



楼市聚焦

两宗优质地块溢价成交 滨江商务区热度再提升

楼市进入“金九”之际，晋江房地产市场再次传来喜讯。

19日下午，位于晋江滨江商务区的P2022-32、33号地块成功出让。两宗地块均吸引十多家开发商参与竞拍，最终竞得人报价溢价率都达到设定的最高值，转为竞报无偿移交政府的住宅建筑面积。

业界人士表示，多宗新地块的出让，不仅缓解该区域内一手房供应的局面，给打算置业该区域的购房者提供更多选择，更将助推区域的发展。



两宗优质地块成功出让

晋江滨江商务区出让新地块的消息，引起业界的广泛关注。这也是时隔多年之后，滨江商务区出让的新地块。

当天，竞拍现场吸引了多家开发商参与竞拍。其中，P2022-32号地块吸引了龙湖、晋悦、晋江文旅、百宏、诚心合一、浔兴、力标、泉州美加、万顺、华越等12家开发商；P2022-33号地块吸引了龙湖、安腾、晋悦、百宏、诚心合一、浔兴、力标、南昌水投、晋江城建、博森、万顺等11家开发商。

最终，P2022-32号地块由宁德华越投资有限公司以2.01亿元+竞配建

2300平方米成功竞得，P2022-33号地块由江西省南水融投项目管理有限公司以2.6亿元+竞配建4500平方米成功竞得。

资料显示，P2022-32号地块土地面积12869平方米；土地用途：居住用地—城镇住宅用地（二类城镇住宅）、商业服务业用地—商业用地（零售商业）；主要规划经济技术指标：1.0<容积率<2.6，15%<建筑密度<22%，绿地率≥35%；起叫价：13500万元；教育配套方面，中学是晋江一中晋东校区，小学是第五实验小学江浦校区，幼儿园是陈埭镇

海美幼儿园（招生政策如有变化应以晋江市人民政府当年的招生文件为准）。P2022-33号地块土地面积16496平方米；土地用途：居住用地—城镇住宅用地（二类城镇住宅）、商业服务业用地—商业用地（零售商业）；主要规划经济技术指标：1.0<容积率<2.6，15%<建筑密度<22%，绿地率≥35%；起叫价：17500万元；教育配套方面，中学是晋江一中晋东校区，小学是第五实验小学江浦校区，幼儿园是陈埭镇海美幼儿园（招生政策如有变化应以晋江市人民政府当年的招生文件为准）。

报价溢价率触顶转竞配建

据了解，P2022-32、33号地块均采用“限房价、限地价、竞配建”的竞拍方式出让，地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价14853元/平方米。

当天竞拍现场，位于晋江滨江商务区的P2022-32、33号地块报价溢价率均达到设定的最高值，转为竞报无

偿移交政府的住宅建筑面积。

拍卖公告显示，P2022-32号地块土地拍卖最高楼面地价：6007元/平方米（即对应的最高总价为2.01亿元）；P2022-33号地块土地拍卖最高楼面地价：6062元/平方米（即对应的最高总价为2.6亿元）。

根据拍卖公告，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。

观察：开发商看好晋江市场

临近楼市“金九”重要销售节点，晋江土地市场持续升温。包括滨江商务区等多宗商住地块成功出让，给晋江房地产市场注入了新的活力。

据了解，滨江商务区位于晋江下游南岸，毗邻晋东新区，总规划面积14.23平方公里，距离泉州中心城区仅一桥之隔，地理位置优越。滨江商务区将打造总部CBD和滨水高尚居住区。高端商务和高尚宜居是区域两大重要特色。如今，在田安大桥上远望，滨江商务区现代感十足，“打造泉州陆家嘴”“再造泉州新浦东”等概念性的表述，已不再停留在想象阶段。

根据规划，滨江商务区项目一期分为中央商务区、中央水廊、晋江滨水绿带、西部湖滨社区、东部花园社区、东部太古社区6个功能区，规划居住人口11.3万。其中，企业总部商务区规划用地面积约270亩，总建筑面积115.8万平方米。

“这次滨江商务区两宗新地块触顶成交，也在预期之内。”地产业界人士表示，从泉州整体市场来看，晋江的土地市场一直被开发商看好。

业界人士表示，按照开发商的开发周期，拿地后半年左右的周期将会推出产品。从这个周期来看，预计明年年中，这些新地块差不多将面世。“时隔多年之后，滨江商务区出让新的地块。新地块的入市，将缓解区域一手住房供应不足的局面。”

“虽然经历调控周期及受疫情的影响，但晋江房地产市场仍呈现逐步上升的趋势。”业界人士表示，从实际成交数据来看，购房需求仍然较为旺盛。

8月LPR下调 5年期以上4.3%

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，2022年8月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

据了解，和7月份相比，此次1年期LPR和5年期以上LPR双双下调，分别下调了5个基点和15个基点。5月20日，5年期LPR曾迎来最大降幅，当月5年期LPR下调15个基点，至4.45%；1年期LPR与前一个月报价持平，为3.70%。

业界人士表示，此次LPR调降在市场预期内。2022年8月15日，人民银行开展4000亿元中期借贷便利（MLF）操作，MLF中标利率为2.75%，下降10个基点。8月MLF利率下调，意味着当月LPR报价的定价基础发生变化，加之近期银行资金成本也在较快下行，8月LPR报价下调在意料之中。考虑到近期楼市再度转冷，房贷市场向贷款方倾斜，市场观点普遍认为，5年期LPR报价下调幅度超过10个基点的可能性大大增加。

泉州明确“涌泉”行动 住房保障对象范围

本报讯 日前，泉州市住房和城乡建设局、泉州市人力资源和社会保障局等五部门下发《关于贯彻“涌泉”行动提供各类人才在泉创业就业住房保障工作实施方案》，明确各类住房保障对象范围。

据了解，根据《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》（泉委办发〔2022〕5号）精神，泉州将为来泉求职就业的各类人才提供短期免费住宿、优惠租赁人才住房和保障刚需购房等住房保障。

根据实施方案，求职短期免费住宿对象：毕业2年内全日制高校毕业生、技工院校全日制预备技师（技师）班毕业生、取得技师以上职业资格人员或中级及以上专业技术职称资格人员，未在泉就业且在求职所在县（市、区）无住房的。优惠租赁人才住房对象：毕业2年内并在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）班毕业生及取得技师以上职业资格或中级及以上专业技术职称资格人员，在创业就业所在县（市、区）无住房的，可承租最长24个月的优惠人才房。上述两类对象均不限户籍，无住房对象包括本人、配偶及未成年子女。刚需购房对象：来（留）泉创业就业的非泉州籍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、取得技师以上职业资格或中级及以上专业技术职称资格人员，在泉州稳定就业或自主创业满3个月，可享受泉州市户籍人员购房政策。即：上述人员在泉州市缴交满3个月（不得补缴）的社保、个人所得税、住房公积金三项之一，或注册工商营业执照满3个月以上，即可享受泉州市户籍居民同等购房政策，其家庭在创业就业地[县（市、区）]范围内无住房的，可参与属地刚需摇号购房；其家庭在创业就业地[县（市、区）]范围内有一套住房的，可参与属地非刚需摇号购房。

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。

房子面积参数知多少？

房子是一种特殊商品，人们在对这一特殊商品交易时，大多考虑其面积大小、价格、位置、楼层等因素，对于面积的构成却知之甚少。

作为普通的购房者，大多数人可能最关心的是建筑面积多少平方米。其实，除了建筑面积，房子还有套内面积和公摊面积等参数。

那么，如何区分这些面积参数？这些面积参数又对你有何影响？



建筑面积 决定房屋总价

建筑面积，是指建筑物外墙所围成空间的水平面积，简单来说，就是在你不动产权证标明的面积。

在房屋不动产证上有三个面积。分别是房屋建筑面积、套内建筑面积、共有（公用）建筑面积。它们的关系是：房屋建筑面积=套内建筑面积+共有（公用）建筑面积。

那么，建筑面积会影响什么？业内人士介绍，购房时交付的总价，小区的容积率，包括生活相关的各项费用，比如物业费、垃圾费等，都要依据建筑面积来计算。

套内面积 与居住体验息息相关

套内建筑面积指商品房套内各部分建筑面积的总和。套内建筑面积=套内使用面积+套内分摊面积，其中，套内分摊面积包括套内分摊的墙体面积和阳台面积。

也可以说，套内使用面积是指实际自己能使用的面积，通俗来讲是地毯面积，即能铺地毯的面积就是你能切实使用的面积。

业内人士介绍，虽然购房者买房时的各项花费都以建筑面积为依据，但入住后的居住体验，与套内建筑面积息息相关。正常情况下，在建筑面积一定的

基础上，套内建筑面积越大，意味着更大的居住空间 and 活动范围，也意味着居住舒适度更高。

公摊面积 不是越小越好

公摊面积就是房屋的共有（公用）建筑面积，是指房屋内各产权人（当事人）共同占有或使用的建筑面积。包括应分摊的共有（公用）建筑面积和不分摊的共有（公用）建筑面积。

业内人士介绍，应分摊的共有（公用）建筑面积，包括以下两个部分：一是电梯井、管道井、楼梯间、室外楼梯、垃圾道、设备房、公共门厅、门廊、门斗、水泵房、水箱间、消防监控室、消防楼梯（通道）、生活水池、消防水池、污水处理间等，以及其他在功能上为整幢楼服务的公用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面积计算。二是套房与公共建筑之间的分隔墙，以及外墙（包括山墙）水平投影面积一半的建筑。不分摊的共有（公用）建筑面积包括：仓库、机动车库、非机动车库、车道、供暖锅炉房、作为人防工程的地下室、单独具备使用功能的独立使用空间。

不少购房者认为，公摊面积越小越好。其实，公摊面积越小，意味着楼道更窄、电梯更小、公共空间变窄，这样会影响居住舒适度和商品房的品质。因此，公摊面积需要控制在合理范围内，过高过低都会影响居住的舒适度。