



楼市年终策划·一手房

改善性产品走俏 热点区域表现抢眼

去年晋江商品房销售位列泉州县(市、区)第一

岁月如梭,光阴易逝。时光的列车,已经驶达2024年。

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,年终策划推出第四篇,聚焦晋江过去一年的一手房市场变化情况——



资讯

增设空中花园 泉州开展立体生态住宅试点

本报讯 日前,泉州市自然资源和规划局、泉州市住房和城乡建设局联合泉州市城市管理局印发文件,决定在泉州市中心城区开展立体生态住宅试点工作。

据了解,“立体生态住宅”又称“第四代建筑”“第四代住宅”,指在普通商品住宅基础上,将绿色生态理念注入城市建筑实践,通过增设户属空中花园及空中园林街巷,形成层层有街巷、户户有庭院的建筑形式,实现传统居住模式与现代科技的二元叠加,让城市建筑与园林景观相生共融。

文件对立体生态住宅的建设形式提出要求:(一)户属空中花园:设置外挑层高不小于两个自然层高的空中花园,宜设置在每套住宅的客厅外及建筑转角处,且空中花园正对上一层外墙面不得设有客厅、卧室、厨房、书房的窗户,保证私密性。(二)空中园林街巷:设置层高不小于两个自然层高,供业主共享的开放式公共休闲绿化平台。(三)住宅建筑单套套内建筑面积应大于120平方米。(四)底层公共休闲空间:建筑底层(除底层设置商业外)设置层高不低于3.3米、不高于6米的居民公共休闲活动空间。(五)住宅建筑北面不得设置空中花园、空中园林街巷,不得设置跃层式住宅,不得设计带有敞开连廊的户型。

根据文件,立体生态住宅试点的适用范围为泉州市中心城区通过公开出让方式取得的,并在国有建设用地使用权出让公告、出让合同及规划条件中明确可作为立体生态住宅的住宅、商住等项目。

业内人士介绍,立体生态住宅,打破了传统居住模式,为城市提供了新的居住方案,让城市建筑与园林景观相生共融,真正提升人居环境品质。推行立体生态住宅试点,对推动房地产行业实现绿色转型和高质量发展,促进经济发展具有重要意义。

去年晋江商品房销售位列泉州县(市、区)第一

2023年仍是泉州房地产市场深度调整的一年。在这一大背景之下,晋江市场反响如何?商品房销售又有怎样的表现?

记者了解到,目前,多家地产研究机构发布了2023年泉州商品房销售的统计数据。据中原地产研究院发布的数据,2023年,晋江一手商品房共销售10924套,销售面积86.09万平方米,销售金额92.83亿元。其中,住宅销售4168套,销售面积56.18万平方米,销售金额72.52亿元。

该研究机构数据还显示,2023年,大泉州【统计范围:泉州市区(不含泉港)、晋江、石狮、南安、安溪】一手住宅成交21542套,面积270.58万平方米,同比下跌26.6%,成交均价11278元/平方米,总成交金额305.16亿元。

“从该机构发布的数据看,晋江商品房的销售面积和金额分别占到泉州的31.8%和30.4%,均位列泉州各县(市、区)第一。”地产业内人士认为,这也说明,虽然去年泉州商品房的销售数据有所下滑,但晋江房地产市场仍然保持较强的韧性。

对于2023年泉州商品住宅市场的销售,克尔瑞福建区域发布的解读认为,整体市场的表现平平,主要因素在于2023年度入市的优质项目明显不足,“供求失衡”对于市场热度的提升与信心的恢复存在一定制约。其次是受到行业大环境的影响,大泉州市场在去年一季度与全国一起迎来一波“小阳春”行情之后,市场热度与复苏动能就持续下滑。

调控政策不断优化 购房环境宽松

过去一年,泉州楼市政策不断优化,新房房贷利率、购房首付比例下降,住房公积金调整……支持刚性和改善性购房需求,大力支持刚性和改善性购房需求。

克尔瑞福建区域研究报告认为,去年4月底,泉州市更新了刚需(非刚需)资格认定条件,限购政策相对放宽等;较为重磅的是去年11月下旬颁布的楼市新政,从放开限购、放宽限售、优化摇号、贷款降本、降低刚需和非刚需摇号门槛等多方面齐出手,同时探索商品房现房销售模式。

记者了解到,根据去年11月泉州发布的楼市新政,除鲤城区、丰泽区、泉州开发区部分房源外,在泉州全市域新购买一手、二手住房不限购。2017年4月17日至2023年4月13日期间,在泉州全市域购买的一手、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住房,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,在泉州全市域新购买的一手、二手住房不限售。

“从时间上看,去年上半年大泉州政策端虽频频放松但力度稍弱,多为小幅的优化调整。下半年尤其是去年11月的楼市新政,在限购和限售等核心措施上均进行了调整,松绑力度明显加大,当前购房环境是自泉州2017年开始执行限购限售政策后最为宽松的阶段。”克尔瑞福建区域认为。

单盘销售排前列 热点区域表现抢眼

2023年,晋江多个新盘频频热销,部分热点区域更是表现抢眼。

据中原地产厦门研究院发布的数据显示,2023年,位于晋东新区的龙湖华越盛天·御湖境,单盘销售34.31亿元,销售面积21.68万平方米,销售1382套,位列大泉州单盘住宅成交金额第一。

该数据还显示,2023年,晋江住宅成交金额排名第二位的为位于安海镇的龙御君安和位于晋江经济开发区的绿城晋园城府。

克尔瑞福建区域研究报告认为,2023年,晋江受供地结构影响,改善及高端项目断档,加上龙湖华越盛天·御湖境自身良好的品牌口碑与产品,该项目在内外因素的共同促进下吸纳了大量的改善型客群,取得了优异的销售业绩。

“数据也表明,2023年,晋江楼市区域的分化进一步加剧。”业内人士表示,作为泉州海丝新区五大重点区域之一的晋东新区近年来

热度持续上升,特别是连同泉州东海和晋东新区的晋江隧道即将于今年开工建设的消息,更是让这一区域添了一把火。另外,晋江中心市区仍然是去年楼市开发的重点区域,区域内昇路艺璟和保利城天悦二期取得不错的销售业绩。

与此同时,晋江部分乡镇的地产项目销售遇冷。从中原地产厦门研究院发布的住宅成交数据看,乡镇项目仅有龙御君安、绿城晋园城府和力标水岸庭上榜。

换房需求增加 改善性产品走俏

综合地产研究机构发布的数据,2023年,泉州改善型项目表现出了更强的韧性。

克尔瑞福建区域研究报告认为,当前整体市场结构向改善倾斜,尤其是泉州作为藏富于民的优质二线城市,改善型项目表现出了更强的韧性。从项目成交也可以看出,今年榜单前列均被改善及豪宅项目占据,其中大泉州商品住宅成交金额榜前三的项目龙湖华越盛

天御湖境、城建水墨江澜与建发祥云成交均价均突破1.5万元/平方米。

不过,这份报告也提醒,随着今年优质地块陆续入市,消费者可选择的项目也越来越多,改善型产品的供求关系已然迎来转变,未来改善型产品也将进入“内卷”。“内卷”的原因是去年11月新政调整的影响,二手房可入市量激增,价格也出现了明显的下调预期,加上不断上调的新房限价,当前一、二手房倒

挂红利正在逐渐收窄,消失,叠加低迷的市场大环境,购房者观望情绪逐渐浓厚。

“从整体市场来看,高端改善性产品能拥有一席之地,正是满足住房多样化需求。”业内人士指出,晋江市场对高端改善性的需求还是很大的,从去年以来改善性产品供应增加了,特别是一些品质比较好的产品,刺激了部分客户的换房需求。

延伸阅读

2023年全国商品房销售额超11万亿元

日前,国新办举行2023年国民经济运行情况新闻发布会。国家统计局局长康义在会上表示,根据国家统计局监测的情况,房地产经过20多年的发展,房地产市场是在调整转型的过程中。在这样一个大的背景下,各地区、各部门都在适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策。从目前的情况看,房地产市场出现了一些积极变化。

国家统计局发布数据显示,2023年,全国房地产开发投资110913亿元,比上年下降9.6%,降幅比上年收窄0.4个百分点。房地产开发企业到位资金127459亿元,比上年下降13.6%,降幅比上年收

窄12.3个百分点。

在商品房销售方面,2023年,商品房销售面积111735万平方米,销售额116622亿元,与上年相比分别下降8.5%和6.5%,降幅分别比上年收窄15.8个百分点和20.2个百分点。

数据显示,2023年8月份以来,新建商品住宅网签备案量整体回升,2023年12月份比2023年8月份回升了20.2个百分点。从70个大中城市监测情况看,新房和二手房的成交量都在温和上升。

谈及房地产市场未来的趋势,康义认为,我国房地产市场长期健康发展有比较好的基础。原因在于城镇化数量和质量提升还会有很大的空间。2023年城镇化率是

66.16%,和发达经济体80%左右的水平相比,还有十多个点的提升空间,中国的城镇化仍然处在持续发展过程中。近五年城镇化率年均提高0.93个百分点,每年都会有超过1000万的农村居民进入城镇,新市民的规模比较大,也会带来大量新增住房的需求。

“存量上尽管我国人均住房面积已经不小,但是有很多房子功能和结构都不尽合理,不少群众改善性住房需求比较迫切,这也会形成房地产市场的重要推动力,包括现在监测的70个大中城市,改善性住房需求非常明显,表现在70个大中城市二手房的成交量已经超过新房成交量。”康义说。

LPR连续5个月不变 5年期以上4.2%

本报讯 1月22日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.45%,5年期以上LPR为4.2%,均与上月持平。

数据显示,2023年9月以来,LPR已连续5个月“按兵不动”。

LPR“按兵不动”符合市场预期。分析人士认为,在基本面整体向好、财政政策加大发力、稳银行息差、稳汇率运行和防范资金空转等多重因素考量下,开年MLF延续“量增价平”,使得本月LPR报价调降的概率大幅降低。

展望未来,分析人士表示,从央行表态、政策环境和实际需求等方面来看,3月至4月或仍存降息可能,并有望引导LPR适度下行,进而推动融资成本稳中有降,进一步激活生产消费信贷需求,稳固经济运行。

2023年晋江市房地产经纪人星级评定工作启动

本报讯 昨天,记者从晋江市房地产服务行业协会获悉,2023年晋江市房地产经纪人星级评定工作已经展开。

据了解,评选对象为晋江从事房地产经纪相关工作,并依规完成实名登记的房地产经纪专业人员。星级评定共设一星、二星、三星、四星和五星,最高星级为五星。

“星级等级越高,说明经纪人专业服务水平与从业信用水平越高。经纪人星级评定,将引导购房者找高星级中介人员,这将助力业务员提升自我素质和业务水平,对开展售后服务工作有很多好处。”中介业界人士介绍。

该协会负责人表示,开展此项工作,旨在规范晋江房地产经纪人员从业行为,提升经纪人整体服务水平,维护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益,打造行业诚信标杆,凸显诚信示范作用,营造行业互促互进的执业氛围,促进房地产市场健康发展。