



| 楼市聚焦

# 政策利好助推改善性消费 大户型成交占比提升

今年以来，“更好地支持刚性和改善性住房需求”成为晋江楼市的主基调。

楼市利好政策不断出台。泉州住房公积金政策调整，降低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，提高公积金贷款额度；商业贷款利率下调，二套最低4.8%……

与此同时，为了满足市民的购房需求，晋江不少项目也推出改善型产品。今年上半年，大户型成交占比稳步上扬。

业界人士表示，支持改善性需求的释放有利于房地产市场加速恢复，促进房地产市场平稳健康发展和良性循环，对于提振当地的市场有着重要的作用。



## 改善型购房偏爱大户型

当前的住房消费已从“居者有其屋”逐渐转变到“居者优其屋”，市民对住房功能要求从满足基本居住转为满足高品质生活需要。

统计数据表明，今年上半年，晋江楼市改善型需求释放明显。其中，110-144平方米和144平方米户型成交占比提升。

“在‘一步到位’的购房理念之下，购房者更倾向于面积更大、居住功能更完善的房子。”业界人士表示。

记者走访市场了解到，目前，晋江楼市改善市场表现较为活跃，包

括晋东新区、桥南片区及中心市区等热点板块，都有在售、待售的改善型产品。

以位于晋东新区的龙湖华越盛天·御湖境为例，该项目推出三期住宅，主打户型为113-196平方米的三至五房。其中，建筑面积196平方米的主力户型，独立电梯，拥有6.25平方米私人电梯厅入户；约67平方米超尺度大户型客厅；南向双套房设计，约35平方米的主卧，拥有270度的观景转角窗。

此外，位于晋江中心市区的湖璟天城已经开盘销售。该项目改善型

产品较多，其中，5.9米挑高的楼中楼产品，不仅兼具居住功能和宽阔的空间感，在户型格局方面也展示出全明方正、宽厅面宽、南北通透及多阳台的生活美学空间。该项目推出的产品具有高得房率、更大开间等优点，满足购房者改善置业的需求。

“今年以来，晋江大户型、改善型住宅消费占比不断提升。”业内人士介绍，在市场环境显著改善、政策相对宽松的情况下，“卖一买一”置换交易客户的需求明显增加，尤其是降低二套房首付比例等，无疑释放了大量的改善型需求。

## 利好政策加速落地

7月14日，中国人民银行货币政策司司长邹澜在2023年上半年金融统计数据新闻发布会上表示：“考虑到我国房地产市场供求关系已经发生深刻变化，过去在长期过热阶段陆续出台的政策存在边际优化空间，金融部门将积极配合有关部门加强政策研究，因城施策提高政策精准度，更好地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。”

在继续加大“保交楼”金融端的支持之外，此次央行也明确了下半年房地产政策的调控方向，即在“房子是用来住的，不是用来炒的”政策方向之上，金融部门将积极配合有关部门加强政策研究，因城施策提高政策精准度，更好地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，重点研究政策的“边际优化空间”。

实际上，今年以来，为了支持刚性、改善性购房需求，泉州出台多项利好政策。

今年4月，泉州市住房公积金管理委员会发布了《关于继续实施住房公积金阶段性支持政策的通知》，继续降低贷款首付比例，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%。同时，继续提高住房公积金贷款最高额度，借款人夫妻双方缴交住房公积金的，最高贷款额度由60万元调整为80万元，单方缴交住房公积金的，最高贷款额度由40

万元调整为50万元。今年6月，泉州住房公积金使用政策再次调整。政策包括取消贷款时间间隔。缴存职工结清首次住房公积金贷款后，次月即可再次申请住房公积金贷款。借款人的父母和子女参与委托逐月提取还贷业务的，在解除委托逐月提取还贷手续后，次月即可申请办理住房公积金贷款。

此外，根据央行的政策，晋江部分银行房贷利率已经调整。目前，首套利率下限是3.7%，二套是4.8%。

业内人士表示，利好政策加速落地，支持改善性需求的释放有利于房地产市场加速恢复，促进房地产市场平稳健康发展和良性循环，对于提振当地的市场有着重要的作用。

## 延伸阅读

### 改善型房子如何挑选？

如何买到真正的改善型住房？业界人士，在看房时，需要考虑以下几个方面——

#### 1. 楼盘品质

楼盘品质的好坏直接决定了居住的质量，这对于以改善居住环境为目的的改善型购房者来说尤为重要。对于楼盘品质，首先是看开发商，最好选择有实力、有经验、有严格标准和管理的大品牌开发商，比较有保障。

#### 2. 生活配套

对于改善人群，买房即是“买生活”，试想一下，如果入住后才发现房源周围没有可以吃饭聚餐的店，也没有可以尽情购物的商场，出门交通还不便利，孩子的学校还特别远，遇到这些情况，内心是不是很崩溃？所以，完善的生活配套是改善房的标配，购房之前一定要对房子周围的配套设施进行了解，不然以后生活的各种不方便也会让你很烦恼。

#### 3. 环境宜居

提升居住档次也是改善族买房的强烈愿望，注重房子的舒适度，更加要考虑房子的宜居性。什么是宜居性的住宅呢？一般来说就是两个词：生态、低密。生态即绿化率，目前住宅小区绿化率明确规定不能够低于30%。而低密指的是高绿化率、低容积率，容积率是项目总建筑面积与总用地面积之比，容积率越低，住户的舒适度就越高。选择宜居度高的房子，不仅绿意环绕，空气质量更优质，更是选择了一个健康、身心舒畅的生活环境。

#### 4. 优质户型

选择改善型住房时，首先要考虑的是户型面积。作为一套长期住房，没有足够大的面积怎能应付结婚后孩子的居住空间，尤其是二孩的到来，更需要住宅的实用空间。除此之外，有些家庭还需要预留父母的居住空间。除了面积，还要考虑户型内部构造，毕竟，一套居住功能划分明确，室内空间宽阔的住房，才是你未来舒适生活的保障。因此在户型选择上，要选择面积大一点的户型。

#### 5. 物业服务

物业管理往往是买房时购房者会忽视的一环，不过在居住之后，物业服务的重要性就体现出来了，尤其是个人将房屋进行出售时，物业好坏关系到房屋是否能卖个好价格。

| 资讯

## 4.6亿元触顶成交 建发拍下池店中片区地块

本报讯 日前，在晋江市自然资源局举行的土地拍卖会上，建发以“4.6亿元+配建4900平方米”拿下位于晋江池店中片区的P2023-5号地块。

当天土拍吸引了保利、中海、建发、龙湖、文旅、晋悦、房建和滨江8家房企参加。此次土拍，建发势在必得。这是继6月28日拍下晋东P2022-67号地块后，短短不到半个月时间，该品牌房企再次在晋江拿地。

据了解，P2023-5号地块是今年以来晋江第四宗触顶成交的商住地块。

根据拍卖公告，该用地采取“限价房、限地价、竞配建”的竞拍方式出让。地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价16538元/平方米。土地拍卖最高楼面地价设定：7842元/平方米（即对应的最高总价为4.6亿元）。现场竞拍激烈，最后转入竞配建阶段。

资料显示，P2023-5号地块面积22562平方米，土地用途：居住用地—城镇住宅用地（二类城镇住宅）、商业服务业用地—商业用地（零售商业），土地使用年限：商业40年、住宅70年，主要规划经济技术指标：1.0<容积率<2.6，20%<建筑密度<25%，绿地率≥35%。

P2023-5号地块位于安踏总部南侧，北接桥南片区，南衔晋江中心城区，各类配套完善，可尽享泉州、晋江双城配套。此外，地块周边品质楼盘林立，入住率高，已然成为晋江“高品质中央居住区”，居住氛围浓厚。

## 上半年 全国商品房销售面积 同比下降5.3%

本报讯 日前，国家统计局公布，上半年，全国商品房销售面积59515万平方米，同比下降5.3%。其中，住宅销售面积下降2.8%。商品房销售额63092亿元，增长1.1%，其中，住宅销售额增长3.7%。

数据显示，6月末，全国商品房待售面积64159万平方米，同比增长17.0%。其中，住宅待售面积增长18.0%。

在房地产开发投资完成情况方面，上半年，全国房地产开发投资58550亿元，同比下降7.9%；其中，住宅投资44439亿元，下降7.3%。上半年，房地产开发企业房屋施工面积791548万平方米，同比下降6.6%。其中，住宅施工面积557083万平方米，下降6.9%。房屋新开工面积49880万平方米，下降24.3%。其中，住宅新开工面积36340万平方米，下降24.9%。房屋竣工面积33904万平方米，增长19.0%。其中，住宅竣工面积24604万平方米，增长18.5%。

在房地产开发企业到位资金情况方面，上半年，房地产开发企业到位资金68797亿元，同比下降9.8%。其中，国内贷款8691亿元，下降11.1%；利用外资28亿元，下降49.1%；自筹资金20561亿元，下降23.4%；定金及预收款24275亿元，下降0.9%；个人按揭贷款12429亿元，增长2.7%。

## 6月泉州二手房销售价格 同比下降6%

本报讯 日前，国家统计局公布2023年6月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，今年6月份，泉州一二手住宅销售价格均同比下降。其中，新建商品住宅销售价格同比下降3.5%，二手住宅销售价格同比下降6%。

在新建商品住宅销售价格指数方面，6月，泉州同比下降3.5%，环比下降0.4%；厦门同比下降2.4%，环比下降0.3%；福州同比下降0.9%，环比下降0.2%。

二手住宅方面，6月份，泉州同比下降6%，环比下降0.6%；厦门同比下降4.9%，环比下降0.7%；福州同比下降2.5%，环比下降0.6%。

6月份，分面积段看，泉州新建住宅价格90平方米及以下同比下降3.9%，环比下降0.5%；90平方米至144平方米同比下降3.3%，环比下降0.4%；144平方米及以上同比下降3.5%，环比下降0.2%。在二手住宅销售价格方面，90平方米及以下同比下降5.9%，环比下降0.4%；90平方米至144平方米同比下降6.3%，环比下降0.7%；144平方米及以上同比下降5.6%，环比下降0.6%。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读，6月份，70个大中城市商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少，各线城市新建商品住宅销售价格环比持平或略降，二手住宅环比下降；各线城市新建商品住宅销售价格同比有涨有降，二手住宅同比下降。具体来看，70个大中城市中，商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有31个和7个，比上月分别减少15个和8个。70个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比上涨城市有27个，比上月增加1个；二手住宅同比上涨城市有6个，比上月减少3个。

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。

# 二手房买卖如何规避风险？

与一手房相比，二手房在价格和地理位置方面有独特优势，而且可供选择的区域、户型较多，所以越来越受到晋江购房者的青睐。但受各种因素的影响，二手房买卖过程中可能存在一定的风险。

那么，如何规避交易风险呢？为此，本报记者就此采访了福建一脉律师事务所律师李耿佳。他给消费者一些建议——



## 确认房主真实身份

产权问题是二手房交易过程中购房者常见的问题，主要有两个方面：一是卖方非产权人；二是未经全部房屋共有人同意。

“买卖双方签订合同前首先需检查签约主体的真实性，主要是核实房主的身份。”李耿佳介绍，对于业主证件的真实性和其与业主身份的一致性签订买卖合同的前提条件。

李耿佳提醒，在签订房产买卖合同时，房主要全部到场。如有特殊情况不能到场，需出具经过公证的委托书及代理人身份证件，由委托代理人替其签章。

## 确认房主拥有完全产权

在交易过程中，确认房主拥有出售房屋的合法完全产权非常重要。

根据民法典第二百零九条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生效力，但是法律另有规定的除外。依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

“建议买房必要时到房管管理部门查询该房屋的相关登记情况，保证房屋不存在任何物权瑕疵。”李耿佳介绍。

## 明确双方权利义务及违约责任

因为房产交易复杂且金额较大，有时会出

意想不到的状况，导致违约行为。

“为了能避免以后出现扯皮现象，需要在签署合同时明确写清双方的责任和权利，以及违约金的偿付金额和时间。”李耿佳提醒，目前绝大多数二手房买卖合同中违约金的比例都有明确条款注明，但对于赔付时间却没有具体款项，这会导致违约方据此拖延支付时间，使条款的实际约束力和执行力下降。因此，合同中应加入“买方在实际支付应付款之日起（卖方在实际交房之日起）规定期限内向卖方（买方）支付违约金”的条款，以确保合同条款的最终落实。

## 及时办理房屋过户手续

在实际交易中，买卖双方可能会约定延期过户。业内人士介绍，此种方法主要目的是规避营业税。其一般做法是：买卖双方达成购房意向之后，首先签订一份购房合同，规定房款交付方式、房屋过户时间和过户方式。在买方交纳全部或者部分房款之后，卖方先将房屋交买方使用，等到卖方的房屋持有年限达到规定的免税时间后，双方再将房屋过户。

“此种行为的风险是：一旦二手房市场在合同签订后房屋过户前出现价格上的大幅波动，无论是大涨还是大跌，买卖双方中可能有一方宁愿违约也要解除合同，从而损害守约方利益。”李耿佳提醒，千万不能为了节省过户费用，采取所谓避税方式，给买卖双方都带来极大的法律风险、市场风险和政策风险。