



聚焦晋江房地产新政系列报道

楼市利好持续加码 优化限购限售政策 支持改善型购房

楼市利好政策不断,从4月14日起,晋江不再执行限购政策,新购买一、二手住房不限售;新购买一手商品住房的,可将1套原商品住房转让,不受未满足年限限制。

日前,记者从晋江市住房和城乡建设局获悉,今年以来,晋江陆续出台利好政策,包括适当放宽限购限售政策,支持改善型购房,全面推行二手房“带押过户”,推动工程审批建设提速等。

多位地产业界人士表示,楼市利好政策持续加码,不仅进一步促进消费者住房消费需求释放,满足刚性和改善性住房需求,同时也有利于促进房地产市场恢复,提振市场信心,稳定市场预期。

那么,这些新政将对消费者和房地产市场产生怎么样的影响?



聚焦一

4月14日起新购一二手房不限售

根据新规,从2023年4月14日起,晋江不再执行限购政策。新购买一、二手住房的,不限售。有特定销售要求的商品住房从其规定执行。此外,在晋江新购买一手商品住房的,可将1套原商品住房转让,不受未满足年限限制,但房屋交易部门在办理转让时应在系统上进行备注说明,新购买改善型商品住房2年内不予办理退房手续。

“结合消费者的多样化住房需求,该条政策旨在支持对住房有‘以旧换新’‘以小换大’等改善需求的家庭,一定程度上减轻其购房负担,进一步激发二手房市场活力。”晋江地产业人士刘文锋认为,限售政策历来都备

受消费者的关注。按照此次新政,消费者只要再购买1套一手住房,就可以将1套原商品住房转让。

事实上,从去年开始,晋江限售政策不断优化。去年6月,晋江印发了《晋江市贯彻落实各级扎实稳住经济一揽子政策措施全力稳大盘稳增长实施方案》,明确自2022年5月9日至当年12月31日,新购买住房限售期限从取得不动产权证满5年调整为满2年后即可转让。

天骏康城学府项目总经理颜宇航认为,最新政策将对改善群体的刺激更为明显,尤其是换房人群,更容易获得首套购房资格,进一步降低了换房成本,加速了换房进程。

聚焦二

可提取公积金支付首付款

在住房公积金贷款政策方面,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%。购房者可提取住房公积金的个人账户余额作为购房首付款。

此外,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40万元调整到50万元。

记者了解到,根据泉州市住房公积金管理委员会印发的通知,生育、抚养两个及以上子女的职工家庭申请住房公积金贷款,且符

合其他贷款申请条件的,其住房公积金贷款额度在最高贷款额度基础上另加10万元。

颜宇航认为,该项政策调整可以更有效地发挥住房公积金制度的保障支持作用,进一步优化营商环境,减轻购房缴存职工经济压力,促进晋江房地产市场的平稳健康发展。

“优化公积金政策是近两年各地支持房地产市场发展的主要手段之一。”刘文锋认为,从最初的提高公积金贷款额度、公积金首付比例下调等,到直接允许提取公积金作为首付款,再到提高多孩家庭贷款额度,公积金政策优化幅度逐步扩大,对购房者的支持力度也越来越大。

聚焦三

全面推行二手房“带押过户”

晋江已全面推行二手房“带押过户”。记者了解到,从2021年12月起,晋江市不动产登记中心已经开展“带押过户”业务。此后,又联合多家银行开展批量受理二手房交易“带押过户”事项。

所谓“带押过户”,是指产权仍处于抵押的状态下,经过银行同意后,在无需偿还抵押贷款的情况下,先行就产权交易进行登记变更产权人,待变更后再以受让方的产权进行抵押。

“二手房‘带押过户’模式,为市民买卖‘二手房’提供更多便利。”晋江市房产负责人曾思程介绍,此前,卖方如果准备出售房屋,必须在结清购房贷款,并将

不动产解除抵押后,才可进行交易。此过程中存在两大难点,卖方需自行筹钱归还贷款,如资金周转困难,要么直接影响卖房,要么融资成本高、风险大。此外,买卖双方必须分次在交易、登记机构和银行之间多次往返,手续烦琐,周期较长。

“‘带押过户’模式对卖方而言,可以节省卖方为提前还贷衍生出的‘过桥费’,以及‘过桥费’带来的利息和担保费等,有利于卖方尽快回笼资金。同时,也节省了不少时间,减少办事环节,缩短交易时间,避免时间拖延出现的违约情形。”曾思程表示。

聚焦四

稳步发展高端住房市场

根据新政,晋江将在本年度土地出让计划中选取合适地块,适时组织出让一批高端商品住房项目用地,并在土地出让合同中约定实施全装修交付。高端商品住房项目用地用于建设大户型项目(即:项目所有户型面积都在180平方米以上),房地产开发企业可根据市场需求自行销售。

事实上,相比刚性需求,改善性需求在住房市场中的占比正稳步提升。今年以来,泉州土地市场开始试水改善类住宅地块,探索发展高端住宅。

“晋江此次拟将部分地块放开限价,

恢复开发商的自由定价权,有助于房价回归市场化,对晋江楼市具有风向标意义。这相当于土地拍卖制度的升级完善,向着更加规范、更加合理、更加有利于购房者和房企的方向发展。”刘文锋认为。

颜宇航表示,当前,晋江不少消费者对于高端改善型住宅仍有较大的需求。稳步发展高端住房市场,可以满足消费者的多样化需求。同时,房地产开发企业可根据市场需求自行销售,有利于调动其参与拍地的积极性,开发更高质量的产品。

资讯

40多家房产中介 签署自律公约

本报讯 “不发表片面夸大房价、房价指数负面报道,蓄意制造噱头,制造恐慌情绪的言论;不发布没有事实依据而胡猜妄评、没有亲历者证实而胡编乱造、没有权威信息佐证而夸大其词的信息,坚决防止跟风炒作,扰乱房地产市场秩序……”日前,晋江市住房和城乡建设局联合晋江市房地产服务行业协会举办房地产“自媒体”信息发布法律专题讲座暨行业新业态发展自律公约签约仪式。当天,40多家房产中介机构共同签署了《晋江市房地产中介行业新业态发展自律公约》(以下简称《自律公约》)。

据了解,随着互联网的快速发展,个别房地产领域自媒体为了过度博取流量而存在捏造、散布房地产虚假信息,胡乱解读、片面曲解房地产政策,甚至违规开展房地产经纪业务等乱象。

晋江市住房和城乡建设局相关负责人表示,该局指导行业协会发起行业自律公约,希望签约的房产中介机构以身作则,依法依规从事信息内容生产、公众账号运营、个人信息发布等活动,守法经营,诚信经营。

“房产中介如违反本公约将面临相应的处罚,处罚类型包括但不限于行业自律惩戒,构成违法犯罪的,晋江市房地产服务行业协会自律委员会将积极配合执法及司法机关的工作。对发现房产中介机构发布违规内容或行为,欢迎广大消费者进行举报(电话88013137)。”这位负责人表示,希望通过多方的努力,共同维护市场秩序,促进房地产市场平稳健康发展。

中海学仕里 SM城市展厅开放

本报讯 11月4日,位于晋江高铁新区的新项目中海学仕里SM城市展厅正式对外开放。当天,开放现场人潮涌动。不少意向客户前来展厅参观,了解项目的相关信息。

中海学仕里位于和平南路东侧,交通便捷,往北衔接老城区,往南通达高铁新区站前区域。区位优势明显,交通便捷,教育、商业、产业配套齐全。

9月28日,中海以4.3亿元竞得该地块。根据拍卖公告,该地块建成后商品住宅(毛坯)最高销售均价15856元/平方米。

购房问答

提取配偶住房公积金 需要提供哪些材料?

市民汪女士:我们夫妻打算在杭州买房,妻子在泉州工作,缴存有住房公积金。请问要提取配偶住房公积金来偿还商业贷款,需要哪些材料?

泉州住房公积金12329热线:商业住房按揭贷款还款满12个月后,配偶可提取公积金偿还贷款。偿还一手、二手商业性住房按揭贷款本息,可持以下申请材料到就近窗口办理:(1)个人住房借款合同原件;(2)个人贷款信息;(3)经贷款银行确认的申请提取还贷前12个月的贷款还款清单;(4)申请人的身份证原件;(5)提取配偶及直系亲属住房公积金的,应提供合法关系证明材料。

申请提取次数:职工在签订住房借款合同后,正常还款每满12个月可申请提取一次。

申请提取额度:借款人、配偶及其直系亲属提取金额之和,不得超过申请提取还贷前12个月该笔贷款的还款额度;所提取的住房公积金划转至申请人的银行账户。

如有疑问,可拨打0595-12329人工咨询。

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。

购买现房有什么好处?

买房是人生的一件大事,买的房子的好坏也决定往后生活的幸福安乐。对于期房和现房的选择,很多购房者都会有所纠结。

当下,在晋江,一些楼盘推出现房销售。对于刚需的青年人来说,显然现房存在着更多的优点。买房、装修、入住一气呵成,少了中间漫长的等待。

那么,购买现房究竟有哪些好处呢?



价格稳定 性价比高

对比期房,现房的性价比也较高。一般来说,从购买期房到交付使用,个中变数特别是周边房价的变动,往往给消费者带来巨大的压力。如果碰到房价下行周期,不少消费者可能担心购买期房价格高了。

“现房周边建设一般都比较到位,生活设施基本也已经成形,所以价位上也呈现出相对稳定的状态,对消费者来说,可以对比周边价位和环境再考虑下手。”业界人士介绍。

眼见为实 一目了然

现房与期房相比最显著的一个优点就是看得见、摸得着,消费者可以切身考察楼盘的真实情况。

业界人士建议,如果是购买现房的话,消费者可以抽空,提前体验在小区一天的生活,也可以实际进屋检查房子的质量,观察房屋的户型结构及采光通风状况,同时还

能够真切体会到小区物业的服务水平。

配套成熟 增值可期

对于消费者来说,房屋内部的空间布局往往是考量因素,但是平时看房户型图,缺少空间体验,在最后一交房的时候也容易产生巨大的落差。

业界人士表示,购买现房不仅可以排除样板房带来的过度预期,也可以避免对户型图的过分信任,更有利于对房屋空间结构进行把握。

准现房 交房快

现房所在的楼盘工程已经完成了,期房很多都是在还没有开工的时候就已经预售了。

业界人士介绍,相对而言,现房交房的时间更快一些,甚至可以做到买房即交房,少了中间漫长的等待,购房的安全系数高了不少。因为准现房交房快的特点,更是吸引了不少刚需年轻人购买。