



楼市聚焦

放开限购 放宽限售 贷款降本 新政来袭 晋江楼市影响几何

放开限购,限售年限由5年调整为2年,支持改善型购房……在楼市进入全年关键节点的时候,泉州市出台楼市新政,利好消息接踵而至。

此次泉州市出台楼市新政,旨在落实“稳地价、稳房价、稳预期”的工作目标,更好满足居民刚性和改善性住房需求,探索商品房现房销售模式,推广商品房全装修交付,推动高品质住宅开发建设,促进房地产市场健康发展。

那么,新政将对晋江楼市产生什么样的影响?业界人士和购房者对此又是如何看的?



关键词 ► 放开限购

新政明确,除鲤城区、丰泽区、泉州开发区部分房源外,在泉州市全域新购买一手、二手住房不限购。鲤城区、丰泽区、泉州开发区新建房地产项目上市销售,若认筹总人数超过总房源套数的120%,为确保公平公正,则采取公证摇号销售,摇号分刚需、非刚需,购房人须符合刚需、非刚需条件。若认筹总人数未超过总房源套数的

120%,则由开发企业自行销售,不限制购房条件。

记者了解到,此前,晋江也发布新政,从2023年4月14日起,晋江不再执行限购政策。

“在楼市走热、房价高企阶段,限购政策的出台在一定程度上抑制了投资需求。”湖璟天城销售负责人李鹏认为,在当前泉州楼市面临的情况下,放开限购

有利于促进刚需和改善性需求释放,进而起到提振楼市的作用。

天骏康城学府项目总经理颜宇航认为,综合来看,放开限购有利于为市场释放更多住房需求,从而带动房地产市场活跃度提升。“晋江民营经济发达,这几年人口呈现净流入的趋势。放开限购,将吸引更多的外地人在晋江安家置业,进一步拉动购房需求。”

关键词 ► 贷款降本

降低首付成本和房贷利息,也是为刚需和改善性需求住房群体减轻购房负担的重要举措。在公积金贷款方面,①贷款额度:夫妻双方最高贷款额度为80万元;单方最高贷款额度为50万元;二孩及以上家庭贷款额度可再另加10万元。②首付比例:首套住房首付比例不低于20%;二套住房首付比例不低于30%。③贷款利率:首套住房贷款利率3.1%,二套住房贷款利率3.575%。

在商业贷款方面:①执行“认贷不认房”政策。以住房贷款未结清套数来认定首套房、二套房(业主无需提供住房证明)。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请购买商品住房,银行业金融机构执行首套房商业贷款政策。有1套住房贷款未结清,再次申请贷款购买商品住房的,执行二套房贷款政策。②首付比例:首套住房首付比例不低于20%,二套住房首付比例不低于30%。③贷款利率:首套住房贷款利率为LPR-50BP,二套住房贷款利率为LPR+20BP。

市民蔡先生最近打算买套新房,银行工作人员称,目前首套最低利率可以做到3.7%。按照银行工作人员的测算,如果贷款100万元,等额本息,还款期限30年,每个月的月供只要4600元左右。“现在想在晋江中心市区买套大一点的房子,基本都要100多万元。利息降低了,还款压力不会大,我就能承受得起。”

“这次调整,不管是公积金贷款还是商业贷款,首套住房首付最低20%,尤其是二套房首付最低降至三成,应该说力度较大。”颜宇航认为,降低首付比例,有利于降低居民首付负担和成本,增强购房能力和意愿,从需求端出发给楼市企稳复苏创造更为合宜的货币信贷环境。

资讯

10月泉州二手房销售价格 同比下跌5.9%

本报讯 日前,国家统计局公布2023年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,今年10月份,泉州一、二手住宅销售价格均同比下降。其中,新建商品住宅销售价格同比下跌0.5%;二手住宅销售价格环比下跌5.9%。

在新建商品住宅销售价格指数方面,10月,泉州环比下跌0.3%,同比下跌0.5%;厦门环比下跌0.2%,同比下跌2.1%;福州环比下跌0.6%,同比下跌1.3%。

二手住宅方面,10月份,泉州环比下跌0.9%,同比下跌5.9%;厦门环比下跌0.9%,同比下跌5.5%;福州环比下跌0.8%,同比下跌3.8%。

10月份,分面积段看,泉州新建住宅价格90平方米及以下同比下跌0.8%,环比下跌0.2%;90平方米至144平方米同比下跌0.4%,环比下跌0.3%;144平方米及以上同比下跌0.6%,环比下跌0.6%。在二手住宅销售价格方面,90平方米及以下同比下跌6.5%,环比下跌1.7%;90平方米至144平方米同比下跌6.4%,环比下跌0.7%;144平方米及以上同比下跌4.7%,环比下跌0.6%。

国家统计局城市司高级统计师沈赟解读,10月份,70个大中城市商品住宅销售价格环比下降城市个数略增,各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比涨跌互现。其中,10月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.3%,二手住宅环比由上月上涨0.2%转为下降0.8%;二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.2%,降幅比上月收窄0.1个百分点;二手住宅环比下降0.5%,降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.5%和0.6%,降幅比上月分别扩大0.2和0.1个百分点。另外,10月份,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格同比下降城市有47个,比上月增加2个;二手住宅同比下降城市有67个,个数与上月相同。

11月LPR报价出炉 连续三个月“按兵不动”

本报讯 11月20日,全国银行间同业拆借中心公布新一期贷款市场报价利率(LPR)。其中,1年期为3.45%,5年期以上为4.2%,均与上月持平,这也是LPR利率连续第三个月维持不变。

由于MLF(中期借贷便利)利率是LPR的报价锚,在11月MLF利率保持不变的情况下,本月LPR保持不变符合市场预期。

市场分析人士认为,LPR还有下调趋势,其中5年期以上LPR单独下调的可能性较大。近期经济运行势头回暖,但距离常态增长水平还有一段距离,今年底明年初宏观政策将保持稳增长取向。在加强信贷投放的同时,推动融资成本持续下降也是一个重要发力点,也不能完全排除MLF利率下调带动LPR报价跟进调整的可能。

连接东海与晋东 泉州晋江隧道即将开建

本报讯 近日,泉州公共资源交易信息网发布《泉州晋江隧道勘察监理及设计审查(咨询)》招标公告。这也意味着,该项目即将开始建设。

根据公告,泉州晋江隧道位于泉州湾晋江出海口处,路线起点位于晋江岸三路,设置通道穿越晋江,终点北接东海经十四路,路线全长约3.0km,其中跨海段长1.2km,采用一级公路兼城市主干路标准,主线设计速度为60km/h,双向八车道。主要建设内容为:道路工程、桥涵工程、隧道工程、交叉工程、交通工程及沿线设施、管养工程、绿化及环境保护工程等。

据了解,由于目前泉州的金屿大桥与百崎大桥都将采用大桥方式,所以晋江隧道将成为泉州即将投建的首个跨江隧道。

晋江隧道的建设,将利好晋东与东海,除了提升交通优势,直接拉近两大热门新区的时空距离外,也将助力区域发展进一步提速;同时,对于做大做强泉州中心城区也具有重要意义。

保利发展:前十月 签约3682.67亿元

本报讯 日前,保利发展控股集团股份有限公司(简称“保利发展”)发布公告称,2023年1-10月,保利发展实现签约面积2098.13万平方米,同比减少3.83%;实现签约金额3682.67亿元,同比增加1.42%。

其中,10月单月,保利发展实现签约面积179.54万平方米,同比减少31.26%;实现签约金额331.13亿元,同比减少23.02%。

关键词 ► 放宽限售

限售一直是业界和购房者关注的重点。此次新政,进一步缩小限售范围,调整限售年限(由5年调整为2年)。

根据新政,2017年4月17日至2023年4月13日期间,在全市购买的一手、二手商品住房,均为限售2年,以取得不动产权证书之日起计算限售年限。2023年4月14日至2023年11月8日期间,在鲤城区、丰泽区、泉州开发区购买的公证摇号项目的一手住房,限售2年,以网签之日起计算限售年限;自2023年11月9日起,在鲤城区、丰泽区、泉州开发区新购买的公证摇号项目一手住房,限售1年,以取得不动产权证书之日起计算限售年限。自2023年4月14日起,在鲤城区、丰泽区、泉州开发区新购买的二手住房,限售1年。

另外,新政还明确,自2023年4月14日起,除上述房源外,在泉州市全域新购买的一手、二手住房不限售。

记者了解到,2017年4月,泉州出台楼市调控政策,当年4月17日到11月8日网签备案的,不管是泉州户口,还是外地户口。只要取得不动产权证满2年就可以再过户交易。此后,当年11月,泉州楼市调控政策升级,“非泉州户籍家庭在我市和本市户籍跨市本级、县(市、区)新购买的商品房(含新建商品房和二手房),须取得不动产权证满5年后方可转让。”

“限售的调整,对于购房者,特别是外地人和泉州跨区购房的人影响比较大。”晋江家兴房产负责人曾思程介绍,此次新政,缩小限售范围,并将限售年限从5年调整为2年,意味着不少房源都已

符合条件,可以上市交易。

得知这一消息,新晋江人姜涛立即将位于晋江中心市区的一套住房挂到二手房交易平台。“这套房子是2021年拿到房产证的,原本限售5年,现在新政一出,我就符合条件,可以对外出售了。等卖完这套房子,就可以凑够首付,换套大一点。”

值得关注的是,此次新政在支持改善性购房群体,还出台了具体政策,“属于改善性需求,再次新购买一手商品住房,可将第1套取得不动产权证未满限售年限的商品住房转让。”

“对于‘以旧换新’‘以小换大’等改善需求的家庭,这条新政一定程度上减轻了购房负担。同时,也进一步激发晋江二手房市场活力。”李鹏认为。

延伸阅读

刚需非刚需摇号门槛降低 “2023泉州民营企业100强”企业可推荐员工参与

此次楼市新政,泉州市重新界定刚需、非刚需条件,降低参与刚需和非刚需摇号门槛,支持居民购房。值得关注的是,此次新政明确,“2023泉州民营企业100强”企业可推荐员工参与摇号。

根据新政,鲤城区、丰泽区、泉州开发区区公证摇号销售商品住房项目优先安排10%的房源套数作为高层次人才房源,若出让房地产用地时有约定房票房源的,则另外安排20%的房源套数作为房票房源,剩余房源再按刚需70%、非刚需30%的比例进行公证摇号公开销售。高层次人才、刚需、非刚需认筹购房家庭名下住房套数按实际计算。

1.高层次人才购房

前置条件:①购房人在购房时须在全市范围内连续缴满6个月的社保或个税或公积金(不得补缴),且购房时仍在缴纳。②家庭(以夫妻双方及未成年子女为一个家庭,下同)在鲤城区、丰泽区、泉州开发区以及人才所在单位的县(市、区)内名下无住房的。

无住房的。

购房对象(符合其中之一):①高层次人才:经认定为泉州市高层次人才(第一至第五层次人才)且在服务期内。②产业实用人才:在泉州市行政区域内企事业单位(不含我市的综合管理类、专业技术类、行政执法类公务员)就业,年薪达到统计部门公布的泉州市上一年度城镇非私营单位在岗职工年平均工资3倍以上的产业实用人才。年薪是指一家用人单位支付工资薪金的总收入,不包含期权、股权和分红、科研成果转化等。当年度调整工作单位的,可以合并计算。③“2023泉州民营企业100强”企业员工:2023泉州民营企业100强排名1~20名可推荐3名员工、21~50名可推荐2名员工、51~100名可推荐1名员工。

2.刚需购房条件(符合其中之一)

①鲤城区、丰泽区、泉州开发区户籍家庭(夫妻双方及未成年子女,下同)在鲤城区、丰泽区、泉州开发区内名下无

住房的。

②生育二孩及以上(其中至少1个未成年人的)鲤城区、丰泽区、泉州开发区户籍家庭,在鲤城区、丰泽区、泉州开发区拥有1套住房的。

③非鲤城区、丰泽区、泉州开发区户籍,在鲤城区、丰泽区、泉州开发区缴交满6个月的社保、个人所得税、住房公积金三项之一,或办理居住证满6个月以上,且家庭在鲤城区、丰泽区、泉州开发区内名下无住房的。

④在鲤城区、丰泽区、泉州开发区缴交满1个月的社保、个人所得税、住房公积金三项之一或办理台湾居民居住证的台胞,且家庭在鲤城区、丰泽区、泉州开发区内无住房的,可参与鲤城区、丰泽区、泉州开发区刚需摇号购房。

3.非刚需购房条件(符合其中之一)

①鲤城区、丰泽区、泉州开发区户籍家庭在鲤城区、丰泽区、泉州开发区内名下拥有1套住房的。

②生育二孩及以上(其中至少1个未成年人的)鲤城区、丰泽区、泉州开发区户籍家庭,在鲤城区、丰泽区、泉州开发区拥有2套住房的。

③泉州市非鲤城区、丰泽区、泉州开发区户籍在全市范围内没有或拥有1套住房,且家庭在鲤城区、丰泽区、泉州开发区无住房的。

④非鲤城区、丰泽区、泉州开发区户籍,在鲤城区、丰泽区、泉州开发区缴交满6个月的社保、个人所得税、住房公积金三项之一,或办理居住证6个月以上,在鲤城区、丰泽区、泉州开发区内名下拥有1套住房的。

⑤在泉州市非鲤城区、丰泽区、泉州开发区缴交满1个月的社保、个人所得税、住房公积金三项之一或办理台湾居民居住证的台胞,且家庭在鲤城区、丰泽区、泉州开发区内无住房的,可参与鲤城区、丰泽区、泉州开发区非刚需摇号购房。