《晋江经济报》官方微信公众号

楼市聚焦

泉州楼市新政细则出台

改善购房可“买新卖旧” 商业贷款“认贷不认房”

据泉州市住建局官微发布的消息，近日，泉州市出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称“通知”），从限售、限购、住房贷款等方面入手，支持刚性和改善性购房需求，促进房地产市场健康发展。新政还重新界定刚需、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。

通知进一步明确，“新政自2023年11月9日起实施。”

据了解，今年以来，泉州两次调整政策，放宽限购、限售，优化住房贷款政策，探索商品房现房销售模式，推动高品质住宅开发建设。

泉州市住建局表示，新政出台的背景是为适应房地产市场供求关系变化新形势，回应群众呼声，大力支持刚性和改善性购房。

那么，新政的亮点有哪些？对于购房者会有哪些影响？业界对于新政又是怎么看的？

亮点一

改善购房者可“买新卖旧”

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。

在放宽限售方面，新政明确，新购买鲤城区、丰泽区、泉州开发区公证摇号项目一手住房的，限售1年，以取得不动产权证之日起计算限售年限。原须取得不动产权证满5年后方可转让的商品住房，其限售期限调整为取得不动产权证满2年，有特定销售要求的商品住房按特定规定执行。

值得关注的是，属于改善性需求，再次新购买一手商品住房后，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。

举例，陈先生名下仅有1套在限售期内的商品住宅，近期想要置换改善性住房。按照新政，陈先生可享受“买新卖旧”政策，即再次购买一手改善性商品住房后，可将其之前购买的第1套商品住房转让，而不再受未满限售年限限制。

亮点二

支持台胞购房置业

支持台胞在泉州购房置业，也是此次楼市新政的亮点之一。

通知明确，已在泉州市范围内办理台湾居民居住证的台胞，可享受泉州市户籍居民同等购房政策。

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。

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。

亮点三

商业贷款“认贷不认房”

对于想申请商业住房贷款的购房者来说，新政也给足了利好。

此次泉州出台的新政，商业贷款方面执行“认贷不认房”政策。

根据新政，银行业金融机构执行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。

此外，首套住房首付款比例不低于20%，二套住房首付款比例不低于30%。首套住房贷款利率为LPR-50BP，二套住房贷款利率为LPR+20BP。

根据新政，按照11月LPR报价，泉州首套住房5年期以上贷款利率最低为3.7%，二套住房贷款最低利率为4.4%.

亮点四

购买精装修房 公积金贷款额度最高上浮10万元

公积金贷款方面：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。首套住房首付款比例不低于20%；二套住房首付款比例不低于30%。首套住房贷款利率3.1%，二套住房贷款利率3.575%。

值得关注的是，对使用住房公积金贷款购买2023年11月9日后新出让房地产用地一手现房销售商品住宅的，公积金贷款额度在最高额度基础上上浮5万元；购买2023年11月9日后新出让房地产用地一手现房销售全装修商品住宅的，公积金贷款额度在最高额度基础上上浮10万元。

也就是说，按照新政，购买2023年11月9日后新出让房地产用地一手现房销售商品住宅，公积金贷款额度夫妻双方最高可贷85万元，单方最高55万元；购买2023年11月9日后新出让房地产用地一手现房销售全装修商品住宅的，夫妻双方最高可贷90万元，单方最高60万元.

亮点五

降低开发企业开发成本

通知在降低开发企业开发成本方面，也出台了多项政策。

降低建设形象进度要求：预售建设形象进度从“建设形象进度达到五分之一及以上”调整为“建设形象进度达到±0.00以上”，有效期至2024年8月31日。土地出让合同有约定的，按其合同约定条件办理。

差异化实施预售资金监管：重点监管资金额度可根据开发企业信用等级进行调整，由项目工程总造价的1.2倍调整为1.1倍或1.0倍。允许项目在节点之间且不超过节点规定比例的情况下，根据工程实际完成量及合同约定拨付比例灵活拨付预售资金。对于分期开发的房地产项目，可精准提取单栋楼栋的监管资金。对信用良好的开发企业予以扶持，非重点监管资金实行报备即办理；对信用不良、存在违规行为或风险较大的开发企业进行全额监管。

鲤城区、丰泽区、洛江区、台商投资区、开发区的房地产项目（毛坯房）按以下标准计算工程造价：12层及以下的不少于3500元/平方米；13~30层的不少于4000元/平方米；31层及以上的不少于5000元/平方米。以上政策有效期至2024年8月31日。

调整预售规模要求。允许非住宅项目（包括车位）以栋为单位办理商品房预售，不再要求预售面积达到30000平方米。

业界观点 利好的叠加效应会逐步显现

那么，新政对于楼市会产生哪些影响？对于年底想要买房的消费者，业界有什么建议？

“新政之下，可以说给泉州楼市一次暖风窗口期。”建发房地产事业部常务副总经理王怀锋认为，不论是对购房者还是对开发商，随着政策的精准落地发力，利好的叠加效应将会逐步显现，市场活力将得到提升，从而催动楼市回暖。

王怀锋认为，新政带来利好，对于购房者当然是好时机。例如公积金首套房首付比例调整为不低于20%，这对于很多使用公积金的职工家庭来说，购房的门槛降低了很多；再比如限购限售的开放，更是有利于刺激改善型购房换房需求。而改善型客群，是当前泉州楼市的购买主力。“新政落地之后，这部分客群入市，将会对市场产生积极的作用。”

在买房的建议上，王怀锋认为，首先是跟着城市规划走。“其实作为购房者，大多数人在判断一个区域是否有发展潜力时，多数有盲选赌一把的成分，毕竟不是专业人士，但是选择政府规划的重点区域，跟着城市发展的规划走，这个肯定是不会错的。”

另外，王怀锋认为，近两年来，一些房企暴雷，不仅打击了购房者信心，也给购房者带来损失。因此，在买房的选择上，房企的责任心尤为重要。建议购房者选择有担当有责任的房企开发的产品。因为这类的房企致力于建好的房子，给购房者带来好的居住体验，而不是一味地追求利润。“从房子建造的品质到交付后业主的口碑，都是购房者是否选择的条件。”

资讯

泉州推行商品住房全装修交付

本报讯 日前，泉州市举行“泉州市住建领域抓城建提品质”专项行动新闻发布会。

会上，泉州市住建局表示，房地产事关民生，长期受到群众的普遍关注。近年来，泉州市高度关注住房问题，因时因势对房地产市场实施精准调控，保持市场平稳发展，泉州市房地产市场始终保持价格合理、安全可控、健康平稳、持续向好的态势。全市房价水平始终保持在福建省中后段，为保障民生、产业升级提供了稳固支撑。保交楼工作在政府的全面介入下稳妥推进，今年底可圆满完成国家、省下达的任务。

据了解，在本轮政策优化调整中，泉州市研究出台了一系列推动高质量高品质住房开发建设的措施。一是发展大户型改善性住房。优先安排部分区域环境、配套资源优质的地块用于建设大户型住房项目，满足改善类的住房需求。二是推行商品住房全装修交付。进一步完善住宅全装修设计标准，减少资源消耗和二次装修污染，实现“拎包入住”。三是鼓励商品房现房销售。推动房企提高楼盘项目品质，防范质量瑕疵、延期交付、烂尾等风险，保障购房者权益。四是探索绿色生态住房。鼓励利用区位优势地块，建设智能绿色建筑、四代生态住宅等高品质项目，推动人居环境从“住有所居”向“住有宜居”迈进。

泉州市住建局表示，今年1到10月份，泉州全市完成城建投资首次突破1000亿元，达到了1048亿元；统管区完成城建投资327亿元，为历年同期最高；今年全市城乡基础设施项目完成投资预计达到367亿元，较去年增长45.3%。

泉州中心市区将建首条环城快速路 力争2025年年底前通车

本报讯 昨天，记者从泉州市住建局官微获悉，明年，泉州计划建设一条总里程达43.8公里的中环城快速路，项目计划于2024年5月份开工，力争2025年年底前完工通车。项目建成后，将打造成泉州中心市区内部第一条真正意义的环城快速路。

目前，泉州正积极开展“聚城畅通”专项工作，完善全市道路交通体系。中环城快速路已纳入明年建设计划。项目依托已建成的城东至北峰快速通道、联丰大街等快速路，并通过新增改造黄龙北大道、黄龙南大道，将建设一条总里程达43.8公里的环城快速路。今后，从东海出发，可沿通港东街、城东至北峰快速通道、联丰大街、黄龙北大道、黄龙大桥、黄龙南大道、南环路、池峰路（鲤城段）和晋江市池峰路（晋江段）、凤池路、江滨南路，再经晋江大桥进入通港东街，形成泉州中心市区闭环快速交通体系。

项目建成后，将与一重环湾快速路和泉州湾跨海大桥形成中心城区“8”字形环湾环城快速路，有效提高环湾组团快速通行效率，实现环湾组团集聚发展。同时，项目沿线衔接沈海高速泉州西福收费站、泉州环城高速泉州北收费站、泉南高速泉州南收费站、沈海高速池店收费站，以及泉州动车站、晋江机场等重要交通枢纽，构建“高快一体”交通体系。

目前沿线各项目均已启动前期工作，完成项目立项、方案设计，正在抓紧开展征迁、农转报批等前期工作，勘察设计招标也同步启动。项目计划于2024年5月份开工，力争2025年年底前完工通车。

下一步，泉州将以中环城路为中心，继续谋划向东构建联通台商区、洛江区的东环城快速路，向南构建联通晋江、石狮的南环城快速路，打通具备泉州特色的“环环相扣”城市快速路网，支撑中心市区“东拓西连”城市空间格局。

央行等部门：满足房地产企业合理融资需求

本报讯 据中国人民银行官网消息，日前，中国人民银行、国家金融监管总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会，研究近期房地产金融、信贷投放、融资平台债务风险化解等重点工作。

会议明确，下一步，金融部门要继续加大政策落实和工作推进力度，持之以恒营造良好的货币金融环境。要落实好跨周期和逆周期调节的要求，着力加强信贷均衡投放，统筹考虑今年后两个月和明年开年的信贷投放，以信贷增长的稳定性促进我国经济稳定增长。要优化资金供给结构，盘活存量金融资源，加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的金融支持，增强金融支持实体经济的可持续性。

会议称，各金融机构要一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷。继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。要继续配合地方政府和相关部门，坚持市场化、法治化原则，加大保交楼金融支持，推动行业并购重组。要积极服务保障性住房等“三大工程”建设，加快房地产金融供给侧改革，推动构建房地产发展新模式。

本版由本报记者陈青松采写