



楼市聚焦

从统计数据解读晋江楼市

日前,晋江发布了《2022年国民经济和社会发展统计公报》,受到不少地产业界和市民的广泛关注。

数据显示,2022年年末,晋江常住人口数为207.6万人,比上年末增加0.7万人。去年,商品房销售面积448.49万平方米,与上年持平。

那么,这些数据将对晋江房地产市场产生什么样的影响?

县域经济基本竞争力位居全国第四

初步核算,2022年,晋江实现地区生产总值3207.43亿元,比上年增长4.0%,总量分别占全省、泉州市的6.0%和26.5%。

据了解,2022年,晋江县域经济基本竞争力连续5年位居全国第四位,县域经济实力连续29年居福建省首位。

其中,第一产业增加值22.31亿元,增长2.6%;第二产业增加

值1972.91亿元,增长4.3%;第三产业增加值1212.21亿元,增长3.4%。三次产业增加值占地区生产总值的比重,第一产业为0.7%,第二产业为61.5%,第三产业为37.8%。

全年人均地区生产总值154762元(按年平均汇率折合23009美元),比上年增长3.6%。

“县域经济作为国民经济的

基础单元,是推动经济社会发展的重要力量,是实现高质量发展的重要支撑。”业界人士表示,县域经济实力连续29年居福建省首位,表明晋江具有坚实的经济基础和广阔的市场发展前景。“不少国内一线房企都将晋江列为布局福建市场优先重点关注的区域,未来,晋江还将吸引更多的开发商入驻开发。”业内人士表示。

商品房销售448.49万平方米

2022年,晋江固定资产投资(不含农户)627.48亿元,比上年增长10.0%。其中,第一产业投资1.47亿元,增长179.1%;第二产业投资309.19亿元,增长15.4%;第三产业投资316.82亿元,增长4.9%。项目投资427.47亿元,增长11.8%。工业投资309.19亿元,增长15.4%。民间投资443.13亿元,增长13.9%。先进制造业投资74.83亿元,增长20.8%。

全年房地产开发投资200.01亿

元,比上年增长6.2%,其中,住宅投资146.54亿元,增长2.5%。商品房销售面积448.49万平方米,与上年持平。年末商品房待售面积33.61万平方米,比上年末减少51.47万平方米。

“2022年晋江商品房销售面积仍位居泉州市(市、区)首位,可以说购买力还是比较强的。”业界人士表示,虽然受多方面因素的影响,但从综合数据可以看出,晋江房地产市场还是比较平稳健康的。

新增户籍人口1.66万人

统计数据显示,2022年年末,晋江常住人口数为207.6万人,比上年末增加0.7万人,常住人口城镇化率为69.85%,比上年末提高0.35个百分点。全年人口出生率为6.73‰,死亡率为6.28‰,自然增长率为0.45‰。

年末户籍人口数为124.91万人,比上年末增加1.66万人,其中男性63.41万人,占50.8%,女性61.50万人,占49.2%,男女性别

比例为103.1:100。

记者了解到,根据第七次全国人口普查公报数据,与2010年第六次全国人口普查相比,晋江市人口增加75104人,人口增加的数量位列泉州各县(市、区)第三位。

“在全国人口增速放缓的情况下,晋江这10多年来增加的人口排在泉州市(市、区)前列,得益于不断吸收的外来人口。”业界人士

表示,晋江具有如此大的人口吸引力,一方面是因为作为泉州民营经济最发达的区域,晋江具有优越的经济实力、产业发展和人文居住环境;另一方面是晋江和泉州中心城仅一江之隔,又和南安、石狮等相连,拥有城市群集聚效应,能吸收来自各地的人口。

“源源不断流入的外来人口,将为晋江房地产市场发展提供重要支撑。”业界人士表示。

居民人均可支配收入51467元

数据显示,2022年,晋江居民人均可支配收入51467元,比上年增长5.4%,其中,城镇居民人均可支配收入62055元,增长5.1%;农村居民人均可支配收入31916元,增长5.7%。城乡居民人均收入比值为1.94,比上年缩小0.01。

全年居民人均生活消费支出31869元,比上年增长5.0%,其中,

城镇居民人均生活消费支出36445元,增长5.1%;农村居民人均生活消费支出23274元,增长4.0%。

“晋江居民购买力持续提升,为房地产市场迅速发展奠定了良好的基础,并将带动行业的消费升级。”业界人士表示,未来,针对居民的消费升级,开发商将会推出更多的高品质产品。



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。

买房前需要关注哪些细节?

购房置业乃人生大事,家庭巨额消费。对于不少第一次买房的市民来说,对相关的流程及细节并不是很清楚。

那么,如何维护自己的合法权益,降低购房风险?买房前有哪些细节需要关注?



“五证”是否齐全

据了解,“五证”即《国有土地使用权证》或《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。

按照规定,开发商应在售楼处现场公示“五证”。业界人士表示,如果开发商未取得《商品房预售许可证》的房源,购房者不要以认购、排号、VIP卡等方式预订,更不能支付任何购房款或定(订)金。否则,可能会带来不必要的麻烦,甚至造成一定的经济损失。

了解楼盘相关情况

从开发商或售楼部的广告、楼书、沙盘、样板间及微信朋友圈、抖音平台了解到的情况,多少会与实际情况有一定差距,有邀约引诱成分,一般不具有法律效力。

业界人士提醒,市民购房时请务必实地查看房屋位置、户型、周边环境、基础设施、工程进度等要素是否符合购房要求。

仔细阅读合同内容

一般来说,《商品房买卖合同》应包括房屋面积、价格、面积差异处理方式、交房时间及房屋登记时间等。

《商品房买卖合同》是维护房屋交易双方权益及责任权利的重要依据,

一旦签订,除合同条款存在违反法律、行政法规强制性规定等情形外,均具有法律效力。

业界人士提醒,买卖双方在签订购房合同时,应仔细阅读合同各项条款和补充协议,多向专业人士咨询。要注意查看合同中有没有空白条款、补充协议中的权利与义务是否对等、违约责任和赔偿有没有明确、交房日期与交房标准是否清晰等。对存在有失公平、显失公正的格式化不平等条款,购房人应及时提出交涉、要求修改,否则不能交定金或者购买。

购房款缴入监管账户

为保障项目建设资金安全,目前,晋江已要求所有购房资金一定要缴入企业商品房预售许可证上注明的资金监管专用账户。

根据规定,商品房预售时,开发企业应当提供所开设的监管账户给购房人。商品房预售资金(购房人按照商品房买卖合同约定支付全部购房款,包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等),应当直接存入监管账户。分期付款方式的首付款不低于合同总价的30%,后续款项要合理安排入账时间。

据了解,晋江已对账户资金进行严格监管,专项用于项目工程建设,确保项目房屋能够按时交付,切实保护消费者的合法权益。

资讯

高校毕业生来(留)晋创业就业购房补贴最高100万元

本报讯 日前,以“创新驱动,资本赋能”为主题的2023年晋江市企业创新发展大会举行。大会上,晋江公布梳理出台15份最新政策礼包,多方位助力产业企业,为晋江民营经济高质量发展送来“助攻”。其中,高校毕业生来(留)晋创业就业,购房补贴最高100万元。

据了解,为了吸引集聚高校毕业生来(留)晋创业就业,此前,晋江出台了《关于集聚高校毕业生来(留)晋创业就业的若干措施》(以下简称“措施”。

根据措施,可为高校毕业生在晋求职提供短期免费住宿。依托三创园等储备一批满足拎包入住条件的人才公寓、床位,对来(留)晋求职的非晋籍全日制高校毕业生,凭毕业证可申请享受最长1个月的免费住宿。

给予一次性生活补贴和缴交社保补助。全日制本科学历应届高校毕业生、技工院校全日制预备技师(技师)班应届毕业生,在晋江市民营企业、民办非企业单位稳定就业或自主创业,按规定缴纳城镇职工养老保险3个月以上并落户晋江的,按每人1万元标准发放一次性生活补贴,其中,国内“双一流”建设高校(学科)全日制应届本科毕业生及三大世界大学排名机构发布的最新排名同时排在前三百名的大学本科应届高校毕业生,按每人2万元标准给予补贴。新引进晋江市工作的全日制博士、硕士分别享受每人11万元、5万元的生活补贴(具体按《晋江市硕博人才倍增行动方案(2021-2025年)政策实施细则(试行)》<晋委人才〔2022〕2号>执行)。对个人缴纳城镇职工养老保险部分予以补助,每人每月不超过600元,最多发放24个月。

突出引进台湾重点高校毕业生。将台湾重点高校工科类毕业生倾斜纳入晋江市集成电路专项人才认定范畴,长期服务的给予每人每年最高18万元的工作津贴,短期服务的给予每人每年一次性最高1.5万元的交通补贴。同时可申请租购(租)高端人才社区人才房,在优惠面积内享受50%的租金补助,以及对为企业服务满5年(时间可累计)且承租满5年的,可申请购买所租住房,按购房时房产评估价的40%与5年个人支付房租之和给予购房补助。在晋江市其他社区购置商品房的,给予最高100万元的购房补贴。

4月LPR报价出炉 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,2023年4月20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。

业界人士表示,4月LPR报价不变,符合市场预期,主要原因是3月MLF(中期借贷便利)操作利率未做调整,LPR报价基础稳定,而且当前银行净息差处于历史最低点,报价行压缩LPR报价加点动力不足;与此同时,一季度经济超预期回升,楼市较快回暖,也降低了下调1年期和5年期以上LPR报价的必要性。

根据贝壳研究院监测显示,2023年4月,百城首套主流房贷利率平均为4.01%,较上月微降1BP;二套主流房贷利率平均为4.91%,与上月持平。4月首二套主流房贷利率较去年同期分别回落116BP和54BP。

我国全面实现不动产统一登记

本报讯 日前,自然资源部部长王广华表示,经过十年的不懈努力,我国全面实现不动产统一登记,不动产统一登记制度体系基本成型。

全面实现不动产统一登记,是有关不动产的一项重要制度突破。这意味着经过10年努力,从分散到统一,从城市房屋到农村宅基地,从不动产到自然资源,覆盖所有国土空间,涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。

据了解,目前,全国约3000个大厅、4万个窗口、10万人的登记队伍,每天为40万群众和企业提供各类登记服务,10年来累计颁发不动产权证书7.9亿多本、不动产登记证明3.6亿多份,电子证书证明3.3亿多本;通过推行“跨省通办”“交房即交证”“带押过户”等便民利民举措,实现“一窗、一网、一次”甚至“不见面”办证,一般登记和抵押登记实现5个工作日内办结,较2015年压缩83%。

央行:一季度房地产业中长期贷款增速呈上升态势

本报讯 日前,中国人民银行调查统计司司长阮健弘在一季度金融统计数据新闻发布会上表示,一季度房地产业中长期贷款增速呈上升态势,3月末房地产业中长期贷款增长6.4%,比上月末和上年末分别高0.7和2.4个百分点,一季度新增6536亿元,同比多增3791亿元。

数据显示,今年一季度新增人民币贷款10.6万亿元,同比多增2.87万亿元,这表明今年一季度金融体系对实体经济的信贷支持力度是比较强的。