



楼市聚焦

政策助力 人气回暖 本地楼市渐升温

“立春过后”，万物复苏，晋江楼市也呈现了生机勃勃的景象。记者在多个售楼部看到，营销中心坐满前来咨询的购房者；一些认筹即将结束的项目还有不少客户来访。

业界人士表示，春节过后，晋江市场的回温明显。在最近的几个周末，有项目来访客户超百组，置业顾问甚至忙不过来……

业内预计，受益于此前的楼市支持政策，晋江的楼市逐步回归正常。在这样的势头下，今年春天，晋江楼市的“小阳春”可期。



现象 看房客户增多

春节过后，在晋江多个商圈内，无论是品牌服装店还是各大餐饮门店，排队的现象四处可见。相似的热闹，也在晋江多个售楼处上演。

“平时来访的客户很多，到了周末，来访的客户就更多了，有时一天超过上百组。”位于晋东新区龙湖华越

盛天·御湖境的置业顾问黄女士介绍，该项目共有二三十个置业顾问，但客户多的时候，置业顾问忙得顾不上。

2月18日中午1点多，记者在该项目的营销中心看到，来访的客户熙熙攘攘。作为目前晋江乃至泉州的

“网红”项目，1月30日，该项目首期开盘，吸引了超过1000组客户到访。当天共推出445套，去化率约95%，热销超过12亿元。

在位于晋江池店片区的中南·玺樾营销中心，记者也看到了不少客户来访。“春节过后，人比以前多了很多。”

该项目置业顾问介绍，客户的买房热情很高，特别是一些改善的客户。

“市场正在回暖，客户也多了不少。”位于晋江紫帽片区的右文府项目营销中心，置业顾问介绍，学区是不少客户关注的焦点，该项目受到了不少有学区需求家长的青睐。

消费者 合适就下手

多个地产项目的热销，也带火了晋江房地产市场的行情。记者在走访售楼部发现，在经历了去年的观望期之后，不少购房者对房地产市场的信心正在恢复。

“身边的朋友过来买了，我也跟过来看看，觉得这个项目的户型还不错。”在龙湖华越盛天·御湖境营销中心，

市民林女士说，她去年就想买套大一点的房子，但是由于受疫情影响，担心房价还有波动，她迟迟不敢下手。“我已经看中一套160平方米的房子，正准备要去交定金。”

市民林先生最近一段时间，都在看房子。自从二胎出生后，他就准备换套140平

方米左右的四房。“我和妻子都有缴交公积金，父母也有公积金，余额还有40多万元。”林先生说，去年，泉州市出台利好政策，可以提取公积金支付首付款政策。“我想趁着有这个政策的福利，提取夫妻及父母的住房公积金，交了首付，把房子换了。如果没有这一政策，买套140

平方米的房子首付压力很大，根本承受不起。”

“房贷利息都降了，首套可以做到3.8%。”新晋江人吴小姐已经在晋江工作三年了，准备买套房子，在晋江安家。“利息降下来，每个月的月供压力就不会那么大。”吴小姐认为，现在是买房的好时机。

观察

市场信心逐渐恢复

春节过后，晋江楼市回温。地产人士认为，当前的市场表现是受益于此前的楼市支持政策，逐步回归正常。

据了解，自2022年下半年以来，晋江陆续出台了各种政策助力市场，对限购、限售等政策持续

放松，春节过后叠加疫情管控放松，居民生活恢复正常，政策性的发酵也得以传导到需求端，市场得到修复。

“春节后楼市回暖是有多方面原因。”业内人士分析，一方面，去年12月份防疫政策优化调整后，短期感染过峰，随后经过春节假期，积压了部分需求，春节后市场迎来

需求集中释放；另一方面，晋江楼市经过三年多的持续调整，需求自发恢复意愿加强，特别是改善型需求；同时，晋江持续优化房地产调控政策，随着预期好转，市场活跃度出现回升。

不过，也有业内人士认为，当前晋江楼市回暖趋势的延续性仍需持续观察。“如果多个项目销售回暖趋势延续，市场情绪进一步回升，有望出现‘小阳春’行情，进而带动整体市场企稳恢复。”业内人士表示，当前更重要的是要恢复居民置业信心，只有居民就业和收入预期改善，晋江房地产市场才能真正走出低迷。

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。

租房合同该怎么签？

签订合同需注意哪些问题？

根据民法典第七百零七条规定：租赁期限六个月以上的，应当采用书面形式。将口头约定内容形成书面形式，是保证双方当事人权利的重要方式，有助于敦促各方恪守契约精神。

“首先，要明确合同相对方身份，也就是确认房东的身份。”福建一脉律师事务所律

师李耿佳介绍，在签订租房合同前，一定要仔细确认对方身份，确认对方有出租房屋的权利。要了解对方是否为房地产权证登记的产权人。若对方是转租房屋，则要了解对方与房屋所有权人的租赁合同期限，以及是否具备转租权。

“另外，除去房屋租金、支付方式等基本条款之外，

还要注意对于房屋内的相关设施情况进行约定并办理交接。”李耿佳介绍。

最后，出租房装修改造，例如贴墙纸等。“按照民法典的规定，对于房屋改造要慎重，不仅要先征得房东的许可，还要符合相关行政管理的要求，防止不必要的纠纷发生。”李耿佳介绍。

春节过后，晋江二

手房屋租赁市场火了起来。不少刚来晋江工作的外地人，都在忙着租房子。

那么，看到心仪的房源，在签订租房合同时，租客需注意哪些细节，才能避免风险？

入住后需注意哪些事项？

入住后，租客还要注意哪些事项，才能避免产生纠纷？

“屋内设施妥善使用。”李耿佳介绍，妥善、适当地使用房屋及屋内设施，是承租人应尽的法定义务。在居住之时，对于房屋内的设施不能随意损坏。实际上，因承租人使

用不当致出租方产生损失的案件时有发生。在使用房屋过程中，设备的折旧和磨损必不可少，应及时告知出租方，双方可协商处理。

李耿佳介绍，在给房东支付租金时，转账要特别明确钱款去向。“租房时押金一般需要在合同

签订之初交纳，下一期租金也会提前预交。因此，建议转账付款时明确钱款用处。例如在转账备注中添加‘20xx年x月—x月房租及押金’，或在转账后及时联系出租人，明确表示‘x月房租已付’，避免事后双方对账不明。”

退租时需要注意哪些细节？

租期结束后，如果要退租，租客和房东可能在押金退还和房屋腾退两方面产生分歧。

“一般情况下，在相关设施及房屋状况核对无误之后，押金会全额退还。”李耿佳介绍，出租人以房屋和屋内设施的折

旧为由拒绝退还押金或者要求赔偿，则需要判断房屋和屋内设施的折旧是否超过了正常使用限度。“因此，建议租客在入住和退租时分别对房屋重要部位和设施进行拍照，方便退租时进行对比。”

对于房屋腾退，腾退的时间点直接影响后续是否产生占有使用费。“在实际的生活中，租客和房东往往就搬离时间产生争议，而确定该时间点的关键是物品是否搬离及房屋钥匙是否交接。”李耿佳介绍。

泉州印发文件 全面推行住宅小区 公共收益示范文本

本报讯 日前，泉州市住房和城乡建设局印发《泉州市住房和城乡建设局等5部门关于贯彻落实〈福建省住宅小区公共收益管理办法（试行）〉的通知》（以下简称《通知》），旨在规范和改进全市住宅小区公共收益管理工作，保障业主的知情权、监督权及合法权益。

根据《通知》，泉州将全面推行公共收益示范文本。泉州市住建局制定公共收益公示示范文本，由县（市、区）物业管理主管部门在辖区范围内全面推行。要求物业服务企业按照《住宅小区公共收益公示示范文本》将公共收益在住宅小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示不少于30日，可以通过微信、短信、电话等方式告知小区业主，同时将公示图片上传至泉州市物业管理信息系统。

此外，泉州将规范公共收益使用和缴存。属前期物业服务的住宅小区，物业服务企业应将公共收益以住宅小区物业服务区域为单位，单独开户设账，在每季度第一个月的月底前，将上一季度公共收益结余及时存入住宅专项维修资金专户。公共收益未存入住宅专项维修资金专户前，需要使用公共收益的，应当由居（村）民委员会代行业主委员会职责，就公共收益管理事项征求业主代表意见，并形成业主共同决定后实施。已成立业主委员会的住宅小区，业主委员会应当建立公共收益管理制度，开设公共收益专项银行账户，实行公共收益专户管理。未建立公共收益管理制度的，业主委员会应当在每季度第一个月的月底前，将上一季度的公共收益存入住宅专项维修资金专户。