



楼市聚焦

政策暖风频吹 购房压力减轻
“五一”楼市热度不减

作为楼市传统旺季，“五一”楼市一向引人关注。

今年一季度以来，在“房住不炒”的主基调下，晋江房地产市场调控和金融政策逐渐宽松，市场预期逐步恢复，楼市回暖势头明显。

与此同时，在“五一”期间，晋江各房企也加大优惠力度，吸引购房客户，助推楼市回暖。

业界人士表示，今年“五一”，晋江楼市热度不减，主要原因在于各种利好政策拉动比较明显，这些政策为消费者节省了很多购房成本，使此前被压抑的部分刚需及改善型购房需求得以充分释放。



应对市场变化 开发商优惠力度加大

“五一”假期，记者走访了多个晋江在售的楼盘，发现不少楼盘的来访客户数量不少。

“对比之前，我们的优惠力度加大了。”晋江保利·中航城二期的置业顾问介绍，“五一”假期，该项目推出了十套特价房源，另外，针对部分房源，还有赠送净水器的活动。

位于晋江晋东新区的天骏·康城学府也在“五一”假期，推出“畅玩五

一”营销活动，前往售楼部，就可以体验趣味捞金鱼、水果套圈等互动游戏，以及品尝棉花糖及四果汤等美食。有趣又好玩的互动游戏，吸引了不少购房者前来看房。

此外，节日期间，位于晋江经济开发区的绿城晋府诚园加推了B6#楼王，该楼王主打住宅有约7.2米观景大阳台；四开间朝南设计，拥有良好的采光通风；主卧套房设计，将舒

适、私密相结合；次卧整体空间格局方正。除了加推新品外，该项目还举办疯狂动物展营销活动。此次活动将动物观赏、沉浸互动、投喂动物等融为一体，现场还有萌宠造型合影、萌宠手作课堂等互动环节。

记者了解到，“五一”期间，各大开发商积极应对市场变化，以大幅优惠促销刺激购房者入市。

观望情绪渐淡 购房者入市意愿高

“五一”期间，记者了解到，除了出游外，不少打算买房的消费者也频频“转战”各个售楼部。

“我儿子在晋江工作，这次假期，就是特地过来陪我儿子看房的。”张阿姨是江西人，这几天，她和儿子去看了几个楼盘，最终看中了晋江中心市区的一个项目。“位置和户型都还不错，而且开发商节日期间还给出比较大的

优惠，所以就下手买了。”

市民李女士也准备在近期购房。“我现在住的房子只有90多平方米，想换套大一点的。刚好近期利率比较低，而且有不少开发商推出大套的房子，节日期间就打算专门看房子，把房子买下来。”李女士说，放假的第二天，他们就买了位于桥南的一套143平方米的新房。

据了解，从晋江市场供应主流产

品来看，三房、紧凑型四房和舒适型四房占比较大，改善型产品选择较多。从价格上来看，前期需求释放后，目前晋江市场购买力对优质项目及高性价比产品的接受度较高。

“根据我们客户的数据分析，目前，市场的观望情绪在逐渐变淡。”天骏·康城学府置业顾问介绍，消费者买房的意愿还是比较强烈的。

政策暖风频吹 买房首付压力减轻

实际上，今年以来，楼市利好政策暖风频吹，进一步减轻了购房者的首付压力。

就在4月14日，泉州市住房公积金管理委员会下发通知，继续实施住房公积金阶段性支持政策，包括继续降低贷款首付比例和提高住房公积金贷款最高额度。

在继续降低贷款首付比例方面，职工家庭首次申请住房公积金贷款购买首套住房的，首付比例调整为不

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，首付比例调整为不低于30%。

在继续提高住房公积金贷款最高额度方面，借款人夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度由60万元调整为80万元，单方缴存住房公积金的，最高贷款额度由40万元调整为50万元。

据了解，政策执行以购房合同登记备案时间为准。从发文之日(4月

14日)起，凡在2023年12月31日(含)以前完成购房合同登记备案的均可适用提高住房公积金贷款最高额度和降低贷款首付比例两项阶段性支持政策。

业界人士表示，若政策端持续发力，宏观经济稳步向好，购房者置业信心有望延续回升态势。“从目前的市场需求来看，在整体各种政策的调整下，叠加贷款利率下行，晋江消费者买房的场景和意愿都在提升。”

相关新闻

晋江二手房市场回暖
成交套数同比上升

过去的三月，晋江的二手房市场回暖。

来自晋江市房屋交易中心的数据显示，3月份，晋江二手房共成交728套，成交套数与上年同比增长159.07%；成交面积8万平方米，成交面积与上年同比增长146.52%。其中，二手房成交套数545套，同比增长204.47%，成交面积6.58万平方米，同比增长158.83%。

综合分析，业界人士认为，今年以来，随着政策利好效果的进一步显现，二手房市场已经呈现回暖的趋势。

“2019年之前，正常情况下，晋江二手房每月成交量为700套左右，今年3月份的成交数据已经恢复至2019年之前的月成交平均水平。”晋江家兴房产负责人曾思程介绍。

从实际的数据来看，今年以来，买房人的咨询量、带看量都明显增长，大部分业主已不愿意再下调价格，不少业主还收缩了砍价空间。

“从目前来看，成交价格整体表现还算平稳，但看房的客户明显增多了，尤其是周末，不少经纪人经常要陪几波客户看房。”曾思程介绍。

“目前，宽松的政策也释放了改善型住房的需求，不少业主都在售卖老旧小区及小户型，来置换更好的产品。”晋江宝龙附近一家中介门店的经纪人介绍，近期，晋江二手房挂牌量迅速上升，不少业主希望通过这波行情，通过存量市场流通实现改善置业。“毕竟，今年还有换购房退税的政策，相对来说，购房成本比较少。”

记者了解到，此前，财政部、税务总局下发《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，明确自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售1年内内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

对于第二季度的预期，业界人士表示，晋江二手房市场有望继续维持较高活跃度，前期积压需求、子女上学购房需求等仍将给二手房市场带来支撑，二手房成交量第二季度有望保持在高位。

资讯

泉州出台促消费政策
支持多孩家庭和新市民
购房需求

本报讯 日前，泉州市人民政府办公室印发了《泉州市巩固拓展经济向好势头一揽子政策措施的通知》(以下简称“通知”)，明确实施差异化购房政策，支持多孩家庭和新市民购房需求。

在支持合理住房消费方面，泉州将适当放宽限购限售政策，优化限购区域、购房套数等住房消费领域限制性政策。执行首套房、二套房最低首付比例和优惠利率，提高放款效率。实施差异化购房政策，支持多孩家庭和刚市民购房需求。鼓励各地举办房产推介会，支持团购在售商品住房，鼓励房地产开发企业推出更多优惠活动。全面推行二手房带押过户，降低垫资解押的利息成本，支持“卖旧买新”改善性住房需求。推广房票安置，提升区域活力，提振土拍和市场交易信心。

在金融支持房地产市场健康平稳发展方面，泉州将引导金融机构加大对优质民营房企、保障性租赁住房市场等主体的金融支持力度。落实保交楼贷款支持计划，做好“保交楼、稳民生”工作。指导地方法人银行用好房地产贷款集中度上限上调和过渡期延长政策，合理增加房地产贷款投放。落实好新发放首套住房商业性个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，鼓励银行业金融机构贴近个人住房贷款首付比例和利率下限投放住房按揭贷款，满足居民家庭合理购房需求。

此外，泉州还将积极响应存款利率市场化调整机制要求，着力稳定自身负债成本，并将LPR嵌入内部价格传导链，逐步提升贷款定价能力，发挥LPR对贷款利率的方向性和指导性作用，释放LPR改革效能，推动降低企业融资和个人消费信贷成本。

泉州城市低收入家庭职工
可申请住房公积金贷款贴息

本报讯 好消息，5月1日至31日，泉州城市低收入家庭职工可申请住房公积金贷款贴息。

为进一步帮助城市低收入家庭职工改善住房条件，减轻住房公积金贷款的还贷压力，日前，泉州市住房公积金管理中心印发了《关于泉州市城市低收入家庭职工住房公积金贷款贴息实施意见的通知》。

根据通知，申请对象是指购买经济适用住房申请住房公积金贷款，且在2022年度家庭人均可支配收入低于当地城市低保标准的3倍，在本市辖区内无其他自有产权房屋的住房公积金借款人家庭。

申请条件：(一)住房公积金贷款所购的经济适用住房的建筑面积均未达到全市人均住房建筑面积或所购经济适用住房建筑面积低于90平方米(含90平方米)的，且在本市辖区内无其他自有产权房。(二)借款人在申请贴息前已按借款合同约定正常还贷满1年(即12个月)以上，且本笔住房公积金贷款未发生连续3期或累计达6期以上逾期归还贷款的不良记录，当前无未归还贷款本息行为。(三)借款人在申请前连续正常缴存住房公积金满1年(12个月)以上。

申请材料：(一)泉州市低收入家庭职工住房公积金贷款贴息申请表。(二)购买经济适用住房审批表或选房确认书原件及复印件。(三)借款人及其家庭成员的身份证件原件及复印件、婚姻证明原件及复印件、户口簿原件及复印件。(四)贷款银行出具的正常还款明细清单原件及复印件。(五)借款人留存的《借款合同》原件、借款人的还款卡/存折原件及复印件。

据了解，借款人申报后，经初审和社会公示后，泉州市住房公积金管理中心将审批后统一发放。

新塘西南片区控规获批
定位综合服务配套中心
及居住功能片区

本报讯 日前，晋江市新塘街道西南片区控制性详细规划获批，该区域功能定位为新塘街道综合服务配套中心、居住功能片区。

据了解，新塘街道西南片区规划范围：东至东西三路、西至联华大道，南至侨晖路与石狮市交界，北至福兴路，规划总用地面积约1.69平方公里。

该片区的规划结构为“一轴六区”。一轴：即为城市发展轴。六区：即两个居住配置区、商业服务中心、工业园区、综合配置区、物流园区。

中南建设
一季度营收约111亿元
同比增长43.6%

本报讯 日前，中南建设发布2023年第一季度报告。报告显示，今年第一季度，中南建设整体营业收入为111.3亿元，同比增长43.6%。由于地产和建筑业务盈利还未改善，导致综合毛利率为7.87%，同比下降1.30个百分点，但相比2022年全年上升7.96个百分点。

在房地产业务销售方面，今年一季度，中南建设实现签约销售金额120.4亿元，销售面积100万平方米，同比分别下降26.2%和22.8%，降幅大幅收窄；对应的平均销售价格为12025元/平方米，比2022年全年增加0.6%。在签约销售中，一二线城市销售金额占比42%，长三角占比58%。

此外，在开工方面，中南建设继续灵活推进施工节奏，今年第一季度实现新开工面积约29万平方米，同比减少32.6%；完成竣工面积约163万平方米，同比增加14.8%。截至3月末，中南建设房地产业务在建和未开工项目共计472个，在建项目规划建筑面积合计2121万平方米，未开工项目规划建筑面积合计786万平方米，可竣工资源总面积约2906万平方米。

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。

买到“烂尾楼”怎么办？
最高法：优先保护购房者权益

买房对每个人来说都是大事，但假如所购买的房子“烂尾”了，购房者的权益该如何保障？

日前，《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》(以下简称“批复”)公布，并自2023年4月20日起施行。

对此，业内人士表示，最高法商品房问题批复体现了优先保护处于相对弱势地位的房屋买受人(即购房者)的权益，有利于房地产行业的健康发展，也有利于社会稳定发展。

“烂尾楼”业主可优先退款

据了解，批复已于2023年2月14日由最高人民法院审判委员会第1879次会议通过，自2023年4月20日起施行。

批复内容可以归纳为：商品房消费者主张交付房屋或者返还价款的权利最优先，优先于建设工程价款、优先受偿权、抵押权；最重要的一点，文中提到，以居住为目的购买的房屋烂尾了，且没有交付可能的情

况下，买房人可以申请退款，款项优先于银行抵押权等。批复原文称，建设工程价款优先受偿权、抵押权及其他债权之间的权利顺位关系，按照《最高人民法院关于审理建设工程

施工合同纠纷案件适用法律问题的解释(一)》第三十六条的规定处理。商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权及其他债权的，人民法院应当予以支持；只支付了部分价款的商品房消费者，在一审法庭辩论终结前已实际支付

首次明确业主债权优先权

业内人士表示，《批复》中最大的变化在于对购房者物权和债权的保护。在房屋交付请求权方面，《批复》相比最高法《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》(2020年修正)(下称《规定》)，对购房者权益保护的倾向有所倾斜。

此前《规定》曾明确，在金钱债权执行中，买受人(购房者)对登记在被执行的房地产开发商名下的商品房提出异议，符合下列情形且其权利能够排除执行的，人民法院应予支持：一是在人民法院查封之前已签订合法有

效的书面买卖合同；二是所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋；三是已支付的价款超过合同约定总价款的50%。

而此次批复最大的进步就是首次明确了购房者债权优先。有些业主在之前的诉讼中卡在首付比例是30%左右问题上，因为之前规定有50%的门槛。新的司法解释允许购房者在一审法庭辩论终结前支付剩余价款(从而实现交付请求权优先)，是结合当前的房地产行业背景，在物权上予以了消费者更大的保护。