



《晋江经济报》
官方微信公众账号

楼市聚焦

本地楼市多个新盘揭晓 业界：政策利好刚需购房

在10月份的尾声，晋江房地产市场接连传来新盘“揭幕”的消息。

继位于晋江滨江商务区的华越·江璟相关规划和户型公开之后，刚刚土拍落幕的晋东新区龙湖项目案名也揭晓了。此外，位于晋江陈埭鞋都片区的百宏双龙首府也取得预售证，预计将于近期入市。

业内人士表示，在多个新项目的亮相及多项利好政策的加持下，晋江房地产市场信心有望改善。



增加供应 新盘陆续揭开面纱

8月19日，位于晋江滨江商务区的P2022-32号地块和P2022-33号地块成功出让。其中，P2022-32号地块被华越集团以总价2.01亿元加竞配建2300平方米竞得；P2022-33号地块被南昌水投以总价2.6亿元加竞配建4500平方米竞得。

根据拍卖公告，P2022-32号和P2022-33号地块建成后，商品住宅毛坯最高销售均价为14853元/平方米。

日前，记者获悉，P2022-32号地块相关的规划和户型已经公开。该项目定案名为“华越·江璟”，占地面积约12869平方米，总建筑面积约44023.13平方米，绿化率约35%，以酒店式社区为设计理念，规划3栋现代美学风格的高层住宅和2栋商业产品，社区采用封闭式品质住区管理模式，主推户型为建筑面积约95-143平方米三至四房。据了解，作为华越集团进入晋江的首个作品，华越·江璟旨在打造落子闽南区域的城市名片。项目以“江”“园”为建筑语境，打造出花、木、水等四季园林景观，规划有童梦欢乐园、青春能量场、艺术会客厅、乐活气气场4大全龄社交平台及五大

绿色空间。

此外，由南昌水投竞得的P2022-33号地块，拟定案名“滨江华庭”，其相关规划和户型还未对外公开。

备受关注的龙湖晋东新项目，也传来最新消息。根据福建省投资项目在线审批监管平台信息显示，龙湖晋东新区新项目拟定案名为“御湖境小区”。项目（法人）单位为“晋江嘉乔置业有限公司”。10月13日下午，位于晋江晋东新区、二体旁的P2021-14号地块成功出让。现场吸引了建发、中海、百宏、龙湖和安溪聚贤等多家竞买人参与。

最终，龙湖以总价14.84亿元竞得，楼面价约4600元/平方米，建成后商品住宅毛坯最高销售均价为16988元/平方米。

记者还获悉，位于晋江鞋都片区的百宏双龙首府已于日前取得预售许可。信息显示，该项目1幢、2幢、3幢、5幢共计268套住宅获批预售，预售价格区间为7583元-9433元/平方米，主力户型为建筑面积103-146平方米三至四房。根据此前的拍卖公告，该项目建成后，商品住宅毛坯最高销售均价为8555元/平方米。

利好不断 拉动购房需求

诸多新盘入市，或许能为即将到来的晋江四季度楼市增添一把火。

“目前，晋东新区的在售楼盘不多。这些新项目的入市，在增加区域内一手房供应的同时，也为购房者提供了更多选择。”业内人士分析，此外，从这些新项目公布的消息来看，产品中不仅有刚需，也有改善型的，可以满足不同需求的购房者。

“近段时间以来，楼市利好消息的不断释放，将会拉动购房需求。”业内人士表示。

据了解，日前，中国人民银行、银保监会发布通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策。符合条件的城市政府，可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。根据通知，对于2022年6—8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，在2022年底前，可阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。按照

“因城施策”原则，符合上述条件的城市政府可根据当地房地产市场形势变化及调控要求，自主决定阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限，人民银行、银保监会派出机构指导省级市场利率定价自律机制配合实施。

此外，从10月1日起，泉州下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。

据悉，根据《中国人民银行决定下调首套个人住房公积金贷款利率》通知要求，个人住房公积金贷款利率下调后，新购房的泉州首套房住房公积金贷款客户从10月1日起可以享受这个优惠。

“伴随着前期信贷端支持性政策落地，下调住房商业贷款利率、降低首付比例、提高公积金贷款额度等相关政策组合拳正积极助力房地产市场的信心回暖。”业界人士表示，在多项利好政策支持下，四季度，晋江房地产市场信心有望改善。

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。

房子能落户在孩子名下吗？

“房子是买给孩子的，能直接把房子落户在孩子名下吗？”在买房过程中，有此想法的晋江家长应该不在少数。

对此，律师表示，根据民法典相关规定，允许把房子登记在孩子名下，但也会带来一些问题。在此提醒购房者，如果要把房子登记在孩子名下，需要了解相关法律后再做决定。



房子可以落户在孩子名下

根据民法典第十九条规定，八周岁以上的未成年人为限制民事行为能力人，实施民事法律行为由其法定代理人代理或者经其法定代理人同意、追认；但是，可以独立实施纯获利益的民事法律行为或者与其年龄、智力相适应的民事法律行为。

“法律没有规定购房者的年龄，所以无论孩子的年龄高低，都可以

将房子登记在孩子的名下。”福建一脉律师事务所律师李耿佳介绍，但是，购房者需要注意，自然人被分为无民事行为能力人、限制民事行为能力人、完全民事行为能力人，购房属于较大额的民事处分行为，需要父母进行代理。

落户后会产生哪些问题？

那么，将房子落户在孩子名下，有何利弊呢？

“目前，要把房子给孩子，可以通过以下两种方式：直接将房子落户在孩子名下和将来由孩子继承或赠予孩子。”李耿佳介绍，后一种方式需要缴纳相关的税费，而前一种方式不用。“也就是说，将房子直接登记在孩子名下，既能省下过户的相关税费，还不用担心将来征收遗产税。”

另外，直接将房子落户在孩子名下，等将来孩子结婚后，该房子就属于孩子的婚前个人财产，不用担

心被配偶分割。不过，从法律层面来说，将房子直接落户在孩子名下，也会带来一些问题。

“例如，父母不能随意处置孩子名下的房产。”李耿佳介绍，按照相关规定，产权证上如果有未成年子女名字，父母不能随意转让、抵押，只有在证明是为了子女的利益时，父母才能处置孩子名下的财产。

“还有一个问题，就是子女以后买房，很可能不能享受首套房的优惠政策。”李耿佳介绍，如果再买房子，首付和税费就要相应增加。

资讯

9月泉州二手房销售价格 同比下降6.1%

本报讯 日前，国家统计局公布2022年9月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，今年9月份，泉州一、二手房销售价格均同比下降。其中，新建商品住宅销售价格同比下降5%，二手住宅销售价格同比下降6.1%。

在新建商品住宅销售价格指数方面，9月，泉州同比下降5%，环比下降0.7%；厦门同比下降3%，环比下降0.3%；福州同比下降1.8%，环比下降0.7%。

二手住宅方面，9月份，泉州同比下降6.1%，环比下降0.6%；厦门同比下降1.3%，环比下降0.5%；福州同比下降2.4%，环比下降0.3%。

分面积段看，9月份，泉州二手住宅销售价格90平方米至144平方米同比下降幅度最大，为5.2%，环比下降0.8%；90平方米及以下同比下降4.2%，环比下降0.5%；144平方米及以上同比下降4.2%，环比下降0.3%。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读，9月份，70个大中城市中商品住宅销售价格下降城市个数增加，各线城市商品住宅销售价格环比下降或持平，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅一落一升，二、三线城市降幅扩大。其中，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有54个和61个，比上月分别增加4个和5个。70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有50个和63个，比上月分别增加1个和2个。一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨2.7%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手住宅销售价格同比上涨1.2%，涨幅比上月扩大0.4个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降1.2%和3.0%，降幅比上月均扩大0.2个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降3.8%和4.5%，降幅比上月分别扩大0.1和0.3个百分点。

前三季度 全国商品房销售面积 同比下降22.2%

本报讯 日前，国家统计局发布信息，今年1—9月份，全国商品房销售面积101422万平方米，同比下降22.2%，其中住宅销售面积下降25.7%。商品房销售额99380亿元，下降26.3%，其中住宅销售额下降28.6%。

9月末，商品房待售面积54333万平方米，同比增长8.1%。其中，住宅待售面积增长15.6%。

数据显示，1—9月份，全国房地产开发投资103559亿元，同比下降8.0%。其中，住宅投资78556亿元，下降7.5%。

1—9月份，房地产开发企业房屋施工面积878919万平方米，同比下降5.3%。其中，住宅施工面积621201万平方米，下降5.4%。房屋新开工面积94767万平方米，下降38.0%。其中，住宅新开工面积69483万平方米，下降38.7%。房屋竣工面积40879万平方米，下降19.9%。其中，住宅竣工面积29595万平方米，下降19.6%。

在房地产开发企业到位资金情况方面，1—9月份，房地产开发企业到位资金114298亿元，同比下降24.5%。其中，国内贷款13661亿元，下降27.2%；利用外资61亿元，增长2.7%；自筹资金40568亿元，下降14.1%；定金及预收款37348亿元，下降34.1%；个人按揭贷款18397亿元，下降23.7%。

前三季度 福建房地产开发投资 同比下降8.0%

本报讯 日前，福建省统计局发布信息，1—9月，全省房地产开发投资4480.49亿元，同比下降8.0%。其中，住宅投资3343.53亿元，下降5.9%，占房地产开发投资的比重为74.6%。

1—9月，房地产开发企业房屋施工面积30827.31万平方米，同比下降8.3%。其中，住宅施工面积20802.22万平方米，下降7.8%。房屋新开工面积3108.73万平方米，下降41.2%。其中，住宅新开工面积2117.24万平方米，下降43.2%。房屋竣工面积2000.41万平方米，下降16.5%。其中，住宅竣工面积1402.68万平方米，下降15.5%。

在商品房销售方面，数据显示，1—9月，商品房销售面积4650.80万平方米，同比下降10.3%。其中，住宅销售面积3364.52万平方米，下降20.8%。商品房销售额4890.98亿元，下降21.5%。其中，住宅销售额3974.68亿元，下降27.0%。

9月末，商品房待售面积2048.36万平方米，同比增长8.7%。其中，住宅待售面积726.32万平方米，增长42.9%。

此外，数据还显示，1—9月，房地产开发企业到位资金4692.97亿元，同比下降22.0%。其中，国内贷款484.38亿元，下降35.7%；利用外资0.17亿元，下降34.5%；自筹资金2243.79亿元，下降9.0%；定金及预收款1115.15亿元，下降37.2%；个人按揭贷款639.95亿元，下降23.4%；其他资金209.53亿元，增长11.5%。

本版由本报记者陈青松采写