



楼市聚焦

泉厦漳城际轨道(R1线)获批
晋江沿线片区发展迎新契机

泉州—厦门—漳州城际轨道(R1线)迎来最新进展。

12月22日,闽西南协同发展区联席会议第五次会议在龙岩召开。会议发布,泉州—厦门—漳州城际轨道(R1线)(以下简称“R1线”)建规获国家发改委批复。

这也意味着,泉州第一条城际铁路建设规划已经获得批复。根据规划,R1线将会在晋江设立多个站点,将有力地带动沿线区域经济发展。

地产业内人士表示,R1线沿线经过晋江的池店、SM板块、高铁新区、科创新区和安海等片区都是房企近年来重点排兵布阵、深耕细耕的板块。这条城际铁路建成通车后,不仅助于沿线区域交通格局升级,也将完善区域功能,促进区域交流和人才流动,将会极大地增强区域发展活力。

经济发展新引擎

事实上,轨道交通在刺激区域经济发展中充当着“发动机”的作用,一份调查表明,每投资一个亿的轨道交通项目,可以带动GDP增长2.6亿元,并能够为区域提供4000个以上的就业岗位。此外,其强大的活跃度和辐射力使得交通汇集、人流往来、房价攀升、商圈崛起,甚至引发城市文化内涵的更迭。

“以厦门为例,轨道交通在短短几年间给区域带来的变化可谓

惊人。”业内人士介绍,2017年,厦门首条地铁线路1号线开通体验式运行。从最开始的1号线,到如今的3条在营地铁线,3条在建地铁线,覆盖厦门岛内外。“随着地铁的延伸,厦门的空间布局也在优化,从岛城演化成湾城,突破岛城的桎梏,在更大战略格局和更高目标追求的时空背景下,努力实现城市轨道交通高质量发展。”

在业内人士看来,R1线的建

设,将可以满足泉厦漳大都市区沿线中心城镇组团间的日常公务、通勤和生活需求,形成沿线各中小城镇至泉州、厦门、漳州三市一小时交通圈,为三大中心城市及沿线各中心城镇组团间旅客交流提供便利。

“R1线的建设,一方面有助于沿线区域交通格局升级,另一方面也将完善区域功能,促进区域交流和人才流动,极大地增强区域发展活力。”业内人士表示。

泉州第一条城际铁路获批

作为全国“GDP万亿城市”之一,泉州一直以来都有一个“地铁梦”。

作为现代化都市的交通命脉,轨道交通不仅有效地缓解了城市拥堵,改写了一座城市的速度,同时更有力地带动区域经济发展,改变着一座城市的格局。

此次国家发改委的批复,意味着泉州第一条城际铁路距离开工建设更进了一步。

据了解,R1线是一条贯穿厦门、漳州和泉州三个城市的铁路,是泉厦漳大都市区城际铁路主骨架线路,建成后将连接厦门、漳州、泉州

三大城市中心。R1线建成后,泉州、厦门和漳州三地市民往来将会更方便。

根据今年7月份泉州发改委官网发布公告显示,R1线泉州段70.865km,设车站12座,预留车站2座。根据图例,泉州站点包括(初期工程):泉州东站—海丝公园站—白沙站(预留)—北星站—东海站—金崎站—丰泽站—池店站—晋江机场站—SM广场站—科创园站(预留)—安海站—水头站—石井站。

为更好对接和建设厦漳泉城际轨道R1线泉州段工作,今年6月,泉州已成立轨道交通集团有限公司。

沿线多个板块潜力可期

根据最新的规划,R1线将在晋江设立池店、晋江机场、SM广场、科创园(预留)和安海5个站点,沿途经过池店、SM板块、高铁新区、科创新区和安海等片区。

“这些区域,都是重点排兵布阵、深耕细耕的板块。”业内人士介绍,R1线建成运营后,将直接关系到这些居民的出行、工作、购物和生活。

以池店为例,随着区域发展的提速、众多利好的不断落地,该区域吸引了众多房企。今年7月,该区域P2023-5号地块拍卖

触顶进入竞配建环节。最终,建发以4.6亿元+配建4900平方米

竞得,成交楼面价7842元/平方米,建成后商品住宅毛坯限价16538元/平方米;今年11月,该区域P2023-33号地块拍卖,龙湖以5.61亿元竞得,建成后商品住宅毛坯限价16900元/平方米,刷新了区域的最高限价。

“R1线建成运营后,不仅使出行更加便利,更为一座城市带来社会生活、都市功能、城区布局等形态的更新。”业内人士介绍,未来,这些区域的发展潜力可期。

R1线建成运营后,还将影响市民的居住格局。一直以来,不少购房者都有“买房就在家中

心”的观念。“随着城市轨道交通的建设,空间是远的,时间将变成近的,‘买房只选市中心’这一置业观念也许会随之改变。”业内人士介绍,在轨道交通发展成熟的城市,在房价相对较低的区域安家,搭乘城市轨道交通上下班,早已成为购房者的一个置业选择。

毫无疑问,城际轨道的规划建设会改变现有晋江楼市格局,带来居住习惯和理念的重新界定,为现有楼市的发展变革带来了催化剂,为沿线地产项目的开发带来了兴奋点,为准备买房的市民提供了新选择。



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。

住房公积金属于夫妻共同财产吗?

住房公积金是用人单位及在职职工按规定存储起来的用于住房消费支出的个人住房储金,职工买房、建房、装修等需要时,可以提取出来。

但是,如果夫妻离婚,一方可以分割对方账户上的住房公积金吗?或者说,住房公积金属于夫妻共同财产吗?

就此问题,本报记者特别邀请了福建一脉律师事务所律师李耿佳,给购房者进行解答。



法律规定 住房公积金算共同财产

根据《民法典婚姻家庭编司法解释(一)》第一千零六十二条规定,夫妻在婚姻关系存续期间所得的财产,归夫妻共同所有,其中包括:工资、奖金、劳务报酬;生产、经营、投资的收益;知识产权的收益;继承或赠与所得的财产;其他应当归共同所有的财产。

另外,《民法典婚姻家庭编司法解释(一)》第二十五条也明确规定,婚姻关系存续期间,男女双方实际取得或者应当取得的住房补贴、住房公积金,属于上述所说“其他应当归共同所有的财产”的范畴。

住房公积金具有特殊性 不能以离异为理由提取

据了解,根据《住房公积金管理条例》规定,住房公积金作为一种个人积蓄、单位资助、专项使用的住房长期储金,一部分从职工每月工资中代扣代缴,一部分由单位为个人缴存,单位代扣代缴部分属于职工工资总额的组成部分。

李耿佳介绍,由于公积金具有特殊性,其提取和使用需满足特定条件,因此它并不等同于一般的夫妻共同财产。

具体来说,夫妻离异时,可分割作为夫妻共同财产的住房公积金账户余额,但不能

“也就是说,法律明确规定,住房公积金是夫妻共同财产。”李耿佳介绍。

可能有人会有疑问,住房公积金一般是通过购买房屋、建造、修理房屋等支取的,即没有正当理由的话,根本不能实际支配住房公积金,那么又谈何说是夫妻共同财产呢?对此,李耿佳介绍,不能支取不代表不存在,如果夫妻双方婚姻关系存续期间动用公积金等住房资金购买了房屋,该住房无疑属于夫妻共同财产。因此,虽然被储存的住房公积金没有实际获得,但是也算是婚姻关系存续期间取得的,所以也属于夫妻共同财产。

以夫妻离异为由来提取住房公积金。

“按照司法实践,在夫妻关系存续期间的住房公积金收入应作为夫妻共同财产予以分割。在离婚案件中,具体处理住房公积金时,首先应严格区分名下公积金款项取得于婚前还是婚后,离婚时能分割的只是双方婚姻关系存续期间的住房公积金。因当事人离婚并非提取住房公积金的法定事由,一般在计算出总额后,经过折抵,一方直接给对方予以货币补偿。”李耿佳介绍。

资讯

前11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—11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13.8%。商品房销售额下降12.2%,其中,住宅销售额下降10.9%。

11月末,我省商品房待售面积同比增长13.2%,其中,住宅待售面积增长22.6%。

在房地产开发投资完成情况方面,今年1—11月,全省房地产开发投资同比下降12.7%,其中,住宅投资下降14.3%,占房地产开发投资的比重为72.7%。1—11月,房地产开发企业房屋施工面积同比下降12.7%,其中,住宅施工面积下降14.0%。房屋新开工面积下降14.8%,其中,住宅新开工面积下降18.8%。房屋竣工面积增长7.0%,其中,住宅竣工面积增长7.7%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,今年1—11月,全省房地产开发企业到位资金同比下降23.6%。其中,国内贷款下降17.4%,自筹资金下降21.7%,定金及预收款下降22.3%,个人按揭贷款下降38.3%,其他资金下降22.8%。

泉州住房公积金中心
陆续暂停部分业务办理

本报讯 日前,泉州市住房公积金管理中心发布公告,根据全省住房公积金综合信息系统年终结转要求,为做好2023年度年终账务结转工作,该中心将于2023年12月25日至12月31日陆续暂停部分业务办理。

具体事项如下:2023年12月25日(周一)起暂停跨行业务办理(包含跨行提取、跨行转移、跨行并户、异地转移、跨行付款等业务);2023年12月27日(周三)起暂停贷款发放业务;2023年12月30日(周六)起暂停柜面全部业务及线上渠道还款业务(包含提前还款、提前还本、提前结清等业务);2023年12月31日(周日)起暂停线上渠道所有对外业务;2024年1月1日(周一)节假日期间,恢复线上渠道的业务受理;2024年1月2日(周二)起恢复所有业务的正常办理(包含柜面和线上渠道)。

住建部定调2024年楼市
优化房地产政策

本报讯 日前,一年一度的全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会议指出,明年的工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破,重点抓好四大板块18个方面的工作。

在住房和房地产板块,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。稳定房地产市场,坚持因城施策、一城一策、精准施策,满足刚性和改善性住房需求,优化房地产政策,持续抓好保交楼保民生保稳定工作,稳妥处置房企风险,重拳整治房地产市场秩序。

构建房地产发展新模式,建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制,完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期基础性制度,实施好“三大工程”建设,加快解决新市民、青年人、农民工住房问题,下力气建设好房子,在住房领域创造一个新赛道。

在城乡建设板块,要深入践行人民城市理念,把增进民生福祉、推进共同富裕作为出发点和落脚点,打造宜居韧性智慧城市,建设宜居宜业和美乡村。

龙湖集团明晟 ESG
评级升至 AA 级

本报讯 近日,国际权威指数机构摩根士丹利资本国际公司(中文简称“明晟”,英文简称“MSCI”)公布2023年度环境、社会及管治(英文简称“ESG”)评级结果,龙湖集团最新年度ESG评级跃升两级至AA级,为内地房企的最高评级水平,并成为今年内地首家实现评级跨越性提升两级的地产公司。

MSCI是全球最权威的ESG指数评级机构之一,其评级结果已成为资本市场的主流投资参考依据。MSCI认为,龙湖集团在环境、社会及管治三个维度得分均高于全球同行均值,在企业管治及企业行为、健康与安全、产品安全与质量等关键议题的表现均较去年实现显著提升,稳居行业领先地位。