



《晋江经济报》
官方微信公众号

年终特别策划·政策

新政频出提振楼市信心



岁月如梭,光阴易逝。时光的列车,已经抵达2024年的起点站。回望过去这一年,从中央到地方,各级政府部门因势而谋,频频优化楼市政策。但居民预期弱、房价下跌预期仍在等因素,依然影响着房地产市场修复的节奏。

作为楼市的记录者、见证者和观察者,从今天起,本报楼市周刊特别推出年终策划,从政策、土地和市场等多个维度,梳理过去一年的楼市。

今天,年终策划推出第一篇,聚焦晋江过去一年的楼市政策变动——

01 住房公积金贷款政策调整

时间:2023年2月
关注度:★★★★

2023年2月,泉州住房公积金最高贷款额度已恢复至单方缴交住房公积金的40万元,夫妻双方均缴交住房公积金的60万元。另外,生育、抚养两个及以上子女的职工家庭申请住房公积金贷款在最高贷款额度基础上另加10万元。

此外,记者还了解到,住房公积金贷款首付比例也发生了调整,首次申购首套住房的,首付款比例调整为不低于30%,第二次申请住房公积金贷款或购买第二套住房的已恢复至不低于50%。此外,允许提取公积金支付首付款的相关优惠政策仍在执行。

02 泉州住房公积金贷款首套首付最低20%

时间:2023年4月
关注度:★★★★

为了稳定住房消费,减轻缴存职工购房资金压力,充分发挥住房公积金制度的住房保障作用,促进房地产市场健康发展,2023年4月14日,泉州市住房公积金管理委员会下发通知,继续实施住房公积金阶段性支持政策,包括继续降低贷款首付比例和提高住房公积金贷款最高额度。

在继续降低贷款首付比例方面,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%。职工家庭第二次申请住房公积金贷款或购买第二套住房的,首付款比例调整为不低于30%。

在继续提高住房公积金贷款最高额度方面,借款人夫妻双方均缴交住房公积金的,最高贷款额度由60万元调整为80万元;单方缴交住房公积金的,最高贷款额度由40万元调整为50万元。

03 晋江部分银行首套降至3.8%

时间:2023年5月
关注度:★★★★

2023年4月,楼市政策利好仍在持续。记者走访晋江开发商及部分银行获悉,晋江房贷利率已处于相对低位,商业住房贷款首套年利率为4.1%,部分银行降至3.8%;二套房贷款利率大多维持在4.9%左右。

此外,多家银行表示,住房贷款的放款速度加快,有的银行最快2个工作日就可以放款。

04 二手房“带押过户” 交房交地即交证

时间:2023年6月
关注度:★★★★

2023年6月,泉州市自然资源规划局印发《关于进一步提升不动产登记便民利企服务的通知》,新规包括二手房可“带押过户”、交房交地即交证等方面的内容。

业界人士表示,此次新规的出台,有利于提升不动产办证体验、办理效率、查询便利,进而巩固提升泉州不动产登记便民利企服务水平。

值得关注的是,二手房“带押过户”和交房交地即交证的新规,将让更多市民获益,进一步活跃晋江房地产市场。

05 结清次月可再申请公积金贷款

时间:2023年6月
关注度:★★★★

2023年6月,泉州再出楼市新政!从当年6月1日起,缴存职工结清首次住房公积金贷款后,次月即可再次申请住房公积金贷款;推行“带押过户”模式办理个人再交易住房公积金贷款。

业界人士表示,此次住房公积金新政的出台,将更好地满足广大职工刚性、改善性购房需求和无房职工的租房需求,助力“租购并举制度”的建立,有利于促进泉州房地产市场平稳健康发展。

06 泉州住房公积金发放首笔“带押过户”贷款

时间:2023年8月
关注度:★★★

2023年8月,泉州市首笔二手房“带押过户”模式下的住房公积金贷款成功发放。

据了解,2023年以来,泉州开始全面探索推广二手房“带押过户”模式,泉州市住房公积金管理中心积极响应推进与各家贷款受托银行、不动产登记部门等多个部门之间的协商探讨,进一步优化办理流程,精简申请材料、压缩办理时限,最终顺利推出了住房公积金贷款“带押过户”业务模式。

泉州市住房公积金管理中心表示,下一步,将不断优化个人再交易住房“带押过户”服务模式,降低制度性交易成本,激活二手房市场,切实贯彻落实泉州市“带押过户”各项政策措施,更好服务广大市民,优化营商环境,助力泉州经济和社会的发展。

07 存量首套住房贷款利率下调

时间:2023年9月
关注度:★★★★★

2023年8月31日,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》,自2023年9月25日起,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请,由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。此外,两部门还发布了《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》,将二套房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点。首套房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。

通知出台后,各家银行均表示,正在抓紧制定具体实施细则,按照有关要求,自当年9月25日起接受客户调整申请。

08 泉州住房公积金上线“省内跨中心冲还贷”业务

时间:2023年9月
关注度:★★★

自2023年9月21日起,泉州市住房公积金中心正式上线“省内跨中心冲还贷”业务。目前,我省除厦门外,已全部实现省内公积金跨中心还贷提取“按月自动冲还”。

业内人士表示,该业务打破地域限制,拓宽冲还贷业务受益群体,大大减轻了贷款职工家庭还贷压力。

09 4月14日起 晋江新购一二手房不限售

时间:2023年11月
关注度:★★★★★

记者了解到,为了进一步促进群众住房消费需求释放,满足群众刚性和改善性住房需求,2023年,晋江先后出台住房消费政策“组合拳”,包括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、推动工程审批建设提速等。

在支持改善型购房方面,根据新规,从2023年4月14日起,晋江不再执行限购政策。新购买一、二手房的,不限售。有特定销售要求的商品住房从其规定执行。此外,在晋江新购买一手商品住房的,可将1套原商品住房转让,不受未满限售年限限制,但房屋交易部门在办理转让时应在系统上进行备注说明,新购买改善型商品住房2年内不予办理退房手续。

10 泉州放开限购 放宽限售

时间:2023年11月
关注度:★★★★★

放开限购,限售年限由5年调整为2年,支持改善型购房……2023年11月,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。

根据新政,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。2017年4月17日至2023年4月13日期间,在泉州全市购买的一手、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。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、二手房不限售。

11 泉州楼市新政细则出台 商业贷款“认贷不认房”

时间:2023年12月
关注度:★★★★★

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。

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

资讯

泉州住房公积金管理中心暂停办理部分业务

本报讯 日前,泉州市住房公积金管理中心发布公告,根据省住建厅《关于配合做好福州住房公积金中心铁路能化系统整合工作的通知》要求,为配合做好2024年1月7日铁路能化管理部系统整合工作,该中心将于1月2日起暂停部分业务。

有关事项公告如下:一、2024年1月2日起暂停向福州中心铁路能化管理部发起省内合并及省内转移业务。二、2024年1月5日起暂停发起贷款在福州中心铁路能化管理部跨中心委托还贷业务;同时,归集在福州中心铁路能化管理部的跨中心委托还贷业务,也将撤冲,停止报账。三、2024年1月7日暂停全渠道公积金服务。四、2024年1月7日当天住房公积金贷款扣款时间统一为早上8:30;跨中心委托还贷业务于2024年1月15日恢复,其他相关业务于2024年1月8日恢复。

福建国土空间规划获批 强化厦漳泉都市圈辐射带动作用

本报讯 近日,《福建省国土空间规划(2021—2035年)》(以下简称“《规划》”)获国务院批复。《规划》提出提升福州都市圈发展能级,强化厦漳泉都市圈辐射带动作用等内容。

在系统优化国土空间开发保护格局方面,《规划》要求提升福州都市圈发展能级,强化厦漳泉都市圈辐射带动作用,为积极培育创新走廊提供空间保障,高标准建设福厦泉国家自主创新示范区,加快南平、三明、龙岩等山区中心城市、深化山海产业协作,带动山区城镇乡村加快发展,推进革命老区和原中央苏区全面振兴。推进闽东北、闽西南与周边省份的城镇联动发展,协同共建闽浙沿海城市群,完善城乡生活圈,推动城乡基础设施和公共服务一体化,分区分类优化乡村空间布局,提升城乡人居环境品质。强化陆海统筹,提升沿海城市海洋功能,拓展公共亲海空间,优化海洋开发保护格局,统筹近远海域空间保护利用。

《规划》是福建省空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图,是各类开发保护建设活动的基本依据。

央行：推动加快构建房地产发展新模式

本报讯 日前,中国人民银行货币政策委员会第四季度(总第103次)例会召开。

会议指出,因城施策精准实施差别化住房信贷政策,更好支持刚性和改善性住房需求,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,促进房地产市场平稳健康发展。加大对保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造的金融支持力度,推动加快构建房地产发展新模式。

中海地产：去年前11月 合约销售2870.28亿元

本报讯 日前,中国海外发展披露2023年11月销售简报。公告显示,2023年11月,中国海外系列公司的合约物业销售金额约229.45亿元,按年下跌4.8%;而相应的已售楼面面积约为96.79万平方米,按年下跌20.3%。

公告显示,2023年1—11月,中国海外系列公司累计合约物业销售金额约2870.28亿元,相应的累计已售楼面面积约1237.34万平方米,分别按年上升11.8%及4%。

保利发展：去年前11月 签约3995.04亿元

本报讯 日前,保利发展控股集团有限公司公布2023年11月份销售情况简报。2023年11月,保利发展实现签约面积159.46万平方米,同比减少29.57%;实现签约金额312.37亿元,同比减少15.61%。

至此,2023年1—11月,保利发展实现签约面积2257.59万平方米,同比减少6.25%;实现签约金额3995.04亿元,同比减少0.16%。

此外,保利发展近期新增房地产项目5个,分别位于佛山南海、苏州昆山、成都金牛、福州鼓楼、泉州丰泽,总用地面积约25.61万平方米,需支付约101.1亿元。