



楼市聚焦

楼市迎年底旺季 多个重磅新盘亮相

楼市进入今年最后冲刺阶段,晋江有多个重磅新盘扎堆亮相。

据不完全统计,12月,包括建发·和悦、建发·泉州湾海、中海学仕里、保利·湖心璞悦等纯新项目将有新动作。其中,一些项目已经开放了营销中心,另有一些项目预计将入市销售。

从新增供应的产品来看,80~140平方米的主流供应户型在设计和价格上竞争更加激烈,预计市场和项目分化的状态将更加明显。

业内人士表示,对于年底想置业的购房者而言,随着楼市进入房企年终业绩冲刺阶段,市场推新节奏加快,不仅新品选择在增多,而且市场价格预计仍以让利促销为主。



资讯

前十月 我省商品房销售面积 同比下降15.8%

本报讯 日前,福建省统计局发布信息显示,今年1-10月,我省商品房销售面积同比下降15.8%。其中,住宅销售面积下降13.5%。商品房销售额下降12.3%。其中,住宅销售额下降11.1%。

10月末,我省商品房待售面积同比增长11.0%。其中,住宅待售面积增长18.7%。

在房地产开发投资完成情况方面,1-10月,我省房地产开发投资同比下降12.4%。其中,住宅投资下降13.5%,占房地产开发投资的比重为73.1%。1-10月,我省房地产开发企业房屋施工面积同比下降12.6%。其中,住宅施工面积下降13.8%。房屋新开工面积下降14.2%。其中,住宅新开工面积下降17.4%。房屋竣工面积下降1.2%。其中,住宅竣工面积下降1.8%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,1-10月,我省房地产开发企业到位资金同比下降22.7%。其中,国内贷款下降17.4%;自筹资金下降20.1%;定金及预收款下降20.7%;个人按揭贷款下降38.7%;其他资金下降25.2%。

晋东桥南成纯新盘供应主力

作为今年晋江楼市的热点区域,晋东及桥南区域年底推新更加积极。特别值得关注的是,多个重磅新盘将接连亮相,为年底的楼市增添不少选择。

位于桥南的建发·和悦,总建筑面积约8.2万平方米,主推户型为建筑面积89-143平方米三至四房。该项目位于晋江和泉州的核心位置,通过田安大桥、泉州大桥、刺桐大桥等5座跨江大桥实现快速通达泉州主城,交通十分便利。另外,周边北滨江公园、溜石塔公园、晋江南岸生态公园等5大生态公园,生态宜居。该项目所在的池店中片区,将以“低碳·智慧·便捷·文化·宜居”为主题,打造成“晋江市低碳高效、功能完善、产城融合的示范区”。目前,片区改造工作正如火如荼地推进,产业、人居、配套都将再上新台阶,区域焕新模式加速开启。

另一热点区域晋东新区,两个重磅新项目都已亮相。保利·湖心璞悦营销中心目前已经对外开放,规划别墅、洋房、高层,主推户型为建筑面积113-218平方米的临湖产品。从区位上看,该项目临近二体生态湖湖心中央,一线临湖,拥有稀缺的生态景观优势。

同样临近二体生态湖的建发·泉州湾海,土地面积25162平方米,容积率2.4,将打造成建发全新产品系“诗意东方”,推出建筑面积115-245平方米6个不同户型,力求最大化呈现湖海景观。

位于高铁新区的纯新项目中海学仕里,是晋江中心城区为数不多的新项目之一。该项目位于SM广场旁,项目占地面积约6.24万平方米,容积率约1.6,教育配套为季延中学罗山校区、第六实验小学山仔校区及第六实验幼儿园山仔园区。目前,该项目SM城市展厅已开放。

创新设计 产品更加丰富

从年底市场新增供应来看,更多新设计和新定位项目的上市,让刚需改善主流价位产品的选择变得更加丰富。

记者走访市场了解到,为了加速去化,保利、中海和建发等房企将新产品供应调整到市场主流消费成交面积段90-140平方米的单位。在户型设计上,不仅仅是实用率进一步提升,还有不少全新理念的创新设计。

例如建发·泉州湾海推出建筑面积约210平方米的产品,约6.3米大面

宽的客厅,约9.6米跑道式阳台,南向双套卧设计,270°L型转角窗,大面落地窗,将户型临海看湖景观资源的特点最大化。

80-140平方米的户型单位成为市场上产品竞争的主力,不仅空间功能更加实用,而且尺度也变得更大。例如,建发和悦,产品覆盖89-143平方米4个不同面积段的三至四房。130平方米的四房,约13米南向大面宽,约7.3米跑道式阳台,采用国际前沿LDKB一体化设计,让阳台、厨房、

客餐厅之间可以互相联动,主卧配备步入式衣帽间及独立卫浴,可满足起居、收纳、洗漱、更衣、化妆的生活需求。

另外,从整体户型设计风格来看,多个新盘的空间利用更加充分。厨房和卫生间,大多会利用飘窗做灶台、洗漱台等,扩大使用空间。多了一个飘窗,小户型的厨房也可以做成U型格局;浴室可以多一个放置杂物,或者给孩子洗澡的地方。此外,户型的其他配置也更加人性化。

利好释放 拉动购房需求

临近年底,众多新项目扎堆亮相,为晋江楼市注入了新的活力。另一方面,近期,楼市利好消息的落地,也将助推市场行情。

前不久,泉州出台了楼市新政,放开限购,放宽限售,支持刚需改善型购房。在放开限购方面,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、二手房不限购。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

放宽限售方面,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,以取得不动产权证之日起计算限售年限。

值得关注的是,此次新政为支持改善型购房群体,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足限售年限的商品住房转让。”“一系列的利好政策,对推动购房

者入市起到了较大作用,预计年底的重要销售节点,新一轮的开盘加推对市场企稳复苏将起到重要的助推作用。”业内人士表示。

对于年底想置业的购房者来说,业内人士提醒,年底是开发商冲刺销售任务的阶段,加大让利力度意图明显,购房者的选择将更加丰富。“新政降低了首套房二套房的首付,同时房贷利息成本也降低了。对于购房者来说,年底是一个入手的好时机。”

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。

买房不过户存在哪些风险?

买房只要签了买卖合同,付了钱,就属于你的?

房子属于不动产。根据民法典的规定,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生效力,但是法律另有规定的除外。

从法律角度上看,如果买了房子,没有过户,那么房子还没有真正属于你。因此,对于普通购房者来说,过户是一个很重要的环节。

那么,买房不过户,存在哪些风险呢?

风险一:一房两卖

业内人士介绍,所谓“一房两卖”是指出卖人先后或同时以两个买卖合同,将同一特定的房屋出卖给两个不同的买受人,又称为“二重买卖”。

在交易过程中,购买二手房没过户,购房者是无法拥有该套房屋所有权的。如果遇到不诚信卖家,可能利

用买主没有办理过户登记手续的漏洞,将已售出但仍在自己名下的房屋再次出售给第三人。

“碰到这样的情况,如果房屋已经先行登记给第三人而卖房人又消失不见,购房者就可能陷入钱房两失的被动局面。”业内人士介绍。

风险二:卖家违约

如果买房没有及时过户,碰到一些情况,卖家违约的风险就会比较高。

“例如,在房价处于上涨周期,或者交易房屋被列入拆迁范围可能得

到较高赔偿金额时,卖家就可能为为了利益而要求上调交易价格,或者直接放弃交易。”业内人士介绍,在买二手房时,购房者一定要尽快完成过户手续,以此来降低卖方违约的风险。

风险三:房屋查封

房子没有及时过户,还可能存在被查封的风险。

“因为没有过户,所以从法律层面上,房子还属于出卖人所有。如果出卖人因为经济纠纷或债务问题被起

诉、强制执行,那仍登记在出卖人名下的房屋就可能被查封拍卖。”业内人士提醒,在购房时,购房者要了解出卖人的经济纠纷、债务情况,如果发现出卖人身背巨额债务,那就要谨慎交易了。

风险四:房主去世

有些购房者在买二手房时,长时间未办理过户手续,在这段时间,房主如果去世了则可能无法顺利过户。

出现这样的情况,购房者需要与

所有的房屋继承人取得联系,并进行沟通,而且过户手续也将涉及继承方面问题变得复杂;一旦有房屋继承人不愿意配合办理相关手续,那么这笔交易可能就无法完成。

晋江高铁两宗商住地块 成功出让

本报讯 11月28日,位于晋江高铁新区的两宗商住用地成功出让。两宗地块均被晋江新佳园控股有限公司竞得,其中,P2023-10号地块成交总价1.67亿元,P2023-11号地块成交总价1.47亿元。

据了解,两宗地块均采用“限房价,限地价,竞配建”的竞拍方式出让。地块建成后,毛坯商品住宅最高销售均价为15878元/平方米。

拍卖公告显示,P2023-10号地块总用地面积31231平方米,其中实际用地面积27700平方米,道路分摊面积3531平方米;土地用途:居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地—商业用地(零售商业);主要规划经济技术指标:1.0<容积率<1.5,10%<建筑密度<30%,绿地率≥35%。P2023-11号地块面积26219平方米;土地用途:居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地—商业用地(零售商业);主要规划经济技术指标:1.0<容积率<1.4,10%<建筑密度<30%,绿地率≥35%。

央行等八部门发文 支持民营房企资金需求

本报讯 近日,央行等八部门联合印发《关于强化金融支持举措 助力民营经济发展壮大的通知》(以下简称《通知》),提出支持民营经济的25条具体举措。

其中《通知》强调,要从民营企业融资需求特点出发,着力畅通信贷、债券、股权等多元化融资渠道。银行业金融机构要加大首贷、信用贷支持力度,积极开展产业链供应链金融服务,主动做好民营企业资金接续服务,不盲目停贷、压贷、抽贷、断贷,同时抓好促发展和防风险。

在房企融资方面,《通知》要求“引导金融机构树立‘一视同仁’理念,持续加强民营企业金融服务”,并着重强调要“抓好《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》等政策落地,保持信贷、债券等重点融资渠道稳定,合理满足民营房地产企业金融需求”。

全国近百个城市 下调首套房贷利率下限

本报讯 日前,中国人民银行发布《2023年第三季度中国货币政策执行报告》。

在房地产行业方面,今年以来,中国人民银行继续落实首套房贷利率政策动态调整机制,因城施策推动更多城市下调或取消首套房贷利率下限。

数据显示,截至9月底,超过22万亿元存量房贷利率完成下调,调整后的加权平均利率为4.27%,平均降幅73个基点,每年减少借款人利息支出1600-1700亿元,惠及约5000万户、1.5亿人。

同时,全国343个城市(地级及以上)中,119个符合放宽首套房贷利率政策下限条件的城市均已放宽下限,其中,95个下调了首套房贷利率下限,这些城市执行的下限较全国下限低10-40个基点;24个取消了下限。