



| 楼市聚焦

政策效果显现 楼市成交回升

房贷利率下调、住房公积金可提取支付购房首付款、新购买住房限售期阶段性调整……今年以来，晋江楼市利好政策频出，引起了业界和购房者的广泛关注。

记者走访时发现，随着多项利好的落地，目前，政策的效果已经逐渐显现，购房者的置业预期和置业信心进一步增强。

不少购房者表示，利好政策的落地，进一步降低了购房成本。业界预测，政策对于市场刺激的效果将会在下半年更加明显。



市场 | 利好政策加速回暖

4月份以来，楼市利好政策频发。从中不难看出，楼市调控政策持续进行优化，进一步支持刚性和改善性住房需求。

泉州住房公积金出台新政，让不少缴存的职工减轻了购房压力。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，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。

作为购房者最关注的信贷政策，5月份也做了调整。据了解，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%。

从晋江层面来看，面对当前复杂严峻的经济形势，晋江制定75项稳增长措施，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，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，提高公积金贷款最高贷款额度。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。

“应该说，今年以来，在楼市政策密集优化调整的背景下，购房者的置业预期和置业信心进一步增强，晋江的房地产市场正在加速回暖。”业内人士表示。

消费者 | 现在买房成本比较低

一系列利好政策的落地，让不少消费者感受到了实惠，也增强了他们买房的信心。

“这些政策中，对我影响最大的就是公积金政策。”今年30岁的市民张先生，目前和妻子都在政府部门上班。公积金新政中允许个人账户余额作为购房首付款，提高公积金贷款额度的政策，更加坚定他买房的信心。“我和妻子都有住房公积金，再加上这几年的积蓄，就可以付房子的首付了。”张先生说，之前几年，纠结不买就是考虑首付的问题。现在有了这项利好政策，首付问题就不再是问题了。

无独有偶，新晋江人吴女士也在

考虑最近买房。“三年前，我在晋江市区买了一套房，只有90多平方米。生了两个娃之后，东西很多，房子不够住。”吴女士说，她想换套大一点的房子，也一直关注有关的地产政策。对比前两年，现在买房的成本比较低，感觉是个不错的入手时机。“就房贷利息，一年就可以省不少钱。”

“我很关注最近的楼市政策，买房也是考虑自住。”家住晋江金井的陈先生说，因为儿子想来晋江市区读书，他考虑在晋江中心市区买套房子。“对比这几年，感觉今年的购房成本比较低。另外，我对于晋江中心市区的发展很看好，毕竟各方面的配套都很齐全。”

业界 | 销售进度进一步加快

利好政策的显现，购房者置业信心增强，也从近期多个楼盘的热销数据得到印证。

据了解，6月16日，位于晋江市池店南片区的龙湖椿实·春江天越开盘，当天共销售9亿元，去化超过80%。此次开盘，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。根据认筹的数据显示，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。

销售火热的场景，也出现在位于晋东新区的豪苑华庭开盘现场。当天，该项目共推出4栋住宅，155套房源，主力户型为建筑面积98-135平方米三至四房，销售均价为9346元/平方米。认筹数据显示，刚需房源数量84套，非刚需房源数量55套。刚需有效认筹客户78组，非刚需认筹客户165组。从销售情况来看，开盘当天，该项目共销售80%左右的房源。

不仅如此，即将开盘销售的多个楼盘，也感受到了市场的热度。

“目前，来访量和咨询

量对比以前都增加了不少。”位于晋江紫帽片区的晋博坊·甲第置业顾问介绍，不少客户的买房意向比较强，都在等待他们开盘的信息。

位于晋江桥南的中南玺樾，近期看房的客户增加了不少。“利好政策落地之后，很明显感觉到客户买房的意向变化。其中，不少客户都是以自住需求为主的。”

业界人士表示，政策利好的拉动作用将会逐步显现，预计今年的9月份和10月份，政策利好叠加销售旺季，市场将会出现一波行情。

延伸阅读

央行：上半年住房贷款增加2.18亿元

本报讯 日前，中国人民银行发布2022年上半年金融统计数据报告。数据显示，今年上半年，住户贷款增加2.18万亿元。

报告显示，上半年人民币贷款增加13.68万亿元，同比多增9192亿元。分部门看，住户贷款增加2.18万亿元，其中，短期贷款增加6209亿元，中长期贷款增加1.56万亿元；企(事)业单位贷款增加11.4万亿元，其中，短期贷款增加2.99万亿元，中长期贷款增加6.22万亿元。

票据融资增加2.11万亿元；非银行业金融机构贷款增加103亿元。6月份，人民币贷款增加2.81万亿元，同比多增6867亿元。

此外，数据显示，6月末，本外币存款余额257.68万亿元，同比增长10.5%。月末人民币存款余额251.05万亿元，同比增长10.8%，增速分别比上月末和上年同期高0.3个和1.6个百分点。

上半年，人民币存款增加18.82万亿元，同比多

增4.77万亿元。其中，住户存款增加10.33万亿元，非金融企业存款增加5.3万亿元，财政性存款增加5061亿元，非银行业金融机构存款增加9513亿元。6月份，人民币存款增加4.83万亿元，同比多增9741亿元。

6月末，外币存款余额9867亿美元，同比下降3.2%。上半年外币存款减少103亿美元，同比多减1400亿美元。6月份，外币存款增加22亿美元，同比少增29亿美元。

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清楚。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。

借名买房有风险吗？

近年来，包括泉州在内的不少地方陆续出台房屋的限购令。一些有购房需求的人没有购房资格，为了规避购房资格限制、减免税收等因素，而采取了借名买房的方式购买房屋，但因此引发的诉讼和纠纷也日益增多。

那么，借名买房存在哪些风险呢？

什么是借名买房？

借名买房，顾名思义就是他人名义购房，并以他人名义登记房屋所有权的行

为什么借名买房？福建一律师事务所律师李耿佳介绍，不少消费者借名买房，主要是想规避相关的法律法规，包括规避房屋

限购令政策；规避限贷令以及其他贷款障碍；简便手续，减少税费。“此外，还包括争取特定购房优惠、隐藏真实的财产信息等。”

在实际的市场交易中，借名买房存在不少法律风险。

李耿佳介绍，这些法律风险包括——

1. 借名购买经济适用房等政策性房屋的，会出现因名义产权人反悔，导致出资人无法取得房屋产权。2. 借名购买普通房屋的，登记购房人反悔不承认借名买房之事或者登记购房人死

亡，其继承人不知借名之事，不承认借名之事。3. 第三人对登记购房人转移房产给实际出资人的行为提出异议。如登记购房人的配偶往往以婚姻法的有关规定提出异议，否认借名买房的事实，要求确认该房产为夫妻共同财产。4. 房产被名义购房人转让或抵押，或者被法院强制执行。

提醒：保留相关证据以维护权益

“在生活中，借名买房是存在的，但法律风险也存在。”李耿佳介绍，实践中，如果确实需要采取“借名”方式购买住房的话，那么实际产权人要同名义产权人签好协议，以书面方式确定该房产的实际出资人和权利人。同时实际购房人在购房时应当从自己的账户支付房款，并保留好付款单据。日后如发生纠纷，实际购房者可以凭书面证据以司法手段来保护自己的权利。

“此外，由名义产权人将该房产抵押给实际产权人也是一种很好的规避风险的方法。”李耿佳建议。

| 资讯

邮局咖啡泉州首家景区店落地晋江五店市

本报讯 7月13日，邮局咖啡泉州首家景区店正式落地晋江五店市邮局，以“邮局+咖啡+泉州文化”致敬闽南文化，为泉州带来不一样的文化体验。

邮局咖啡五店市店以“融合与消失”为设计理念，提取闽南当地建筑材料文化特色，结合邮局特有场景文化融入五店市店，为这座古城增添更多新鲜事物，打造成为享受咖啡时光的最好去处。

据介绍，此次晋江邮政在五店市邮局开设邮局咖啡，是晋江邮政转型创新的新尝试，在原有提供邮政文化创意服务的基础上，丰富服务场景和内容，叠加咖啡饮品服务，以期为周边居民和新老客户提供更优质的服务体验。邮局不再是单纯的邮政服务场所，更变成一个可以社交、可以品尝优质咖啡、体验邮政文化的全新场景。

2020年福建家庭户人均住房面积48.72平方米

本报讯 日前，国家统计局公布了《中国人口普查年鉴-2020》，进一步披露了第七次全国人口普查的详细信息，其中涉及全国居民居住、婚姻等情况。其中，福建家庭户人均住房建筑面积48.72平方米，位列全国第二位。

2020年，全国共有家庭户4.65亿户，在31个省级行政区中，广东的家庭户数最多，达3895.3万户，占全国总家庭户的8.4%。其次是山东，家庭户数量为3391.6万户。按住房间数划分，全国拥有三间住房的家庭户最多，为1.46亿户；拥有九间住房的家庭户数量最少，为302.5万户；十间及以上住房的家庭户数量排在倒数第二位，为635.8万户。

数据显示，南方省市人均居住面积普遍较大。15个省级行政区的家庭户人均住房建筑面积超过40平方米，江西家庭户人均住房建筑面积是54.96平方米，为全国最高，福建、湖南、湖北、广西、江苏的家庭户人均住房建筑面积分别是48.72平方米、47.52平方米、47.31平方米、46.88平方米、46.8平方米，依次位列全国第二位至第六位。

从城市来看，我国城市家庭人均居住面积为36.52平方米，平均每户居住面积达到92.17平方米。其中，7个省级行政区城市家庭人均住房建筑面积超过了40平方米。

全国人均住房面积41.76平方米，这个数据同时包括了城市、镇和农村的家庭。由于我国城乡居住面积差异大，通常而言，农村、小城镇的人均居住面积要远大于城市。就全国来看，北京、上海、广东人均住房建筑面积分别为34.89、32.28、33.84平方米，都没有达到全国平均水平。人均住房面积最高的地区是江西，达到54.96平方米，也是我国人均面积唯一突破50平方米的地区。人均住房面积最小的地区则是上海，仅32.28平方米，平均每户住房建筑面积为75.96平方米。

数据还显示，另外，我国家庭户人均住房达到1.2间。22个省级行政区家庭户人均住房超过1间，河南为1.46间，位居全国第一。

龙湖集团6月地产权益签约160.2亿元 环比增长近八成

本报讯 日前，龙湖集团控股有限公司(港交所股份代号:960)公布，6月实现地产权益签约160.2亿元(人民币，下同)，环比增速继5月的23.1%之后再度提升至76.8%。6月实现权益签约面积101.5万平方米。1-6月累计实现权益签约565.1亿元，实现权益签约面积340.9万平方米。

今年上半年，各地因城施策，加大对于合理购房需求的支持力度，一、二线城市优质项目率先感受到市场回暖。龙湖集团坚持布局高质量城市，在多地实现销售佳绩。具体来说，上半年龙湖在售项目覆盖全国68个城市，其中在重庆、沈阳、济南、合肥、贵阳、咸阳6地摘得城市销售金额榜桂冠，并在15个城市进入市场前五。35个城市进入市场前十。

上半年，在房住不炒主基调之下，楼市暖意初现，龙湖顺应市场趋势，积极拥抱变化，交出环比增长近八成的答卷。进入下半年，龙湖集团也将恪守生意逻辑，持续聚焦高质量城市，以长期主义视角，保持行稳致远的步伐，为客户提供更多的产品和服务品质。

绿城管理上半年新拓代建项目同比增长约9.9%

本报讯 日前，绿城管理控股有限公司(简称“绿城管理”)发布公告，披露其业务发展的最新情况。

公告显示，今年1-6月，绿城管理控股新拓代建项目的合约总建筑面积达1323万平方米，较去年同期的1204万平方米增长约9.9%；新拓代建项目代建费预估40.6亿元，较去年同期的32.2亿元增长约26.1%。