362万平方米,下降15.3%。其中,住宅竣工面积17050万平方米,下降14.2%。

数据显示,1-5月份,房地产开发企业到位资金60404亿元,同比下降25.8%。其中,国内贷款8045亿元,下降26.0%;利用外资51亿元,增长101.0%;自筹资金21061亿元,下降7.2%;定金及预收款19141亿元,下降39.7%;个人按揭贷款9785亿元,下降27.0%。

福建购房贷款政策调整 公积金二套首付降至30%

本报讯 日前,福建省住房和城乡建设厅印发《关于稳住住建行业经济运行若干措施》(以下简称《措施》)的通知。

《措施》提出,实施住房公积金阶段性支持政策,职工家庭第二次申请使用住房公积金贷款购房的,最低首付款比例由40%降低至30%,具体最低首付款比例由各地住房公积金管委会根据当地公积金资金状况、当地房价水平等因素综合确定。按照国家生育政策,生育二孩或三孩家庭的,住房公积金贷款额度予以适当提高。具体提高额度由各地住房公积金管委会根据当地公积金资金状况、当地房价水平等因素综合确定。

《措施》要求大力推进地下综合管廊建设。各地要在2022年底前编制、修编地下综合管廊建设专项规划,建立项目库,明确分年度建设计划。2022年,加快在建的38个113公里管廊项目建设,力争年内再开工15公里。加快城市排水防涝设施建设。抓紧推进3个国家海绵城市建设示范城市创建,2022年全省新建改造雨水管网500公里。推进老旧小区充电设施等完善类改造。各地应结合老旧小区改造,将群众意愿强烈的汽车充电设施等配套设施列入重点改造内容。

“交房即交证” 晋江不动产推新举措



本报讯 “没想到这么快,交房就领到房子的不动产证。”10日上午,市民郭女士在位于晋江罗山的晋兴学府办理完交房手续,就领到崭新的不动产证。

当天,晋兴学府正式交房。和郭女士一同领到不动产证的还有该小区的多名业主。

“以前,交房后还要等一段时间才能领证。”该小区业主施女士介绍,现在好了,交房直接领证,省了不少程序,也节约了很多时间。“这一便民的新举措,确实方便了购房者。”

据了解,为进一步深化“放管服”改革,优化营商环境,提高不动产登记服务水平及效率,晋江市不动产登记中心加强与住建、税务、银行等部门的沟通协作,主动靠前服务,克服办证、查档等困难,加班加点,顺利在新建商品房交房前完成商品房分户登记,在交房的同时即交付不动产权证书。2021年2月实现首宗新建商品房“交房即交证”,更好地服务企业和群众。

对于群众有需求的开发项目,不动产登记中心联合房地产开发商在交房现场为业主颁发不动产权证书。截至目前,不动产登记中心已分别与万科·金域滨江项目、中航城·天玺等项目联合推出“交房即交证”便民新举措。