《晋江经济报》官方微信公众号

楼市聚焦

多项利好政策年底到期
这些优惠你享受到了吗?

“想了很久,还是赶紧下手了。”前几天,市民黄先生刚下手买了一套140平方米左右的房子。按照目前政策,这套房子申请住房公积金贷款,首付只要30%,也就是将近70万元。“这项利好政策就要到期了,如果没有这项政策,二套首付就要100多万元,压力很大。”

记者了解到,今年以来,国家、泉州和晋江纷纷推出优惠政策,进一步拉动房地产消费。不过,有多项购房福利政策即将于12月31日到期。

利好政策的推出,让晋江不少购房者享受到实实在在的优惠。在多项利好政策到期之前,和黄先生一样,不少购房者抓紧下手,以期能搭上“末班车”。

多项利好政策年底到期

为支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展,今年以来,包括国家及省地市都出台了多项利好政策,进一步降低了购房成本,促进房地产消费。

不过,多项利好政策即将于今年12月31日到期。这些政策包括:降低住房公积金贷款首付比例。根据《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》,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%。该项政策的执行时间为2022年5月10日至12月31日止。此外,根据《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》,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。该项政策执行时间为2022年5月9日至12月31日止。

和申请商业住房贷款购房者关系密切的,还有首套商业性个人住房贷款利率下限下调。根据此前《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》,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下限。按照相关的通知,泉州可阶段性放宽首套房贷款利率下限。目前,泉州首套房贷款利率下限已由此前的4.1%下调至3.8%,政策执行时间为2022年11月1日至12月31日。

购房者抢搭政策末班车

临近年底,购房者需求增加。与此同时,晋江不少开发商加紧推货,市场双方都在抢赶“政策末班车”。

位于晋江紫帽片区晋博坊·甲第压轴五期住宅产品已于11月26日启动认筹,吸引了不少意向客户。此次加推的五期住宅产品主力户型为建筑面积90~125平方米三至四房。多个户型产品设计,满足从二人世界到三代同堂、不同人生阶段需求。

“年底客户多了起来,其中,不少客户是想享受政策的福利。”该项目的置业顾问介绍。

“我是首套房,按照现在的利率优惠,只要3.8%。”市民黄小姐前不久在晋江中心市区买了一套100平方米左右的房子。“如果不趁着现在下手,等利率上调,到时月供的压力就大了。”

赶在年底前,市民林先生在晋江桥南片区买了一套房子。“按照现在首套最低3.8%的利率,贷100万元、还款期限为30年、还款方式计算,每个月月供只要还4600元左右,利息比去年省了很多。”林先生介绍。

资讯

央行:房地产贷款增速回落

本报讯 日前,中国人民银行发布《2022年三季度金融机构贷款投向统计报告》,人民银行统计,2022年三季度末,金融机构人民币各项贷款余额210.76万亿元,同比增长11.2%;前三季度人民币贷款增加18.08万亿元,同比多增1.36万亿元。

数据显示,房地产贷款增速回落,房地产开发贷款增速提升。2022年三季度末,人民币房地产贷款余额53.29万亿元,同比增长3.2%,比上年末增速低4.7个百分点;前三季度增加8488亿元,占同期各项贷款增量的4.7%。2022年三季度末,房地产开发贷款余额12.67万亿元,同比增长2.2%,增速比上半年高2.4个百分点,比上年末高1.3个百分点。个人住房贷款余额38.91万亿元,同比增长4.1%,增速比上年末低7.2个百分点。

前十一月泉州房地产开发投资同比下降4.7%

本报讯 日前,泉州市统计局发布信息,今年1-11月,泉州房地产开发投资841.38亿元,同比下降4.7%,降幅比1-10月收窄2.3个百分点,占固定资产投资比重32.8%。

数据显示,1-11月,泉州全市固定资产投资完成2562.51亿元,同比增长9.5%,比1-10月提高0.7个百分点,连续7个月保持回升态势,分别比全省和全国平均水平高1.4和4.2个百分点。其中,11月当月完成投资278.58亿元,同比增长15.6%,连续5个月当月保持2位数增长。

在房地产开发投资方面,1-11月,泉州房地产开发投资同比下降4.7%,连续7个月降幅持续收窄,高于全省平均水平5.5个百分点,总量和增速均位居全省第三位。从投资构成分,土地购置费带动作用显著。1-11月,房地产土地购置费261.44亿元,同比增长6.4%,占房地产开发投资的31.1%,拉动房地产开发投资增长1.8个百分点。从工程用途看,车位等其他投资拉动作用增强。1-11月,房地产其他投资131.78亿元,同比增长14.4%,占房地产开发投资的15.7%,连续6个月实现正增长,拉动房地产开发投资增长1.9个百分点。

中南建设:前十一月合同销售572.3亿元

本报讯 日前,中南建设发布2022年11月份经营情况公告。2022年11月,中南建设实现合同销售金额44.2亿元,销售面积37.6万平方米。

至此,今年1-11月,中南建设累计合同销售金额572.3亿元,销售面积485.7万平方米,同比分别减少68.7%和64.1%。

绿城管理:前十一月代建销售652亿元

本报讯 日前,绿城管理控股有限公司(简称“绿城管理”)发布2020年前十一个月未经审核营运数据。11月单月,绿城管理代建项目取得合同销售金额约92亿元,合同销售面积约75万平方米。

数据显示,今年前11个月,绿城管理的代建项目累计实现合同销售金额约652亿元,其中自营及通过伙伴合作取得合同销售金额约454亿元、联营及其他公司取得合同销售金额约198亿元;实现合同销售面积约493万平方米,其中自营及通过伙伴合作取得合同销售面积约328万平方米、联营及其他公司取得合同销售面积约165万平方米。

据了解,绿城管理成立于2010年,为绿城中国的附属公司,也是绿城品牌和代建管理模式输出的主体。2020年7月,绿城管理在香港联交所主板上市,成为“中国代建第一股”。

“小区那些事”系列报道

随着晋江新型城镇化加速推进,人民生活水平提高,不少晋江人搬进现代化小区,过上了品质生活。与此同时,小区管理的相关问题和业主们息息相关,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,聚焦市民关注的热点,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。

饲养宠物伤人谁担责?

日常生活中,饲养宠物已经成为越来越多晋江人生活的一部分。一些小区内,不少家庭都饲养宠物。但随之而来的,宠物伤人事件时有发生,纠纷也就随之产生。

记者采访发现,近年来,晋江一些小区内发生业主饲养宠物伤人的事件,导致产生邻里纠纷,影响业主的人身安全。

律师表示,根据民法典的规定,违反管理规定,未对动物采取安全措施造成他人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任。

纠纷 宠物伤人事件时有发生

如今,饲养宠物的家庭很多,作为一种精神上的陪伴,宠物也成为家庭非常重要的成员。不过,如果饲养人没有将宠物管理好,也给小区带来一些不安全的隐患。

今年8月,晋江保利中航天骏就发生一起因受到宠物惊吓而导致业主受伤的事件。当天凌晨3时许,该小区的一名女业主和朋友走到小区中庭的游乐场时,突然一只宠物狗窜出来并朝她扑去,这位女士受惊吓摔倒,左大腿、脚踝位置被木栅栏划出口子,受伤流血。

“每次看到小区有人遛狗,我就带着孩子躲得远远的,还不断提醒孩子,不要去接触小狗。”家住晋江万达附近某小区的蔡女士说,此前的一天下午,她带着孩子去小区玩时,一只大型犬跑到跟前狂吠,把孩子吓哭了。“还好,狗的主人听到犬吠声,跑了过来,才把狗拉走了。”

家住晋江梅岭某小区的业主李先生说,他也被小区的狗伤害过。“那条小狗是邻居家的,我刚好回家,正准备开门。那条小狗看着很激动,过来舔我的脚,顺势就咬了一口。”李先生说,邻居听到我的喊声,也开门出来了,后面去医院检查,打了狂犬病疫苗,还好只是咬破皮,没什么大碍。

调查 小区公共区域遛狗不牵绳

针对小区宠物伤人的情况,近日,记者走访调查了晋江多个小区。在一些小区内,都可以看到遛狗的业主。这些狗中,大多是小型犬,不过,也有一些大型犬。

在晋江宝龙广场旁一小区内,记者看到,有的业主在小区中庭遛狗,狗跑在前面,没有牵引绳。“这条狗比较温顺,我养了三四年了,从来没伤过人,所以就不系牵引绳了。”狗的主人说。

在长兴路一小区内,记者在小区的道路上,短短十几分钟,就看到四五个业主遛狗经过。有的业主比较谨慎,不仅给狗的嘴巴戴上护具,防止咬人,还在狗脖子上系牵引绳。“就是担心狗伤到人,这样我们比较安心。”这位业主说。

也有小区居民反映,小区里有一些不文明的遛狗者,让狗在绿化带随处大小便。“太不卫生了,还散发难闻的味道。”家住晋江池店某小区的业主蔡先生说,希望小区的物业也要加强管理,另外,养宠物的业主也要提高文明养狗的意识,不要影响到其他业主。

“我们小区养狗的有好几户,经常能看到他们下来遛狗。”家住罗山某小区的业主陈先生说,就是希望他们遛狗的时候能给狗系牵引绳,这样业主们都比较放心。

处罚 晋江开出首张不文明养犬罚单

那么,如果饲养宠物的主人携带犬只外出未束牵引带,会受到什么处罚?

记者了解到,今年10月,晋江青阳街道综合执法队对一起在辖区携带犬只外出未束牵引带的行为作出罚款300元的行政处罚。据悉,这也是晋江开出的首张不文明养犬罚单。

10月20日,青阳街道综合执法人员来到洪山路巡查时,看到有只中型宠物狗没有拴绳到处乱窜,存在安全隐患。执法人员立即联系第三方工作人员将这只宠物狗带走。当日下午,宠物狗主人来到了青阳综合执法队配合调查处理。鉴于当事人认错态度良好,且积极配合执法队犬类管理工作,执法队员责令黄先生立即改正,并按照《泉州市市容和环境卫生管理条例》相关规定,要求业主抄写有关犬类管理规定的条款,同时,对其作出罚款300元的行政处罚。

根据《泉州市市容和环境卫生管理条例》规定,居民饲养宠物不得影响市容和环境卫生以及他人休息。宠物在城市道路、公共场所排泄的粪便,其携带者应当即时清除,拒不清除的,处五十元以上二百元以下罚款。从保护居民人身安全的角度出发,禁止在城市建成区饲养烈性犬,要求携带犬只外出应当束牵引带。对违法饲养烈性犬的,由城市管理主管部门责令限期处理或者予以没收,可以对单位处两千元以上五千元以下罚款,对个人处五百元以上两千元以下罚款,公安机关予以配合。

说法

饲养动物造成他人损害应承担侵权责任

当前,饲养宠物伤人的事件屡见不鲜,由此引发的纠纷也随之增多。

“公民拥有饲养宠物的自由,但公民在享有饲养宠物自由的同时,必须依照有关法律和规定,尽到对所饲养宠物的管理和看护义务,不得损害社会公众的人身安全、扰乱社会公共秩序和破坏环境卫生,这也是每名宠物主人所必须具备的道德素养和文明素养。”福建一脉律师事务所律师李耿佳介绍。

如果宠物伤人,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任。李律师介绍,民法典第1245条规定,饲养的动物造成他人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任;但是,能够证明损害是因被侵权人故意或者重大过失造成的,可以不承担或者减轻责任。民法典第1246条规定,违反管理规定,未对动物采取安全措施造成他人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任;但是,能够证明损害是因被侵权人故意造成的,可以减轻责任。

“对于饲养人、管理人来说,因为法律规定是无过错责任,所以应倍加注意,严格履行当地对饲养动物的要求,约束动物,防范风险。”李耿佳介绍。

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。

本版由本报记者陈青松采写