



| 楼市聚焦

楼市“银十”新项目齐亮相 以改善性产品为主

随着一年一度的传统旺季“银十”如约而至，晋江各个开发商正在加快推盘节奏，向完成全年销售任务发起最后的冲刺。

记者走访市场发现，在这个关键的节点上，不少新项目动作频频。包括建发·和悦和保利·湖心璞悦都已开放营销中心，另一个新项目建发·泉州湾海也开启了城市展厅，接待来访的客户。

众多新项目即将入市，为今年的晋江市“银十”添色不少，同时，也给准备买房的购房者提供了更多的选择。

值得关注的是，这些新项目推出的产品，除了有高层刚需户型外，还有大平和低密联排等改善性产品，高端改善性置业的选择空间将进一步变大。



新项目动作频频

“金九银十”一向是楼市销售的重要节点。今年晋江市楼市的“银十”，众多新盘的亮相给市场增加了不少期待。

9月28日，备受期待的建发·和悦营销中心正式对外开放。该项目地处池店，是泉州环湾城市核心区、滨江中央居住区的重要组成部分。从地段上来看，该项目处于晋江中心城区和泉州老城区的交会处，优势明显。从配套上，一桥即达浦西万达广场，可享双城配套。

此前，7月12日，建发·和悦所在的地块拍卖吸引18家房企竞拍，最终竞价触顶竞配建，由建发以“总价4.6亿元+配建4900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16538元/平方米

9月29日，位于晋江晋东新区的保利·湖心璞悦开放了营销中心。当下，位于泉州环湾片区的晋东新区已经成为开发热土。今年以来，保利及建发两家实力房企先后入驻，再加上早先进场的龙湖，更是推高了区域热度。此次保利·湖心璞悦开放营销中心，吸引了众多意向客户前来参观。

资料显示，6月21日，保利以“总价6.7亿元+配建4100平方米”将该地块收入囊中。项目建成后毛坯商品住宅最高销售均价为

17178元/平方米。

另一备受期待的建发晋东新项目——建发·泉州湾海也公布了相关规划和产品信息。根据开发商公布的信息，该项目基于湾区的人文风蕴，在东方建筑的文化架构下，注入现代工艺手法的精雕细琢，精致刻画轻盈、通透的人居形态。目前，该项目晋江第二体育中心西二门接待中心，百捷上悦城2号门和晋江万达广场中庭城市展厅已经对外开放。此前，建发以“总价47000万元+配建4900平方米”竞得该地块，建成后毛坯商品住宅最高销售均价为17178元/平方米。

改善性产品亮点多

近两年，晋江改善性产品去化一直保持着亮眼的表现。

从上半年晋江市市场的销售数据来看，大户型成交量占比稳步上扬。与此同时，为了满足市民的改善性购房需求，晋江不少项目也推出改善性产品。可以预见，未来改善性产品将会有更大的市场空间。

记者了解到，这些已经亮相的新盘，除了有高层刚需户型外，还有大平和低密联排等改善性产品。

根据公开的资料，建发·和悦

总建筑面积约8.2万平方米，规划6栋住宅，主力户型为建筑面积约89平方米的三房两厅两卫、建筑面积约115平方米三房两厅两卫、建筑面积约130平方米四房两厅两卫、建筑面积约143平方米四房两厅两卫四种户型。保利·湖心璞悦占地面积4.44万平方米，总建筑面积11.75万平方米，容积率1.865，物业类型为“别墅+洋房+高层”。产品包括建筑面积113-220平方米的大平层，建筑面积305-450平方

米湖心联排产品。建发·泉州湾海项目土地面积25162平方米，容积率2.4，户型规划为建筑面积115-260平方米大平层。

“从整体市场来看，高端改善性产品能拥有一席之地，正是满足住房多样化需求。”业内人士指出，晋江市场对高端改善性的需求还是很大的，今年改善性产品供应增加了，特别是一些品质比较好的产品，刺激了部分客户的换房需求。

观察

政策利好拉动改善性购房需求

何为改善性住房需求？

业内人士介绍，通常购房家庭购买首套住房时，解决的是住房从无到有的刚性需求。首次置业的购房者往往年龄不大，资金有限，家庭人口少，无论是选择住房方位还是居住面积，都重在满足基本居住需求。随着年龄增长、结婚生子，以及资金积累逐步增多，对住房的需求也不断变化，有的家庭希望以旧换新、有的需要以小换大、有的需要把房子搬到孩子学校附近等，这些换房需求通常为改善性需求。

“当下，可以说是改善性需求群体购房的时间窗口期。”业界人士表示，今年以来，利好消息频出，有利于降低改善性置业群体的购房成本。

记者了解到，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，首付款比例调整为不低于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，首付款比例调整为不低于30%。同时，继续提高住房公积金贷款最高额度，借款人夫妻双方均缴交住房公积金的，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。

业内人士表示，从整体市场来看，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，对于提振晋江的市场有着重要的作用。

| 资讯

我省两部门出台意见 加强房地产经纪行业管理

本报讯 为规范房地产经纪服务，加强房地产经纪行业管理，促进房地产市场健康发展，日前，福建省住房和城乡建设厅、福建省市场监督管理局转发《住房和城乡建设部 市场监管总局关于规范房地产经纪服务的意见》的通知，要求加强经纪机构备案登记管理，并强化交易风险管理，保障交易资金安全。

意见要求加强经纪机构备案登记管理。凡在本省行政区域内从事房地产经纪业务的单位和个人，应当依法设立房地产经纪机构(含分支机构，下同)，工商登记经营范围应包括房地产经纪服务(或房地产中介服务)项目，需1名以上房地产经纪专业人员(房地产经纪人或房地产经纪人员协议)执业，并于机构成立后30日内到所在地的县(市、区)房地产行政主管部门备案。房地产经纪机构备案信息发生变更、终止的，或者房地产经纪从业人员在房地产经纪机构入职、离职的，应当及时办理相应备案手续。

在强化交易风险管理方面，意见要求各市、县(区)房地产行政主管部门应建立健全存量房交易网签服务管理系统，利用信息化手段强化交易全流程监管，将交易当事人、经纪人员信用登记信息纳入系统管理，对房源核验、房源发布、居间服务、合同网签备案、交易资金监管等重要交易环节全程留痕，防范交易风险。各市、县(区)房地产行政主管部门要建立健全存量房交易资金监管制度。加强存量房交易资金监管，除交易当事人明确提出要求外，购房款应纳入资金监管。通过有金融许可资质第三方机构、商业银行或者国有金融担保部门等，作为存量房交易资金监管机构，交易资金监管机构或交易当事人应在商业银行设立存量房资金专用存款账户，经纪机构不得直接或者间接代收交易资金。交易资金监管机构应建立资金监管方案、内控制度、风险防范措施，保障交易资金安全。

前九月 全国商品房销售面积 同比下降7.5%

本报讯 昨天，国家统计局发布信息显示，今年1—9月份，全国商品房销售面积84806万平方米，同比下降7.5%。其中，住宅销售面积下降6.3%。商品房销售额89070亿元，同比下降4.6%。其中，住宅销售额下降3.2%。

数据显示，9月末，全国商品房待售面积64537万平方米，同比增长18.3%。其中，住宅待售面积增长19.7%。

在房地产开发投资完成情况方面，数据显示，1—9月份，全国房地产开发投资87269亿元，同比下降9.1%。其中，住宅投资66279亿元，下降8.4%。1—9月份，房地产开发企业房屋施工面积815688万平方米，同比下降7.1%。其中，住宅施工面积574250万平方米，下降7.4%。房屋新开工面积72123万平方米，下降23.4%。其中，住宅新开工面积52512万平方米，下降23.9%。房屋竣工面积48705万平方米，增长19.8%。其中，住宅竣工面积35319万平方米，增长20.1%。

在房地产开发企业到位资金情况方面，1—9月份，全国房地产开发企业到位资金98067亿元，同比下降13.5%。其中，国内贷款12100亿元，下降11.1%；利用外资36亿元，下降40.0%；自筹资金31252亿元，下降21.8%；定金及预收款33631亿元，下降9.6%；个人按揭贷款17028亿元，下降6.9%。

自然资源部发文 建议取消地价上限

本报讯 据经济观察网报道，自然资源部于9月底向各省市自然资源主管部门下发文件，内容包括建议取消土地拍卖中的地价限制、建议取消远郊区容积率1.0限制等。

多个信源向经济观察网透露，济南、南京、合肥、宁波、苏州、成都、西安等城市已落地“取消地价上限”这一动作，多数城市将在下一批次土地出让文件中删去地价上限等内容。北京、上海等核心城市仍在研究如何调整竞买规则。

一位头部房企投资高管透露，取消地价上限，意味着土地市场回归价高者得的时代，逐步撤除摇号、竞配建、竞自持、竞高标准建设方案等竞买规则。

中海宏洋： 前9月销售额超344亿元 同比增长约17%

本报讯 日前，中国海外宏洋集团有限公司(简称“中海宏洋”)发布2023年9月未经审核的营运数据。公告显示，今年1至9月，中海宏洋连同其附属公司、联营公司、合营公司(统称“中海宏洋系列公司”)实现合约销售额约344.49亿元，合约销售面积约286.27万平方米，分别同比增长16.8%、2.1%。

此外，在土地获取方面，9月份，中海宏洋新增4个项目，包括泉州丰泽区项目、晋江罗山项目等，总楼面面积约37.89万平方米，总土地价格约18.83亿元。

羽毛球馆 | 室内篮球场

