



## “晋江楼市半年报”系列报道

转眼间，上半年已经过去了，晋江楼市进入了“下半场”。

在过去的半年，前期疫情积压需求集中释放以及前期政策效果显现等因素带动下，晋江市场活跃度提升，特别是3—4月，楼市出现“小阳春”行情。而在土地市场上，晋江多宗地块触顶成交，显示了房企对于晋江市场前景看好。

从今天起，本报《楼市周刊》特别策划推出“晋江楼市半年报”系列报道，为消费者解读上半年晋江楼市发生的新变化，并邀请业界人士预测下半年的走向，为有购房需求的市民提供重要的参考。

# 优质地块缘何接连触顶成交

## 房企齐看好晋江市场的背后



国内众多知名房企参与竞拍，优质地块最终触顶成交，今年上半年，晋江土地拍卖可以用火热来形容。

据统计，今年1—6月，晋江3宗优质地块触顶成交。其中一宗位于安海，两宗位于晋东新区。

优质地块接接触顶的成交的背后，不仅在于上半年房地产市场的回暖，还在于作为泉州环湾经济强市，晋江具有坚实的经济基础和广阔的市场发展前景。

不少开发商表示，他们将重点关注晋江的优质地块，进一步深耕晋江，共同促进晋江房地产市场健康平稳发展和良性循环。

### 精准招商跑出“加速度”

为做好土地招商工作，今年2月23日，晋江召开了2023年首场土地招商推介会，重磅推出包括晋东新区、科创新区、高铁新区、紫帽片区、池店中片区、安海北环-龙山寺片区等区域的27宗优质地块，共计约1934亩。

此次招商会重点推介的27宗优质地块，分别位于“四大重点建设片区”的晋东新区、科创新区、高铁新区、紫帽片区；“四大城市更新改造项目”中的池店中片区、安海北环-龙山寺片区、英林北部片区；中心市区的罗山街道、西园街道和经济开发区新塘园、以及内坑镇。

当天招商会议吸引了中海、华润、

龙湖、万科、建发、国贸、金茂、远洋、金地、招商蛇口、华润、美的、安腾、百宏、得兴等近60家房企参加。

此后，晋江又接连召开了多宗热点地块的招商推介会，精准招商跑出“加速度”，以便于开发商更深入地了解晋江的土地供应计划。

“这些推介会都很精准，不仅现场踏勘了重点地块，还专门做了推介，特别是和国土、住建、教育等相关职能部门的互动，解答了很多房地产开发企业关心的问题，让我们对晋江推出的重点地块有了全面的了解。”国内一家著名的品牌房企代表介绍。

### 优质地块接连触顶成交

回顾上半年晋江的土地拍卖现场，3宗优质地块触顶成交，让不少业界人士感受到晋江土地市场的火热。

率先“登场”的是位于安海北环-龙山寺片区的P2022-20号地块。作为晋江今年首次推出的商住地块，也是安海镇时隔四年之后再次推出的优质地块P2022-20号出让的消息引起了广泛关注。4月11日，土拍现场吸引了建发、晋悦、百宏、华创、中奥、厦门曜世纪、泉州改创贸易等房企及个人共计8个竞买人参与竞拍。现场竞拍激烈，经

过60多轮竞拍，竞买人报价达到设定的最高值（3.93亿元）转入竞拍阶段。经过激烈竞争，最终，该地块由泉州改创贸易有限公司以3.93亿元加竞拍建1600平方米竞得。根据拍卖公告，该地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价13168元/平方米。

进入6月份，位于晋东新区的两宗临湖看海优质地块的触顶成交，更是点燃土地市场的热火。

6月21日，临湖看海地块P2022-68号触顶成交，央企保利以6.7亿元+配建4100平方米

将该地块收入囊中；6月28日，梅开二度，P2022-68号相邻地块P2022-67号再次触顶，建发以4.7亿元+配建4900平方米拿下该地块。两宗地块均吸引了十多家房企参加竞拍，其中有保利、中海、保利和龙湖等国内知名品牌开发商，也有包括泉州金控、百宏、得兴等本土房企。两宗地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价为17178元/平方米。

“触顶成交的地块，都位于晋江较热门的板块，触顶成交，也在预料之中。”多次参与竞拍的房企代表表示。

据研究机构的监测数据显示，在6月5年期以上LPR下降的带动下，7月百城平均首套房贷利率均较上月下降10个基点。具体来看，2023年7月百城首套主流房贷利率平均为3.90%，二套主流房贷利率平均为4.81%，均较上月下降10个基点。7月首二套主流房贷利率较去年同期分别回落45个基点和125个基点。

### 房企看好晋江市场潜力

在业界人士看来，今年上半年，晋江整体的土地市场是泉州最火热的。

“一方面，上半年泉州房地产市场回暖；另一方面，作为泉州环湾经济强市，晋江具有坚实的经济基础和广阔的

市场发展前景。”业界人士分析。

“晋江一直是龙湖集团重点布局的热点区域。”龙湖集团闽南区域投拓负责人肖先生介绍，龙湖集团将会持续深耕晋江市场，重点关注晋东新区、池店中

片区和晋江中心市区等区域的地块。

多家品牌房企代表表示，他们看好晋江市场潜力，将进一步深耕晋江，共同促进晋江房地产市场健康平稳发展和良性循环。

### 资讯

## 国家税务总局发布政策指引 个人购房多项税费优惠

本报讯 日前，国家税务总局发布《支持协调发展税费优惠政策指引》和《支持共享发展税费优惠政策指引》。

其中，《支持协调发展税费优惠政策指引》从区域协调发展、城乡一体发展、物质文明和精神文明平衡发展、经济社会统筹发展等四个方面，梳理形成了涵盖216项支持协调发展的税费优惠政策指引。《支持共享发展税费优惠政策指引》从推进乡村振兴、维护社会公平正义、缩小收入差距、推动共同富裕四个方面，梳理形成了涵盖182项支持共享发展的税费优惠政策指引。

据了解，《支持协调发展税费优惠政策指引》出台了支持消费提振信心税费优惠，包括个人销售住房减免增值税，个人转让自用家庭唯一生活用房免征个人所得税，职工取得单位低价售房的差价收益免征个人所得税，个人销售或购买住房免征印花税，个人销售住房免征土地增值税，个人购买安置住房免征印花税，个人购买安置住房减免契税，个人因房屋被征收而取得改造安置住房减免契税，个人购买家庭唯一住房或第二套改善性住房减免契税，个人购买经济适用房减半征收契税，城镇职工第一次购买公有住房减免契税，居民换购住房退还个人所得税，个人出租住房减按10%征收个人所得税，个人租赁住房免征印花税，个人出租住房减征增值税，个人出租住房减征房产税，个人出租住房免征城镇土地使用税等。

## 7月LPR维持不变 5年期以上4.2%

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7月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期3.55%，5年期以上4.2%。本月LPR维持不变，符合预期。

分析人士认为，6月逆回购、准备借贷便利（SLF）、MLF等政策利率已经下降10个基点，带动1年期LPR和5年期以上LPR均下降10个基点。政策利率和LPR下降后，降息效应正在发挥，作用显现还需要时间来观察。因此，本月MLF利率维持不变，在意料之中。

据研究机构的监测数据显示，在6月5年期以上LPR下降的带动下，7月百城平均首套房贷利率均较上月下降10个基点。具体来看，2023年7月百城首套主流房贷利率平均为3.90%，二套主流房贷利率平均为4.81%，均较上月下降10个基点。7月首二套主流房贷利率较去年同期分别回落45个基点和125个基点。

## 上半年 泉州商品房销售面积 同比增长3.9%

本报讯 日前，泉州统计局发布信息显示，今年上半年，泉州房地产市场恢复稳定，全市商品房销售面积同比增长3.9%，其中住宅销售面积增长17.6%。

数据显示，上半年，泉州全体居民人均可支配收入26538元，同比增长6.0%。

分城乡看，城镇居民人均可支配收入32866元，增长5.2%；农村居民人均可支配收入15260元，增长7.2%。农村居民收入增速比城镇快2.0个百分点；城乡居民收入比值为2.15，比上年同期缩小0.04。

此外，6月末，泉州全市金融机构本外币存款余额12118.91亿元，同比增长12.4%，比5月末加快1.5个百分点。金融机构本外币贷款余额11331.02亿元，增长12.0%，比5月末加快0.5个百分点。

## 龙湖华越盛天·御湖境 全新展示区及 大平层样板间开放

本报讯 日前，位于晋江晋东新区的龙湖华越盛天·御湖境（以下简称御湖境）开放了其二阶实景图示范区，以及建筑面积约258平方米奢装样板房。

资料显示，自今年年初正式入市以来，御湖境就凭借出众的产品力，成为大泉州上半年的单盘销售冠军，其销售额是第二名的近三倍（数据来源克而瑞）。项目优异的销售表现加上新开放产品实景的独特细节，使其成为大泉州楼市真正的“新盘顶流”。

据项目相关负责人介绍，御湖境二阶园林景观展示区的面积高达5500平方米，加上一阶园林的5400平方米，总展示面积达到近万平方米，其中包含了不胜枚举的新晋“网红打卡点”。

此外，当天展示的建筑面积258平方米户型被称作“超级空中平墅”，意为将一个别墅才有的超大立体空间，装入空中大平层中。这间样板房是龙湖邀请著名室内设计大师李益中联手打造的，无论是室内色彩搭配，还是不同材质的运用，都让人耳目一新。

自2012年正式进入泉州以来，龙湖在这里实现了持续深耕，不断用一个个人居精品，为万千泉州家庭提供品质居所，引领泉州人居风向。

### 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。

## 楼盘不利因素知多少？

买房需要考虑的综合因素很多。在购房时，消费者除了关注户型、价格、楼层和配套外，往往忽视一个细节——不利因素。

那么，楼盘的不利因素有哪些？隐藏哪些重要信息？消费者要如何才能避免入坑？

### 不利因素有哪些？

按照相关的规定，楼盘的一些不利因素，需要在营销中心醒目位置公示。

不利因素到底包含哪些？业内人士介绍，不利因素公示内容主要包括三个方面：红线内不利因素、红线外不利因素、建筑单体不利因素。

据了解，红线内不利因素如运动游戏场所、地面集中停车场、地下车库出入口、分期开发施工及换热站泵房、变电室、配电房、中央空调冷凝塔等设备产生的噪声源；垃圾中转站、公厕、化粪池等产生的异味源；集中餐饮等商业配套、社区物业办公用房、传达室等可能引发环境秩序方面的不利因素。

红线外的不利因素，如临近公路、立交桥等市政道路及医院、学校、工厂等建筑可能产生人流、灯光、粉尘、车辆尾气及噪声等影响；邻近垃圾收集点、公厕等可能产生气味影响；项目周边施工时，可能会存在影响业主出行及安全隐患等不利因素。

建筑单体不利因素，如腰线层窗户变小；带有连廊的户型雨雪天气下可能造成连廊湿滑，存在安全隐患；与连廊相邻房间私密性可能受到影响；连廊户型在一部电梯维护检修时，可能会对业主出行造成不便；沿街住户可能受到过往车辆及行人带来的光污染及噪声影响。

### 如何避免入坑？

那么，作为普通的消费者，如何看懂这些不利因素，才能避免入坑？

业界人士介绍，作为开发商，本着对购房者负责任的态度，在项目中尽可能地规划红线内外的不利因素进行公示，可以有效帮助购房者及时了解信息，并作出理性判断。

消费者要避免入坑，可以有以下这些办法，一是查看阳光宣言或者不利因素公示；二是走访周边并询问常住居民；三是前往规划部门查询备案信息。

“购房前，消费者不妨多看看不利因素公示，当你看明白一个楼盘的优劣之处后，就可以从整体来判断这个项目及相关的楼栋和楼层是否适合自己了。”业内人士建议。

