



楼市年终策划·置业

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,年终策划推出第五篇,聚焦晋江返乡置业季——

返乡置业季来临 “90后”渐成主力军

返乡客群 加入买房大军

对于很多游子而言,不管在外如何漂泊打拼,过年都有一顆回家的心。春节期间,大量在外地打拼的晋江人回家过年,举家团圆的欢乐氛围同样也传递到了楼市。

近日,记者走访晋江多个售楼处发现,春节返乡人群正悄然加入看房买房的大军之中,面对一、二线城市的房价,越来越多的“外漂族”考虑回家置业。

“这两天刚回家,就带上妻子和孩子,到各个售楼部逛逛。”晋江磁灶人吴先生说,他在云南做瓷砖生意,老家只有一套老房子,想在晋江中心市区买套房子。“等以后老了,想在市区安家。这几年晋江变化很大,特别是市区,各方面的配套很好。”

和吴先生一样,提前回家过年的晋江金井人陈先生也有买房的打算。回晋江买房,陈先生考虑更多的是升值空间。“买房也是一种投资。这几年,晋江重点开发了晋东和高铁等新区,多个重要配套也在逐渐落地。参考其他城市的发展经验,这些新区都有较大的发展潜力。我认为,这些新区的房产,升值的空间很大。”

还有不少返乡置业客群,考虑的是孩子的教育问题。“我们在湖南做餐饮生意,孩子也长大了,今年9月份就要上小学了。”晋江西园人赖先生说,这次回来就是要买套学区房。“主要是看万达和宝龙周边的学区房,这两个片区的学区配套都还不错。买套好的学区房,是想让孩子接受更好的教育。”

“从农历腊月十五开始,我们售楼部就接待了很多返乡置业的客户。”龙湖华越盛天御湖境的置业顾问介绍,这些客户的买房意向很高。

楼盘花式促销 优惠力度大

针对年初这一波置业潮,记者了解到,主管部门联合开发商,推出了新春置业促销活动。

记者从晋江市商务局发布的消息获悉,2024年晋江市跨年消费季“龙腾盛世·置业晋江”商品房促销活动已经启动。该活动由晋江市人民政府、泉州市商务局指导,晋江市商务局、晋江市住房和城乡建设局等部门联合主办。

据了解,此次商品房促销活动时间截至2月底,共有14个房地产项目参加,涵盖高层、商铺等全类型优质产品。参与的楼盘分别为: CBD 尚都、保利湖心漫悦、保利自在海、滨江华庭、春江天越、建发和悦、江滨一城、金龙华庭、黎山花苑、天骏康城学府、香山府、龙湖华越盛天御湖境、中骏东璟府、中南玺越。

据介绍,活动期间,参与的楼盘购房最低93折,额外可享“龙腾盛世·置业晋江”专属优惠97折。另外,活动同步上线“玩转晋江”电子手册,整合晋江全市各行业促销活动,为广大消费者提供更全面更丰富的消费指引。

值得注意的是,除了折扣外,不少房企还推出了各种促销活动。例如“买房送家电”“限时特价房秒杀”等。此外,也有一些房企和项目打出了“现房销售牌”,以此吸引购房者。

“一方面,受龙年春节假期影响,返乡回流人群增加,相关主管部门和开发商推出新春置业促销活动和政策,能够在一定程度上刺激部分返乡置业需求的释放,助力楼市去库存;另一方面,此举有利于提升晋江人口吸附能力,也有利于推动城市的城镇化进程。”对此,业内人士认为。



四房改善户型受青睐

记者在走访市场时发现,与以往不同的是,改善性产品受到返乡置业客群的青睐。

“到访的返乡置业客群中,部分是要买房准备结婚的,部分是为改善老人的居住环境的,部分是出于未来发展规划而选择回家乡及附近买房的。”中南玺越的置业顾问介绍,这些客群大部分都是要四房以上的产品,特别是120平方米左右四房两厅两卫的产品。

“四房的总价在200万元左右,首付三成的话,还在可承受的范围。”晋江青阳人蔡先生说,他打算今年结婚,未来计划生两个小孩,如果加上老人,要买四房或者以上的房子才够住。

“看了几个楼盘,比较满意120平方米四房的户型。”晋江灵源人李小姐说,她和丈夫孩子都在外地,老人还住在晋江。“买套大一点的房子,主要是给老人改善居住条件。房间需要有四间,要不然年轻人回

晋江就不够住了。”

此外,记者走访时发现,“90后”已婚、中等收入群体成为这波返乡置业的主力。

“90后”的客户多了起来。”天骏康城学府的置业顾问介绍,相比“80后”客户,“90后”客户更注重居住品质和周边配套。

利好释放助力 购房成本降低

在业内人士看来,今年的返乡置业季,恰逢晋江多项购房优惠政策落地,有望迎来一波销售热潮。

记者了解到,今年1月,晋江出台楼市新政,明确新购买一、二手住房的限售。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从其规定执行。新政还明确,对使

用住房公积金贷款购买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。在促进存量房市场方面,晋江已全面推行二手房带押过户。

“带押过户”节省卖方为提前还贷衍生出的相关费用,有利于卖方尽快回笼资金;同时也节省了时间,减少办事环节,缩短交易时间,避免时间拖延出现的违约情形。

“从目前整体市场来看,虽然部分购房者的观望情绪增加,但随着政策暖风频吹,市场也在发生微妙的变化,市场逐步回暖还是值得期待的。”业内人士认为,相比于去年,今年晋江春节返乡人数会明显增加,返乡置业需求也能得到更好的释放。

延伸阅读

返乡置业要考虑哪些细节?

返乡置业客户的特点有“五快”:来得快、走得快、定房快、签约快、贷款快。那么,返乡置业客户在买房时,要注意哪些细节呢?对此,业内人士给出一些建议——

熟悉购房政策:各地房产政策会有差异,因此,返乡置业前首先要了解购房和贷款的政策。建议可以咨询晋江房产业内人士或者亲朋好友。

提前准备材料:返乡回家过春节的时间较短,因此,如果有购房计划的话,

建议提前咨询售楼处一般购房需要准备哪些证件,比如结婚证、身份证、户口本、收入证明、银行流水等。

确认购房区域:通过网上搜索或者亲朋好友推荐,确定买房区域及相对应的楼盘,这样便于回到家后第一时间看房。

了解项目信息:决定购房前,一定要详细了解项目的基础信息,包括房价、税费、周边配套及未来规划等。

多比较再下单:各个楼盘返乡置业

优惠多,要从中选择更适合自己的房子,而不是最便宜的。还有不少觉得春节期间看楼盘太累,因此草率下手,很容易掉进陷阱,一定要多进行比较。

优选品牌开发商:购买品牌开发商的楼盘,可以最大限度降低复杂市场环境有可能出现的各种风险,如延期交房、烂尾楼,甚至开发商携款潜逃等。另外,品牌开发商开发的项目升值潜力较大。

资讯

2023年我省商品房销售面积比上年下降15.8%

本报讯 日前,福建省统计局发布统计信息显示,2023年,我省商品房销售面积比上年下降15.8%,其中,住宅销售面积下降14.1%。商品房销售额下降14.7%,其中,住宅销售额下降14.0%。

2023年末,我省商品房待售面积比上年末增长14.8%,其中,住宅待售面积增长20.5%。

数据显示,2023年,全省房地产开发投资比上年下降12.7%,其中,住宅投资下降14.5%,占房地产开发投资的比重为72.8%。2023年,我省房地产开发企业房屋施工面积比上年下降12.5%,其中,住宅施工面积下降13.7%;房屋新开工面积下降14.7%,其中,住宅新开工面积下降18.5%;房屋竣工面积增长5.2%,其中,住宅竣工面积增长2.4%。

此外,2023年,房地产开发企业到位资金比上年下降23.3%。其中,国内贷款下降16.2%,自筹资金下降20.5%,定金及预收款下降23.1%,个人按揭贷款下降39.4%,其他资金下降23.1%。

泉州发布住宅小区物业服务星级评价管理办法

本报讯 日前,泉州市住房和城乡建设局印发了《泉州市住宅小区物业服务星级评价管理办法(试行)》(以下简称“办法”),旨在进一步规范物业服务行为,提升物业服务品质,推动物业融入基层治理,提升业主满意度、幸福感。办法自2024年2月1日起执行,有效期至2025年1月31日。

据了解,自物业行业市场准入机制取消以来,泉州物业服务企业如雨春笋般纷纷成立。物业服务企业迅猛发展,活跃了物业服务市场,使物业所有权人增加了选择的机会。但市场准入机制取消,也随之带来了物业服务品质良莠不齐的现象,专业化服务质量下降,引起业主的不满,投诉大量增加,社会各界迫切希望进一步加强物业服务品质考评,提高物业服务水平。

办法列举了参与住宅小区物业服务星级评价的项目应符合的8个条件、企业申报流程、星级评价流程、评定标准等,住宅小区物业服务星级评价每年开展一次。市级物业主管部门可根据行业发展及监管需要,在新一次星级评价前对评价内容、方式、标准进行调整。已参评核定星级的项目因物业服务合同终止、企业存在违法违规行为被处以行政处罚、企业未参与信用评价、项目发生重大安全责任事故经有关部门认定物业服务企业需承担主体责任及经物业主管部门认定其他应当取消星级评价结果的,予以取消项目核定星级并收回铭牌。

办法鼓励建设单位、业主大会使用星级服务标准及星级综合评定结果,优化物业服务项目招投标指标,择优选聘物业服务企业。住宅小区物业服务星级评价结果可作为物业主管部门实行差别化监管的依据之一,对符合条件不参评项目及不定星级、一星级项目,列为重点监管对象,增加日常监督频次。对四星、五星级住宅小区提供服务的物业服务企业、项目负责人,以及形成值得借鉴推广经验的物业服务企业,在政策支持、评先评优、奖励激励等方面予以支持。

我省房产中介新规上线 机构须有持证专业人员

本报讯 日前,福建省住建厅印发了《福建省房地产经纪机构备案管理办法》(以下简称“办法”),规范房地产经纪机构备案,新规将从2月1日起正式实施。

办法细化了备案对象的定义,规定房地产经纪机构的营业执照经营范围包含“房地产经纪或者房地产中介”,具备相应的专业人员,需1名以上房地产经纪专业人员执业,专业人员包括从事房地产经纪活动的房地产经纪人和房地产经纪协理。

办法明确了备案方式与流程,规定市、县(区)房地产主管部门建立平台,经纪机构通过平台网上申请办理初始备案、变更备案、注销备案。各市、县(区)房地产主管部门通过平台受理备案申请,对符合受理条件的,应在5个工作日内办结;受理注销备案、补证、换证的,应当即时办结。要求市、县(区)房地产主管部门要将房地产经纪机构及分支机构备案所提交的书面材料存档,并将备案信息通过平台向社会公示。

央行:去年年末个人住房贷款余额同比下降1.6%

本报讯 日前,中国人民银行公布《2023年金融机构贷款投向统计报告》显示,2023年末,个人住房贷款余额38.17万亿元,同比下降1.6%,增速比上年末低2.8个百分点。

数据显示,2023年末,人民币房地产开发贷款余额12.88万亿元,同比增长1.5%,增速比上年末低2.2个百分点。

此外,2023年末,人民币房地产贷款余额52.63万亿元,同比下降1%,增速比上年末低2.5个百分点。