



## 年终特别策划·二手房

岁月如梭,光阴易逝。时光的列车,已经驶达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,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,年终策划推出第三篇,聚焦晋江过去一年的二手房市场变化情况——

# 2023年晋江二手房成交量大幅回升 全年成交9334套 比前年增长46.7%

### 成交量大幅回升 全年二手房成交9334套

综合晋江市住建局发布的数据,2023年1—12月,晋江二手房共成交9334套,成交面积118.52万平方米。其中,二手住房成交6284套,成交面积76.17万平方米。

记者了解到,2022年全年,晋江二手房共成交6364套,成交面积74.66万平方米。其中,二手住房成交4741套,成交面积57.19万平方米。

以此计算,对比2022年,2023年晋江二手房成交套数增长46.7%,成交面积增长58.7%;二手住房成交套数增长32.5%,成交面积增长33.1%。

“从全年统计数据看,晋江二手房交易量已经大幅回升,甚至超过2019年以前的水平。”晋江家兴房产负责人曾思程介绍,此前,晋江二手房年平均成交量基本在7000套左右。

### “翘尾”行情出现 去年12月成交量放大

从公布的数据来看,去年2月,晋江二手房的成交量最高。

数据显示,2023年2月,晋江二手房共成交2057套,成交面积11.3万平方米。其中,二手住房成交582套,成交面积6.72万平方米。

成交量最低的是2023年1月。当月,二手房共成交411套,成交面积4.59万平方米。其中,二手住房成交337套,成交面积4.01万平方米。

值得关注的是,去年年末,晋江二手房市场出现了“翘尾”的行情。

其中,去年11月,二手房成交770套,成交面积10.15万平方米。去年12月,二手房成交804套,成交面积24.3万平方米。该月份的成交面积,也是全年最多。

### 观察： 二手房市场企稳回升

结合最新发布的数据,2023年晋江二手房市场已经出现了明显的企稳回升态势。

曾思程分析,从2023年全年成交走势来看,大致呈现“先升后降再稳”态势。首先,在前期积压的购房需求加速释放及政策延续宽松态势下,去年一季度成交量逐月大幅上升;随后由于积压需求消耗及政策持续性减弱,去年5月起成交复苏放缓,成交量持续下滑;进入去年下半年以来,二手房成交凸显稳态,各月成交量维持在600套左右。

“虽然年内二手房成交存在阶段性下滑局面,但整体成交规模仍然可观。”曾思程介绍,2023年二手房成交量创下了最近三年的新高。

“在各区域板块方面,2023年二手房成交集中区域为桥南片区、池店南片区、万达片区及宝龙片区等。”二手房业内人士黄鸿瑜认为,这些区域的成交量占据全市成交额的六七成。特别是池店南片区和万达片区,过去一年的成交量放大。

在业内人士看来,2023年晋江二手房成交量大幅提升的原因之一是“以价换量”。“一方面是挂牌量持续上升,另一方面是购房客户减少。目前,晋江已经进入买方市场。”黄鸿瑜认为,随着买方市场来临,面对普遍持观望态度的买家,卖家如果着急置换或用钱,只能选择降价,也有卖家选择先下架房源,再等待时机出手。此外,卖家还会采取其他让利形式。

面对当前二手房市场的情况,曾思程认为,二手房价格预期持续走弱,留存市场上的基本为刚需和改善购房人群。“当前,由于存量房量足够大,特别是刚刚出台的‘五改二’限售政策放宽,短期内存量房还会增加。因此,二手房价格梯度合理,也为刚需和改善购房者买房创造了条件。”



### 相关链接

## 2023年晋江二手房成交情况

| 月份  | 二手房(套) | 成交面积(万平方米) | 二手住房(套) | 成交面积(万平方米) |
|-----|--------|------------|---------|------------|
| 1月  | 411    | 4.59       | 337     | 4.01       |
| 2月  | 2057   | 11.3       | 582     | 6.72       |
| 3月  | 728    | 8          | 545     | 6.58       |
| 4月  | 795    | 9.39       | 600     | 7.61       |
| 5月  | 622    | 9.87       | 493     | 6.2        |
| 6月  | 610    | 7.54       | 464     | 6.07       |
| 7月  | 700    | 10.3       | 549     | 6.66       |
| 8月  | 641    | 8.07       | 516     | 6.38       |
| 9月  | 659    | 9.33       | 525     | 6.15       |
| 10月 | 537    | 5.68       | 433     | 5.13       |
| 11月 | 770    | 10.15      | 633     | 7.33       |
| 12月 | 804    | 24.3       | 607     | 7.33       |

### 延伸阅读

## 住建部：去年二手房交易占比提高

本报讯 来自住房和城乡建设部的消息,去年,反映房地产市场需求的二手房和新房交易总量实现同比正增长,总的房地产市场需求较2022年有明显的回升。

相关负责人表示,二手房销售好于新房,从长期因素看是房地产市场进入增量存量并重发展阶段的必然趋势,部分购房者对新房的需求转向二手房,二手房对新房形成一定的供应替代。

在目前的发展阶段,分析房地产市场交易与需求只看新房是不全面的,要综合新房和二手房的完整情况对市场交易与需求变化做出判断。从目前情况看,二手房成交好于新房销售,主要有两方面原因:一是受市场影响,部分购房者对新房交付存在担心,转而去购买二手房;二是去年8月以来,各部门集中出台了“认房不认贷”、调整首付款比例和贷款利率等需求端支持政策。

## 资讯

### 去年12月 泉州二手住宅销售价格 同比下降6.1%

本报讯 日前,国家统计局公布2023年12月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,去年12月,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降1.8%;二手住宅销售价格环比下降6.1%。

在新建商品住宅销售价格指数方面,2023年12月,泉州环比下降0.2%,同比下降1.8%;厦门环比下降3.3%,同比下降1.1%;福州环比下降0.6%,同比下降1.8%。

二手住宅方面,2023年12月,泉州环比下降0.5%,同比下降6.1%;厦门环比下降1.2%,同比下降7.1%;福州环比下降0.3%,同比下降5.1%。

2023年12月,分面积段看,泉州新建住宅价格90平方米及以下环比下降0.1%,同比下降1.2%;90至144平方米环比下降0.2%,同比下降1.9%;144平方米及以上环比下降0.3%,同比下降1.7%。在二手住宅销售价格方面,90平方米及以下环比下降0.5%,同比下降6.8%;90至144平方米环比下降0.5%,同比下降6.3%;144平方米及以上环比下降0.4%,同比下降5.1%。

国家统计局城市司高级统计师沈赞解读,2023年12月,70个大中城市中,各线城市商品住宅销售价格环比下降,同比有涨有降。

新建商品住宅销售价格方面,从环比看,2023年12月,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,降幅比上月扩大0.1个百分点。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.4%和0.5%,降幅比上月均扩大0.1个百分点。从同比看,2023年12月,一线城市新建商品住宅销售价格同比由当年11月上涨0.3%转为下降0.1%。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.1%,涨幅比上月回落0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.8%,降幅比上月扩大0.2个百分点。

二手住宅销售价格方面,从环比看,2023年12月,一线城市二手住宅销售价格环比下降1.1%,降幅比上月收窄0.3个百分点。二线城市二手住宅销售价格环比下降0.8%,降幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市二手住宅销售价格环比下降0.8%,降幅与上月相同。从同比看,2023年12月,一线城市二手住宅销售价格同比下降3.5%,降幅比上月扩大0.6个百分点。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降4.0%和4.2%,降幅比上月分别扩大0.4和0.3个百分点。

### 去年全国商品房销售面积 比上年下降8.5%

本报讯 日前,国家统计局发布信息显示,2023年,商品房销售面积111735万平方米,比上年下降8.5%,其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116622亿元,下降6.5%,其中住宅销售额下降6.0%。

2023年末,全国商品房待售面积67295万平方米,比上年增长19.0%。其中,住宅待售面积增长22.2%。

在房地产开发投资完成情况方面,2023年,全国房地产开发投资110913亿元,比上年下降9.6%,其中,住宅投资83820亿元、下降9.3%。2023年,房地产开发企业房屋施工面积838364万平方米,比上年下降7.2%。其中,住宅施工面积589884万平方米、下降7.7%。房屋新开工面积95376万平方米,下降20.4%。其中,住宅新开工面积69286万平方米、下降20.9%。房屋竣工面积99831万平方米,增长17.0%。其中,住宅竣工面积72433万平方米、增长17.2%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,数据显示,2023年,房地产开发企业到位资金127459亿元,比上年下降13.6%。其中,国内贷款15595亿元,下降9.9%;利用外资47亿元,下降39.1%;自筹资金41989亿元,下降19.1%;定金及预收款43202亿元,下降11.9%;个人按揭贷款21489亿元,下降9.1%。

### 建发国际： 去年权益销售近1380亿元

本报讯 日前,建发国际投资集团有限公司(简称“建发国际”)公布2023年度未经审核的运营数据。

公告显示,根据初步审阅,2023年全年,建发国际及其合营公司和联营公司实现归属股东权益的累计合同销售金额约1379.6亿元,归属公司股东的累计合同销售总建筑面积约666.4万平方米,同比分别增长了约13.5%和9.3%。

### 龙湖集团： 去年地产销售1734.9亿元

本报讯 日前,龙湖集团发布2023年未经审核的运营数据。2023年,该集团地产开发业务累计实现合同销售额1734.9亿元,合同销售面积1079.6万平方米。同期,该集团经营性收入约265.3亿元(含税),同比增长6%左右,创造历史新高,其中运营约138.8亿元(含税),服务收入约119.3亿元(含税)。

截至2023年底,龙湖在全国22个城市入围当地市场前十,在14个城市位居前五,在7个城市进入前三。其中,华南区域实现合同销售额205.4亿元,在泉州位居市场前三,福州、莆田位居市场前十。

另外,2023年,龙湖累计摘得31幅地块,总建筑面积达345万平方米,权益地价为259亿元。

