



聚焦晋江房地产新政系列报道

利好政策逐渐显现 本地楼市成交渐回暖

得知晋江新购买一手商品住房,可将1套原商品住房转让,不受未满限售年限限制的消息后,市民李凯很开心。最近这两天,他开始关注晋江在售楼盘的消息,准备卖掉旧房子,换套大一点的改善房。

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”……晋江推出楼市利好政策“组合拳”之后,消费者信心得到进一步恢复,市场环境正在逐步改善。

记者在晋江各大楼盘及二手房市场调查发现,伴随着政策的落地,更多获知信息的消费者正计划买房,而相关的成交数据也在上升。

业界人士表示,政策利好逐步释放之后,将进一步提振市场信心,稳定市场预期,促进房地产市场平稳健康发展。



新房 ▸ 成交量有所上升

在看了晋江几个在售楼盘后,市民蔡小明最终决定在晋东新区买了一套160平方米左右的房子。

“我在晋江市区有套房子,110平方米左右,前两年买的,觉得大小不够住。得知楼市新政的消息后,我就决定买套大一点的新房。”蔡小明介绍,原本旧的房子还在限售期内,根据这次的新政,他买了新房之后,就可以解除限售,把旧的房子卖掉。“旧房大概能卖个130万元左右,这样就能凑够买新房的首付。”

与蔡小明一样,市民李伟林也在看房子。根据新政,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%,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。“我准备年底结婚,想在市中心买套房子。”李伟林介绍,首付款比例只要20%,还可以提取公积金充首付,这样他买套100平方米的新房,首付只要10万元就够了,大大减轻了他的买房压力。

“楼市一系列利好的消息发布之后,对市场起到了很好的带动作用。”湖璟天城销售负责人李鹏介绍,最近,前来售楼部看房的客户明显增多了起来。“政策优化调整一方面释放了购房需求,另一方面也传递出积极信号。”

在晋东新区龙湖盛天华越·御湖境项目,最近几周的周末,前来看房的客户不少,人气十分火热。

“作为改善型的楼盘,客户大多属于改善型的。”该项目的置业顾问介绍,新政发布之后,她比以前忙碌了,有时晚上八九点仍在接待客户。“意向客户不少,而且成交周期也变短了。有的客户过来看房,立马就交了定金。”

在利好政策的带动下,作为晋江当下的网红楼盘,龙湖盛天华越·御湖境销售进一步提升。数据显示,10月份,该项目签约金额达到1.05亿元,业绩位列泉州全市的第二位。

二手房 ▸ 带看量显著增多

那么,在楼市利好政策“组合拳”出台之后,对晋江二手房市场产生了什么样的影响?

“今年11月份的成交量,应该会比10月份多,卖房大多是以置换的形式。”晋江宝龙广场附近的一家中介门店负责人黄女士介绍。

新政策出来后,在该店询问二手房情况的买家增多,“大多是准备卖旧换新的。本来旧的房子还在限售期,按照新政,买套新房就可解除限售,这

些客户就可以实现换房的目的。”

“从8月份开始,二手房带看量显著增多,成交量也开始上升。”晋江家兴房产负责人曾思程介绍,新政发布之后,这几天,买和卖咨询的人数都在增加,“市场回暖,如果有买房的意向,建议快买。”

数据显示,9月份,晋江二手房成交套数659套,成交面积9.33万平方米。其中,二手房成交525套,成交面积6.15万平方米。

令人关注的是,9月份,晋江二手房成交面积与上年同比增长35.84%。其中,二手住房成交套数同比增长7.14%,二手住房成交面积同比增长3.08%。

“对于二手房市场,新政的利好效果显而易见。”二手房业内人士认为,尤其是限购政策的松绑,明显提振了楼市信心,释放了大量的刚性及改善性需求,同时也促进了这部分人群加快入市的步伐,短期也带动了市场成交的回升。

延伸阅读

住建部发声 释放房地产政策信号

“前高、中低、后稳”,这是近日住房和城乡建设部(下称“住建部”)党组书记、部长倪虹在谈及今年房地产市场表现时给出的评价。倪虹表示,住建部将会同有关部门努力满足人民群众的住房需求,促进房地产市场平稳健康和高质量发展。

今年上半年,各地纷纷加大对楼市因城施策的力度。自7月24日召开的中共中央政治局会议明确提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策”以来,从中央到地方,陆续出台了一系列超预期的房地产调整优化措施。从降低首付比例、降低按揭贷款利率,再到“认房不用认贷”政策等,多维度的房地产调整优化措施接连出台。

倪虹认为,这些政策措施起到了积极效果。数据显示,1月份至10月份,一手房成交量虽然下降,但二手房成交量是上升的。一手房、二手房合起来,同比是正增长的。此外,保交楼工作正在扎实推进,带动全国房屋竣工面积同比增长近20%,也反映出各地政府帮助企业纾困是有效果的。

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。

你了解房屋公共维修基金吗?

小区住宅如果时间长了,出现电梯老化、消防设施设备老化、监控设备老化等问题,碰到涉及住户切身利益的事情,该找谁出钱?

其实,如果是买房的业主,在买房时都会按照建筑面积缴纳一笔数额不等的住房维修基金,出了问题后用这笔基金对房屋进行修缮。但实际上,不少业主对维修基金政策了解得并不多。



什么是房屋维修基金?

按照规定,房屋维修基金是专款专用的,只能用于维修房屋,只有维修时才可以提取。

房屋维修基金实际上包括房屋公用设施专用基金和房屋本体维修基金。房屋公

用设施专用基金用于物业共用部分、公用设施设备的更新、改造等项目,不得挪作他用。专用基金实行“钱随房走”的原则,房屋转让时,账户里的余额资金也随之转移给房屋新的产权所有人。

缴纳比例多少?

房屋维修基金不是随便收取的,国家制定了相应缴纳比例。

根据规定,商品房销售时,购房者与售房单位应当签订有关维修基金交缴约定,购房者应当按购房款2%~3%的比例向售

房单位交纳维修基金。售房单位代为收取的维修基金属全体业主共同所有,不计入住宅销售收入。首期专项维修资金交存的现行标准为:高层(含带电梯的多层)90元/平方米、多层(含别墅)50元/平方米。

什么情况下可以使用?

房屋维修基金的使用是有很严格的规定,只有房屋出现质量问题时才能使用。房屋主体承重结构部分包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等;公共部位是指户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等;公共

设施设备是指房屋及相关配套区域内、由业主共同拥有并使用的上下水管道及设备、配电线缆及设备、电梯、公用照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、非经营性车场车库、公益性文体设施和其他共用设施设备等等。

资讯

前十月全国商品房销售面积 同比下降7.8%

本报讯 昨天,国家统计局发布了《1—10月份全国房地产市场基本情况》。数据显示,今年1—10月份,全国商品房销售面积92579万平方米,同比下降7.8%。其中,住宅销售面积下降6.8%。商品房销售额97161亿元,下降4.9%。其中,住宅销售额下降3.7%。

10月末,全国商品房待售面积64835万平方米,同比增长18.1%。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,1—10月份,全国房地产开发投资95922亿元,同比下降9.3%。其中,住宅投资72799亿元,下降8.8%。1—10月份,房地产开发企业房屋施工面积822895万平方米,同比下降7.3%。其中,住宅施工面积579361万平方米,下降7.7%。房屋新开工面积79177万平方米,下降23.2%。其中,住宅新开工面积57659万平方米,下降23.6%。房屋竣工面积55151万平方米,增长19.0%。其中,住宅竣工面积40079万平方米,增长19.3%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,1—10月份,全国房地产开发企业到位资金107345亿元,同比下降13.8%。其中,国内贷款13117亿元,下降11.0%;利用外资37亿元,下降40.3%;自筹资金34781亿元,下降21.4%;定金及预收款36596亿元,下降10.4%;个人按揭贷款18506亿元,下降7.6%。

央行： 将适时调整优化房地产政策

本报讯 日前,央行发布《中国区域金融运行报告(2023)》(以下简称《报告》),指出将适时调整优化房地产政策,促进房地产市场平稳健康发展。

《报告》称,央行将完善市场化利率形成和传导机制,发挥政策利率引导作用,持续释放贷款市场报价利率改革效能和存款利率市场化调整机制重要作用,推动企业融资和居民信贷成本稳中有降。构建金融有效服务实体经济的体制机制,完善金融支持科技创新体系,继续加大对企业稳岗扩岗和重点群体创业就业的金融支持力度。

《报告》指出,央行将适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,促进房地产市场平稳健康发展。

龙湖集团:前10月 销售额达1516.7亿元

本报讯 日前,龙湖集团控股有限公司(港交所股份代号:00960)发布公告显示,今年1至10月,该公司实现合同销售额1516.7亿元,合同销售面积达到910.3万平方米。同期,该集团实现经营性收入约224.7亿元(含税),其中运营收入约为113.7亿元(含税),服务收入约为111.0亿元(含税)。

数据显示,10月单月,该集团实现合同销售额140.5亿元,实现权益合同销售额93.4亿元,环比增长2.4%。分区域来看,华南区域实现合同销售额13.5亿元,其中泉州御湖境签约金额达到1.05亿元,在泉州全市排名第二。

地产销售在保持稳健的同时,该集团积极在高能级城市储备土地。今年1—10月共拿地26块,主要分布在深圳、上海、广州、成都、杭州、苏州等一线及强二线城市,总建筑面积为260万平方米,权益地价达到207.8亿元。

龙湖集团表示,一系列利好政策相继落地,市场信心边际回暖。在新形势下,该集团将继续聚焦高能级城市,提升产品和服务质量,创新发展模式,推进高质量发展,赋能美好生活。

中海宏洋:前十月 累计合约销售376.48亿元

本报讯 日前,中国海外宏洋集团发布公告,今年10月份,中海宏洋系列公司实现合约销售额31.99亿元及合约销售面积27.19万平方米,分别按年下跌3.6%及8.2%。

数据显示,今年1至10月份,该集团累计合约销售额376.48亿元及合约销售面积313.46万平方米,分别按年上升14.7%及1.1%。截至2023年10月底,累计认购未签约额8.64亿元及认购未签约面积5.95万平方米。

公告显示,今年10月份,该集团无新增土地储备。从1月1日至10月31日期间,该集团累计新增总楼面面积118.09万平方米,总土地价格65.56亿元。