

“晋江楼市半年报”系列报道

转眼间,上半年已经过去,晋江楼市进入了“下半场”。

在过去的半年,前期疫情积压的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月至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。

值此之际,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。

二手房市场分化加剧

改善型需求渐成交易主力

在过去的上半年,晋江二手房市场表现如何?

来自晋江市房屋交易中心发布的最新统计数据显示,今年上半年,晋江二手房共成交 5223 套,成交面积 50.69 万平方米。

从数据分析可以看出,今年春节以来,晋江二手房市场已经逐步回暖。不过,成交区域也呈现分化加剧情形。

对于下半年的市场,不少业内人士看好。“随着利好政策逐步发酵,叠加近期以来信贷环境相对宽松等因素,市场信心逐步恢复。”



数据显示,今年上半年,晋江二手房共成交 5223 套,成交面积 50.69 万平方米。其中,二手房成交 3021 套,成交面积 37.19 万平方米。

从统计数据可以看出,从 2 月份开始,晋江二手房市场已经逐步回暖,月均成交套数都在 600 套以上。

其中,2 月份二手房成交套数突破 2000 套,也是今年上半年最多的。当月,晋江二手房共成交 2057 套,成交面积 11.3 万平方米。其中,二手住房成交 582 套,成交面积 6.72 万平方米。

1 月份的成交套数及面积最少。当月,晋江二手房共成交 411 套,成交面积 4.59 万平方米。其中,二手住房成交 337 套,成交面积 4.01 万平方米。

从数据分析,在晋江桥南板块、万达板块、宝龙板块、池店南板块和长兴路板块都是二手房成交活跃的区域。

据不完全统计,这些板块的二手房成交量占晋江总成交量的一半以上。

“一直以来,这些区域的二手房成交都比较活跃。”晋江万达广场一家二手房中介门店负责人曾先生介绍,主要是这些板块有的位于中心市区,学区交通休闲配套比较完善,另外,一些新兴板块如池店南板块,今年以来诸如晋江一中池店校区今秋招生、山姆会员店动工等利好消息的落地,提高了整个片区的热度。“对购房者来说,这些热点区域,无论是房价还是小区品质等方面,都算是不错的选择。”

此外,上半年的二手房市场还呈现了分化加剧的现象。“热点

区域的二手房成交占比高,而位于乡镇的二手房遇冷,区域的分化现象呈现了加剧的态势。”德佑房产陈村一家门店的负责人黄女士认为。

不少购房者的看法,也印证了业界人士的观点。

“我的儿子今年要上小学了,为了让孩子能上个更好的学校,我在晋江宝龙旁边买了一套安置房。”市民蔡女士介绍,她在晋江乡镇工作,来市区买房,最重要的是考虑孩子读书问题。“市区优质的教育资源,会比乡镇的好很多。”

“虽然乡镇的二手房价格比较便宜,但是,我还是选择了在晋江区区买房子。”黄女士来晋江陈埭工作多年,今年 3 月份,她在晋江万达广场周边买了一套二手房。“综合考虑很多方面,如户型、配套等,最终还是选择了市区的二手房。”

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%。

“上半年,市场上成交的大户型二手房占比较多,购买的大部分都是改善型的客户。”曾先生介绍,在市场环境显著改善、政策相对宽松的情况下,“卖一买一”、置换交易等需求明显增加,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。

“改善型客户的入场,最主要还是首付比例降低和贷款利率下调。”黄女士认为,从成交情况来看,基本以 120 平方米或更大面积房源为主,而且出现了有业主房子刚出售,立即出手购买更大户型的情况,来进行资产重新配置。“卖小换大的改善置业群体是今年二手房住宅市场的主要力量。”

成交最高月份突破 2000 套

改善性需求增加明显

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。

什么是“认房不认贷”?

住房和城乡建设部近日召开企业座谈会。会上,住房城乡建设部表示,下一步要进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不认贷”等政策措施,吸引了众多关注。

那么,什么是“认房不认贷”?泉州各大银行目前又是执行什么样的标准来认定首套、二套房的首付比例和贷款利率?



“认房不认贷”是什么标准?

“认房”,是指商业银行发放个人住房贷款时会参考拟购房人在拟购房地家庭名下实际拥有住房套数确定贷款比例;“认贷”是指银行会根据拟购房人家庭在全国范围内是否有住房贷款记录来确定贷款比例。

据了解,此前,房地产市场出现过热情形时,全国不少城市相继出台一些楼市调控措施。其中,对首套、二套房认定标准的不同,可以分为“认房又认贷”“认房不认贷”“认贷不认房”,严格程度依次递减。

“个人购房贷款,又可以分为个人商业住房贷款和个

人住房公积金贷款。”晋江地产业界人士介绍,目前,在个人商业住房贷款方面,泉州各个银行执行的是“认贷不认房”标准来确定首套和二套首付比例,而个人住房公积金贷款执行的是“认房+认公积金贷”的标准。

“认房+认公积金贷”又是怎么认定的?按照泉州市住房公积金管理中心出台的相关规定,需要综合以下标准按照“认房+认公积金贷”标准来认定购房者现有住房套数。(一)住房公积金缴存地及购房所在地的不动产登记机构(包括房地产主管部门)出具的职工家庭(包括个

相关新闻

二季度房地产贷款增速回落

本报讯 日前,央行发布 2023 年二季度金融机构贷款投向统计报告。

2023 年二季度末,人民币房地产贷款余额 53.37 万亿元,同比增长 0.5%,比上年末增速低 1 个百分点;上半年增加 1549 亿元,占同期各项贷款增量的 1%。

2023 年二季度末,房地产开发贷款余额 13.1 万亿元,同比增长 5.3%,增速比上年末高 1.6 个百分点。个人住房贷款余额 38.6 万亿元,同比下降 0.7%,增速比上年末低 1.9 个百分点。

龙湖集团: 2023“小龙人计划”启动

本报讯 7 月 20 日,由龙湖集团主办的 2023 龙湖“小龙人计划”正式启航。作为龙湖集团打造的专属亲子活动,本季“小龙人计划”与中国航天神舟传媒旗下原创动画 IP——“航天双子座”联名合作,共同打造了寓教于乐的航天系列主题活动。经过线上线下环节最终脱颖而出的小龙人们,将作为小小创造家,以家庭为单位加入到 4 天 3 夜的夏令营,前往文昌卫星发射中心,一起见证火箭闪耀长空。

龙湖集团希望,在发掘创造力的同时,小龙人们也能通过寓教于乐的形式,对航天知识、航天精神加深了解,让“航天梦”的小小种子茁壮成长。

据了解,作为龙湖集团三大品牌活动之一,至 2023 年,“小龙人计划”已连续举办六季,在过去 5 年里,累计参与人数超过 50 万,合计举办超 200 场活动。