



楼市聚焦

市场回暖加速 多盘销售红火

业界:置业信心进一步增强

“都说市场不好,没想到,要买套房子也不容易。”市民陈先生说,想“捡漏”的人很多,好不容易挤进去,看到一套楼层还不错的就赶紧下手了。

上周,一场“深夜抢房大战”在位于晋江桥南的龙湖椿实·春江天越开盘现场上演。当天,该项目开盘。白天,摇号客群去化率约50%;而在当天晚间,想“捡漏”的购房者蜂拥而至开盘现场。

包括龙湖椿实·春江天越在内,晋博坊·甲第、豪苑华庭等晋江多个项目近期开盘热销不断,再次印证了晋江房地产市场回暖加速的迹象。

对此,业界人士表示,包括房贷利率下调、公积金政策调整等一系列政策的落地,在一定程度上激发了晋江房地产市场活力。“从近期晋江多个楼盘销售数据来看,购房者的置业预期和置业信心进一步增强。”



“深夜抢房大战”上演

作为龙湖集团在晋江布局的第三个项目,龙湖椿实·春江天越备受关注。

6月16日,龙湖椿实·春江天越开盘销售。该项目一次性推出493套住宅,销售均价14486元/平方米,主力户型为126~143平方米三至四房。

公开资料显示,龙湖椿实·春江天越此次推出7幢住宅,总共493套房源。其中,优秀人才刚需房源

10%(共计50套),剩余90%房源(共443套),按60%比例(266套)配给刚需认筹购房家庭,按40%(177套)配比给符合购房条件的购房家庭。认筹数据显示,刚需认筹有效客户131组,非刚需有效认筹客户919组。包括优秀人才认筹,该项目总认筹客户达到1051组。

据了解,当天,白天项目摇号客群去化率50%,而在当日晚间,想“捡漏”的购房者蜂拥而至,挤爆开

盘现场,千人返场上演“深夜抢房大战”。

数据显示,开盘当天,龙湖椿实·春江天越销售448套,去化八成以上,共销售9亿元。

“整体去化情况,在我们的预期范围内。”龙湖椿实·春江天越相关负责人介绍,该项目是龙湖集团进入晋江市场开发的第三个项目。此前,他们已经开发了龙湖·嘉天下、龙湖·学樾府项目,以品质赢得了良好的口碑。“作为泉州民营经济最发达的区域,龙湖一直关注晋江,后续还将持续深耕。”

主力户型为建筑面积90~115平方米的三至四房。当天,现场等候区一早便座无虚席,购房者更是排起长龙等待抢房,无一不盼望着能在前几轮进场选房。每隔一轮号码出现,现场就能听到热烈的欢呼声。

不出业界预测,该项目三期住宅售罄,销售金额超2亿元。至此,今年初以来,该项目已经开盘三次,创下总销售额超5亿元的业绩,持续领跑晋江楼市。

当下,晋江多个项目开盘热销,进一步提振了市场信心,无疑是当下晋江房地产市场的最强音。

观察:购房者置业信心进一步增强

提高公积金贷款额度、房贷利率下调、限售政策调整……下半年以来,泉州楼市调控政策持续进行优化调整,进一步支持刚性和改善性住房需求。

据了解,5月份,泉州市住房公积金管理中心出台新政,从5月10日开始,允许缴存住房公积金职工提取公积金支付首付款。凡在泉州市行政区域内购买新建商品住房的,购房职工(含共有人)、配偶及直系血亲可提取住房公积金支付购房首付款,进一步减轻支付首付款资金压力,方便职工购买新建商品住房。此外,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。

不仅如此,房贷利率进一步调整。继5月15日央行和银保监会宣布首套房贷利率下调20个基点后,5月20日,央行下调5年期以上LPR至4.45%。据了解,目前,泉州多个银行已经执行最新利率政策,首套房贷利率和二套房贷利

率下限降至4.25%和5.05%。

值得关注的是,面对当前复杂严峻的经济形势,晋江制定75项稳大盘、稳增长措施,直指企业关切民生需求,全力以赴稳住经济大盘,激发社会活力。为了全力挖掘消费潜力,有效促进房地产消费,方案明确,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年后即可转让,促进房地产市场平稳发展。

“我一直想买房。最近这段时间,我很关注这些出台的利好政策。”消费者蔡先生说,准备趁着这段时间,下手一套房子。

记者走访市场发现,当前,晋江各个在售楼盘,来访量对比以前都增加了不少。“看房的客户多了,市场的活力正在提升。”晋江桥南某楼盘销售负责人介绍,可以明显感觉到,购房者的置业预期和置业信心进一步增强。

“目前,政策的作用已经开始显现。预计下半年,晋江房地产市场回暖速度将进一步加快。”业界人士表示。

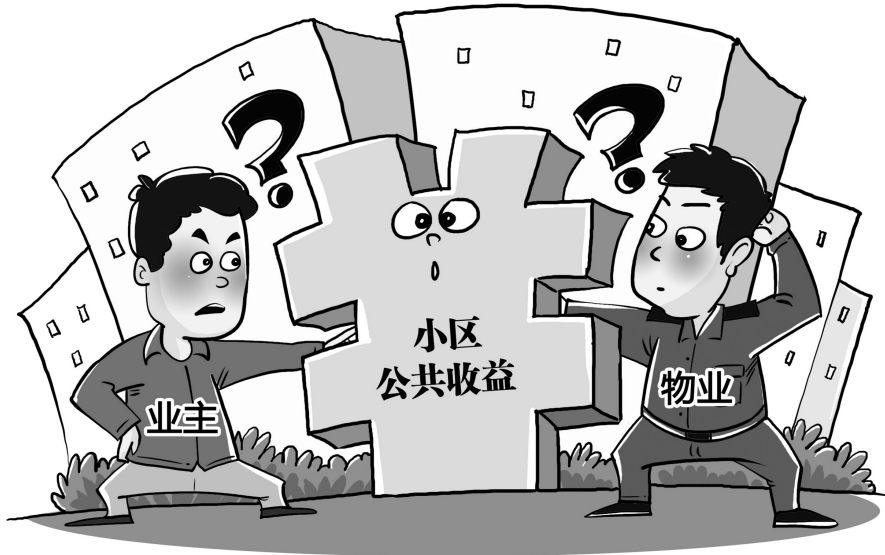
购房课堂

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》特地开设“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。

小区公共收益你了解吗

当你居住的小区内,大门口设置快递柜、电梯内有广告栏、非私人专有的停车场对外计费,产生的收益归谁所有呢?

近年来,小区的公共收益问题日益引起了业主的关注。那么,哪些收益归全体业主所有?小区的公共收益又有哪些?这些公共收益又该如何分配?



小区这些收益归全体业主所有

民法典已于今年1月1日起施行。据了解,民法典第二百七十一条延续《中华人民共和国物权法》第七十条的规定,“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利”。

为了更好地保护业主对于小区共有部分的权利,民法典二百八十二条新增加一条关于业主共有部分产生归属的规定,“建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产

生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有”。

“以后,业主向小区物业管理公司或者其他管理人主张共有部分的收入,就有更为明确的法律依据了。”福建一脉律师事务所律师李耿佳介绍。

小区的公共收益有哪些?

那么,属于小区的公共收益包括哪些?

据了解,小区共有部分的收入主要包括:住宅小区楼道、屋面、电梯、外墙等位置上设置广告所得的广告费;公共场地、公共道路的车辆停放场地使用费;公共场地摆摊、自助售卖机、快递柜等进场费;通信基站等设备占地费;属于全体业主的会所、游泳池(馆)、健身房(馆)、物业服务用房、架空层等公建配套用房或其他公共场地的租金收入。

小区公共收益如何使用?

小区公共收益如何使用?是分给全体业主,还是用于小区的公共支出?

李耿佳介绍,根据相关规定,小区公共收益可以用于补充住宅专项维修资金;前期物业服务期间,物业管理区域内公共收益在扣除物业服务企业的经营管理费用后,应当存入专项维修资金专户。经营管理费用支出不得超过公共收益的百分之三十。

物业企业经营管理费用支出不得超过公共收益的百分之三十。

“按照相关条例的规定,业主享有共有部分收益的知情权。”李耿佳介绍,《福建省物业管理条例》第六十三条规定,公共收益收入及使用情况,应当至少每季度在物业管理区域内醒目位置公布一次,并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

资讯

6月LPR维持不变 5年期以上4.45%

本报讯 日前,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布了新一期贷款市场报价利率(LPR),其中,1年期LPR为3.7%,5年期以上LPR为4.45%,均与上一期持平,符合市场预期。

业内人士表示,当前各项稳经济政策效应正逐步显现,经济恢复态势显著,因此继续加码政策的必要性在下降。6月LPR报价维持不动符合预期。

6月LPR按兵不动,不会阻碍实际贷款利率稳中有降。有业内人士认为,未来LPR仍存在一定下降空间。当前经济处于修复初期,政策面正着力引导银行加大信贷投放力度,让利实体经济。

前五月 福建房地产开发投资 同比下降4.0%

本报讯 日前,福建省统计局公布数据显示,今年1至5月,全省固定资产投资8609.27亿元,同比增长10.2%,增幅比1至4月回落0.9个百分点。其中,项目投资6081.44亿元,增长17.4%;房地产开发投资2527.83亿元,下降4.0%。

数据显示,今年初以来,房地产开发投资首次出现下降态势。其中,建设用地费下降11.5%,降幅比1至4月扩大6.5个百分点,是房地产开发投资下降的主要原因。全省商品房销售面积2555.54万平方米,下降8.1%;商品房销售额2764.59亿元,下降19.3%。

泉州出台人才新政 创业就业享泉州户籍人员购房政策

本报讯 日前,泉州市出台《关于开展“涌泉”行动集聚各类人才在泉创业就业的若干措施》(以下简称《若干措施》),针对吸引高校毕业生、相关技术技能人才以及海外人才、华侨人才、台湾人才,提出20条政策“干货”、39项具体任务,涉及就业岗位、住房保障、子女教育、生活补贴、社保补助、创业支持、引才奖励等方面。

在优化住房保障措施方面,《若干措施》明确,对有意来(留)泉创业就业的全日制本科及以上学历毕业生、技工院校全日制预备技师(技师)班毕业生和取得技师以上职业资格、中级及以上专业技术职称资格人员,提供最长7天的来泉求职短期免费住宿,享受泉州户籍人员购房政策,租住政府保障性房源或人才公寓按租房价格15%补助,并鼓励有条件的县(市、区)规划建设青年人才主题社区。

另外,《若干措施》明确,给予来泉创业就业人才配偶随迁落户,实行“先落户、后就业”政策,人才落户、子女和父母可随迁落户,并落实落户“秒批”。

晋江五部门发文 深化整治物业侵占小区业主公共收益问题

本报讯 日前,为持续巩固物业服务企业侵占小区业主公共收益专项整治成果,晋江市住建局联合市发改局、公安局、民政局、市场监管局印发《深化推进物业服务企业侵占小区业主公共收益专项整治工作方案》,并组织物业服务企业开展自查自纠。目前整治工作正在有序进行中,业主如发现涉及物业服务企业侵占小区业主公共收益的问题,可向市住建局反映。

根据方案,此次整治行动的范围包括:物业服务企业侵占属于住宅小区业主的共用部分、共用设施设备所产生的公共收益;物业服务企业未按规定分配住宅小区业主公共收益,未将住宅小区业主公共收益存入专户(专项维修资金专户、业主大会或业主委员会专户)、物业服务企业每季度未将公共收益收支明细在物业服务区域内醒目位置公开公示。

龙湖集团 前五月签约404.9亿元

本报讯 日前,龙湖集团公布,5月单月实现权益签约额90.6亿元(人民币,下同),实现权益签约面积55.9万平方米。1至5月累计权益签约额404.9亿元,累计签约面积239.4万平方米。

分区域来看,5月,长三角区域权益签约额33.4亿元,西部区域权益签约额20.3亿元,环渤海区域权益签约额19.6亿元,华南区域权益签约额11亿元,华中区域权益签约额6.3亿元。

龙湖集团表示,在行业环境不断优化的背景下,该集团也将持续修炼内功,增强自身抗风险能力,坚持稳健的经营策略,为客户提供更多的产品和更高的服务品质。