



“小区那些事”系列报道

随着晋江新型城镇化加速推进,人民生活水平不断提高,不少晋江人搬进了现代化小区,过上了品质生活。与此同时,小区管理的相关问题也成为业主们关注的焦点和难点问题。

为此,本报《楼市周刊》特地推出“小区那些事”系列报道,聚焦市民关注的焦点,搭建市民、物业和主管部门沟通平台,希望以此推动解决市民反映的突出问题,提升居住品质,共建共享更加幸福美好的家园。

车位被占该如何处理?

因私家车车位被人占用,福州一小区业主联系对方挪车未果,便找来叉车将对方车辆丢入河中。日前,这一话题登上微博热搜,引来不少晋江市民热议。

“车位被占的情况,我们都有碰到过。”不少市民表示,不过,还是要理性处理。另外,也有市民表示,小区物业也应加强相应的管理,把好入门关,才能避免出现类似的纠纷。

律师表示,一方面,私家车位属于私人财产,受到法律保护,任何组织或者个人不得侵占、哄抢、破坏。另一方面,如物业服务合同中约定物业公司有义务就停车位排除妨碍而未能排除的,则应承担相应的违约责任,或者在过错范围内承担侵权责任。

热议► 车位被人占了

在日常生活中,不少小区业主的车位常常被人占用。

“我买的车位靠近电梯口,所以常常被人占用。”家住格林春天三期的业主陈先生表示,有一次,他回家,发现车位被人占了。这辆车上也没有留下联系方式,他只能在业主群里询问。后面等了一两个小时,才有业主说是他朋友停的,下来将车移走。

家住保利城·天骏的业主张先生,也有车位被人占用的经历。“上次,车位也是被一个业主占了大半天。”张先生说,后来通过物业联系上那个业主,但业主说他没在家,只好等他回来挪车。“还好旁边的

车位是一个朋友的,我的车才有地方停。”

“也难怪福州的那个业主会生气,有的人占用别人车位,还不讲道理。”家住龙湖·嘉天下的业主黄女士说,有次她的车位被人占用了,后来才知道是邻居停的。打电话过去沟通,对方还说,“看你车位没人停,借我停一会又能怎么样?”

“借停车位大家都能理解。”家住凯旋国际的吴先生说,但你首先要跟业主打下招呼,另外,在车上留下联系方式。如果业主联系你,你也要跟人道歉,并赶紧挪车,不要影响到别人车位的使用。

疑问► 碰到车位被占如何处理?

车位被占用的情况屡有发生,那么,作为业主,碰到这种情况你会怎么处理?

多位市民表示,如果自家车位被占,一般先看车上是否留有联系电话。如果有,则联系车主挪车;如果没有,则联系物业,由物业联系车主挪车。还有的业主会拨打晋江市政务服务便民热线 12345,通知对方挪车。

“碰到对方不来挪车的,有的业主可能情绪会比较激动,采取如破胎、划车、撞开等过激行为。”福建一脉律师事务所律师李耿佳介绍,车位被

占,车位权利人的车位使用权确实受到了侵害,但采取破胎、划车行为,只能造成车辆损坏,并不能产生被占车位腾退的效果。

“提醒大家还是要保持理性。”李耿佳介绍,碰到这样的情况,业主肯定不能采取以暴制暴的方法。根据刑法的相关规定,非因紧急避险与正当防卫,不能以毁坏他人财物等方式对他人的违法或不文明行为进行泄愤式报复。此种情形下,业主可以联系物业或者采取报警等方式进行处理。

多项利好政策年底到期
咱厝购房者争搭优惠“末班车”

降低公积金贷款首付比例、提高二孩三孩家庭最高贷款额度、新购住房限售期限调整为满2年后即可转让……今年以来,晋江楼市利好不断,进一步拉动了购房需求,促进了房地产消费。

值得关注的是,有多项购房福利政策即将于12月31日到期。如想要享受福利的购房者,需要抓紧时间“上车”,赶上优惠政策的“末班车”。

业内人士表示,今年第四季度是房地产修复的重要窗口期,预计未来政策延续放松态势,降低购房门槛、降低购房成本、缩短购房时间或成重要优化方向。

市民争搭福利“末班车”

11月即将结束,马上就迎来12月。这段时间,不少市民抓紧“上车”,争取搭上这波福利的“末班车”。

市民蔡女士不久前在晋江市桥南片区某楼盘买了一套房子,有缴交住房公积金的她,申请了住房公积金贷款。

据了解,今年5月份,泉州市住房公积金管理委员会出台公积金阶段性支持政策。根据新政策,职工家庭第二次申请住房公积金贷款或购买第二套住房的,首付款比例调整为不低于30%。

“我是二套,按照新政策,首付比例只要30%,大概在50万元,比起之前50%的要求,首付压力减轻了不少。”蔡女

士说,这项新政策执行至2022年12月31日止。她就想赶在这个时间之前,把手续都办好。

上个月交完房,市民许先生就催着开发商抓紧办理不动产权证。许先生是江西人,房子是在两年前购买的。“我看到晋江发布的新政策,只要在5月9日至12月31日取得不动产权证,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。”许先生说,限售期缩短了,等不动产权证满2年后,他就考虑卖掉,换套大一点的。

“多项优惠政策截至12月31日,最近,有不少市民前来看房,就是想享受这波购房福利。”晋博坊·甲第置业一名顾问介绍。

据了解,今年以来,楼市利好政策涉及多层面优化调整,从限购政策到信贷政策均有涵盖。这表明,多项新政从多维度松绑楼市,在全面支持保障“刚需、改善”住房需求的同时,将进一步激发市场活力,释放潜在购房需求,有助于晋江房地产市场企稳回暖。

“不管是住房公积金贷款还是商业住房贷款,二套房的首付政策都有变动。”业内人士表示,首付降低,减轻了二套房购买者的资金压力。通过降低二套房首付资金成本,或会释放出部分购房需求。此前,一些改善性购房需求在原来政策中一定程度上被抑制。

“除了首付外,利息成本降低也进一步释放了购房需求。”业内人士表示,目前,晋江首套房贷款利率降至4.1%,多个楼盘降价销售,以价换量效果明显。记者调查发现,“金九银十”期间,晋江多个楼盘推出优惠

打折降价促销活动,吸引了不少购房者。“房价下降也促使一大批购房者进场,刺激刚需市场进一步释放。”

“首付降低,利率也下调了,对我这样的刚需购房者来说,买房可以省下不少钱。”市民李先生说,如果仅房贷这一项来说,同样是商业贷款100万元,对比去年,每个月就能省个几百元。

此外,根据人民银行发布的2022年第三季度中国货币政策执行报告显示,从实际发放的商业性个人住房贷款利率来看,2022年10月新发放个人住房贷款利率为4.3%,较上月下降4个基点。

“随着楼市利好政策的持续落地,供需两端政策优化叠加,房地产市场正迎来近年来置业的窗口期。这一系列的利好也将提振房地产市场信心,带动市场预期进一步提升。”业内人士表示。

征集令

你家的小区管理存在问题吗?哪些问题是你比较关注的?对于存在的问题,你有什么意见建议?本报邀请大伙一起来谈谈关于小区的那些事。市民可以通过以下方式,将你的问题或意见建议告诉我们。

参与方式:(1)发送至微信:微信号:13626050215;(2)发送至邮箱:14258977@qq.com。

相关链接

哪些优惠政策年底到期?

下调首套商业性个人住房贷款利率下限

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,阶段性放宽首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。《《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》。执行时间:2022年底前。)

降低住房公积金贷款首付比例
职工家庭首次申请住房公积金贷款购买首套住房的,首付款比例调整为不低于20%;职工家庭第二次申请住房公积金贷款或购买第二套住房的,首付款比例调整为不低于30%。《《泉州市住房公积金管理委员会关于调整住房公积金使用政策的通知》。执行时间:2022年5月10日至12月31日止。)

限售期限调整为满两年即可转让

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。《《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》。执行时间:2022年5月9日至12月31日止。)

资讯

前十月
福建商品房销售面积
同比下降10.3%

本报讯 日前,福建省统计局发布信息显示,今年1-10月,商品房销售面积5050.56万平方米,同比下降10.3%。其中,住宅销售面积3662.95万平方米,下降20.6%。商品房销售额5324.11亿元,下降21.1%。其中,住宅销售额4336.22亿元,下降26.5%。

10月末,全省商品房待售面积2059.30万平方米,同比增长8.2%。其中,住宅待售面积723.61万平方米,增长38.9%。

在房地产开发投资方面,1-10月,全省房地产开发投资4864.37亿元,同比下降8.5%。其中,住宅投资3622.30亿元,下降7.1%,占房地产开发投资的比重为74.5%。1-10月,房地产开发企业房屋施工面积31262.45万平方米,同比下降8.0%。其中,住宅施工面积21091.76万平方米,下降7.6%。房屋新开工面积3483.13万平方米,下降38.2%。其中,住宅新开工面积2368.35万平方米,下降40.5%。房屋竣工面积2262.39万平方米,下降12.7%。其中,住宅竣工面积1588.35万平方米,下降11.3%。

在房地产开发企业到位资金方面,1-10月,房地产开发企业到位资金5075.97亿元,同比下降22.8%。其中,国内贷款512.72亿元,下降36.5%;利用外资0.20亿元,下降56.5%;自筹资金2432.22亿元,下降9.6%;定金及预收款1213.73亿元,下降36.8%;个人按揭贷款685.67亿元,下降28.1%;其他资金231.43亿元,增长13.0%。

前十月
泉州房地产开发投资
同比下降7.0%

本报讯 日前,泉州市统计局发布信息显示,今年1-10月份,泉州固定资产投资继续保持回升态势。

数据显示,1-10月,泉州全市固定资产投资完成2283.93亿元,同比增长8.8%,比1-9月提高1.5个百分点,继续保持回升态势。其中,10月当月完成投资255.55亿元,同比增长22.5%,连续4个月保持2位数增长。从投资结构看,项目投资1538.96亿元,同比增长18.6%,增速比1-9月提高1.8个百分点,占固定资产投资比重67.4%,拉动固定资产投资增长11.5个百分点;房地产开发投资744.97亿元,同比下降7.0%,降幅比1-9月收窄1.1个百分点,占固定资产投资比重32.6%。建安投资1634.44亿元,同比增长9.6%,增速比1-9月提高0.6个百分点,占固定资产投资比重71.6%,拉动固定资产投资增长6.8个百分点。

1-10月,泉州全市第一产业投资19.77亿元,同比增长58.0%,增速比1-9月回落2.4个百分点,占固定资产投资比重0.9%,拉动固定资产投资增长0.3个百分点,其中农业投资和畜牧业投资同比分别增长74.4%和48.2%,合计拉动第一产业投资增长55.5个百分点;第二产业投资836.51亿元,同比增长28.2%,增速比1-9月回落1.4个百分点,占固定资产投资比重36.6%,拉动固定资产投资增长8.8个百分点,是固定资产投资增长的主要拉动力;第三产业投资1427.64亿元,同比下降0.4%,降幅比1-9月收窄2.6个百分点,占固定资产投资比重62.5%,拉低固定资产投资回落0.3个百分点,主要是受房地产开发投资下降7.0%的影响。

LPR连续维持不变
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最新一期贷款市场报价利率(LPR)。数据显示,1年期LPR为3.65%,5年期以上LPR为4.3%。均与上月持平。

数据显示,从9月份开始,LPR已连续三个月维持不变。

业内人士表示,此前包括央行等部门出台稳楼市措施,且阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限,较大程度降低了短期内调整5年期以上LPR的必要性。当前首要任务是推动各地因城施策,用好用足稳楼市一揽子政策措施。