



楼市聚焦

去年晋江商品房销售近300万平方米

业界：市场需求仍相对旺盛

县域经济基本竞争力连续6年位居全国第四位，年末户籍人口数比上年末增加1.38万人，商品房销售面积298.70万平方米，居民人均可支配收入54463元……日前，晋江发布了《2023年国民经济和社会发展统计公报》(以下简称《公报》)，引发了不少地产业界和市民的广泛关注。

房地产长期看人口，中期看土地，短期看金融。在业界人士看来，人口持续流入、城市经济快速发展的城市，未来房地产市场平稳健康发展的可能性比较大。

那么，如何看这些统计数据？这些数据对晋江房地产市场有什么样的影响？



资讯

晋江安海北环商住地块即将拍卖

本报讯 日前，记者从晋江市自然资源局获悉，位于安海北环片区的P2023-35号商住地块将于4月30日拍卖。

根据拍卖资料，该地块土地面积：总用地面积117242平方米，其中实际用地面积112525平方米，道路分摊面积4717平方米。土地用途：居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地—商业用地(零售商业)、公共管理与公共服务用地—教育用地(小学、幼儿园)。土地使用年限：住宅70年、商业40年、教育50年。主要规划经济技术指标：0.895<容积率<2.41、10%<建筑密度<25.26%、绿地率≥31.75%。起叫价为6.37亿元。

值得关注的是，该地块教育配套(初步)：幼儿园，地块配套幼儿园；小学，晋江市安海中心小学新城校区；初中，参与养正中学派位摇号或松寮中学。根据拍卖公告要求，该地块配套的小学、幼儿园将与该地块建设的小区同时竣工，学校和住房将同时落地。届时，小区业主将能享受到优质教育资源。

5月1日起 晋江房产中介需持执业信息卡上岗

本报讯 从5月1日起，晋江房地产经纪从业人员从事房地产经纪业务时，应佩戴房地产经纪从业人员执业信息卡。为进一步加强房地产经纪行业管理工作，日前，晋江市住房和城乡建设局下发了《关于加强房地产经纪行业管理工作的通知》(以下简称《通知》)。

根据通知，晋江将强化行业自律，建立健全房地产经纪行业实名制管理。凡在晋江已备案的房地产经纪机构，应主动为其聘用的从业人员申请办理“房地产经纪从业人员执业信息卡”。

信息卡由晋江市房地产服务行业协会统一制作发放，一人一卡，编号统一，执业信息卡应涵盖从业人员图像信息、姓名、执业机构名称、证书编号、有效日期等内容，同时信息卡加载二维码，具备人员信息验证功能，可在线查验从业人员基本信息、行业惩戒记录及执业机构等信息。从业人员提供居间代理、租赁住房收储、客户接待、业务咨询、小区带看和合同签约备案等服务时，应主动出示信息卡，实行亮牌服务，接受社会监督。已备案的房地产经纪机构及已实名登记的从业人员方可进行房源核验、发布及获取网签权限。

此外，通知还要求房地产经纪机构应当遵守价格法律、法规和规章规定，在经营场所醒目位置标明房地产经纪服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息。房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用，不得利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈。

该局相关负责人表示，将进一步强化行业监管力度，畅通群众投诉受理渠道，结合日常“双随机、一公开”专项检查，对存在违法违规行为的房地产经纪从业主体、从业人员，坚决依法依规处理，进一步规范市场环境。

建发房产新中式新品“诗意东方”发布

本报讯 3月30日，“2024建发房产‘诗意东方’中式建筑美学新品赏析”盛典于广州瑰丽酒店举行。在一场诗情画意的古今对话中，全国各地来宾、媒体，共同见证了建发房产新中式产品“诗意东方”的发布。

发布会上，建发房产品牌中心总经理讲述了建发集团的业务布局，分享了建发房产的发展概况与品牌理念，以及新中式产品的匠造初心与坚守。随后，建发房产产品研发中心总经理与来宾们一同回顾了建发房产的新中式创新之路，介绍了全新产品“诗意东方”的风格与特点。

据介绍，“诗意东方”产品汲取中国传统诗词文化精髓，为业主打造“诗情画意”的建筑空间和生活场景，还原古诗中“一切景语皆情语”的美好意境。同时，为了让产品风格更契合当代审美，建发房产将“当代艺术”和“中式建筑文化”相融，并运用“得意忘形”的匠造手法，“得东方之意，忘具象之形”。此外，“诗意东方”许多细节处，都镌刻寓意吉祥的中华纹样，图必有意，意必吉祥，“匠心华纹”已成为建发房产新中式产品的一个烙印，寄托着建发房产对每一位业主的诚挚祝福。

数据显示，截至目前，建发房产在全国已打造了20余个“诗意东方”的项目，包括晋江·泉州湾海、莆田·璞云、南安·璞云、石狮·璞明东方等。

地区生产总值占泉州27.6%

初步核算，2023年全年，晋江实现地区生产总值3363.50亿元，比上年增长6.5%，总量分别占全省、泉州市的6.2%和27.6%。

其中，第一产业增加值22.88亿元，增长0.5%；第二产业增加值1968.67亿元，增长6.3%；第三产业增加值1371.95

亿元，增长6.8%。三次产业增加值占地区生产总值的比重，第一产业为0.7%，第二产业为58.5%，第三产业为40.8%。全年人均地区生产总值161863元，比上年增长6.2%。

据了解，2023年，晋江县域经济基本竞争力连续6年位居全国第四位，县

域经济实力连续30年居福建省首位。

“晋江是县域经济的‘领头羊’。不断增长的县域经济，为晋江房地产的平稳健康发展提供了强大的支撑。”业界人士表示，不少国内一线房企都将晋江列为布局福建市场优先发展的区域，未来，还将吸引更多的开发商进驻开发。

居民人均可支配收入54463元

2023年全年，晋江居民人均可支配收入54463元，比上年增长5.8%，其中，城镇居民人均可支配收入65005元，增长4.8%；农村居民人均可支配收入34322元，增长7.5%。城乡居民收入比值为1.89，比上年缩小0.05。

全年居民人均生活消费支出33895元，比上年增长6.4%，其中，城镇居民人均生活消费支出38579元，增长5.9%；农村居民人均生活消费支出24855元，增长6.8%。

“晋江居民人均可支配收入增长，为房地产市场迅速发展奠定了良好的基础，并将带动行业的消费升级。”业界人士表示，针对居民的消费升级，不少开发商推出更多改善性产品。

新增户籍人口1.38万人

数据显示，2023年年末，晋江常住人口数为208.0万人，比上年末增加0.4万人，常住人口城镇化率为70.21%，比上年末提高0.36个百分点。全年人口出生率为6.71‰，死亡率为6.40‰，自然增长率为0.31‰。

2023年年末，晋江户籍人口数为126.29万人，比上年末增加1.38万人，其中男性64.00万人，占50.7%，女性

62.29万人，占49.3%，男女性别比例为102.8:100。

“从数据上可以看出，近年来，晋江人口仍持续净流入。这也说明，晋江这座城市对全国人口的吸引力仍然较高，意味着住房市场的租赁需求和购买需求仍将相对旺盛。”业内人士表示。

人口流入对住房市场有着重要影响，不过，也要看到生育率的下降会带来家庭规模和住房需求的根本变化。

“过去，晋江不少家庭规模普遍较大，需要更大的住房空间。如今，随着家庭规模的缩小和家庭结构的变化，人们更加注重舒适度和品质，对于房屋的需求更加注重个性化和多元化，而非单纯追求购房面积的大小。”业内人士指出。

本外币存款余额3163.29亿元

数据显示，2023年末，晋江金融机构本外币各项存款余额3163.29亿元，比上年末增长11.9%；其中人民币各项存款余额3114.58亿元，增长12.8%。金融机构本外币各项贷款余额2293.39亿元，增长11.8%；其中人民币各项贷款余额2287.04亿元，增长12.0%。

业内人士分析，作为一个地区银行系统的资金归集和投放情况指标，金融机构本外币存贷款余额由于覆盖面广，是衡量一个地区经济水平的重要参考指标，也可以作为城市能级分线的客观依据。

“晋江金融机构本外币各项存款增长，不仅反映经济发展历程，更见证居民财富增长。”业内人士表示，居民财务增长将为房地产市场提供了强劲的购买力支撑。

商品房销售298.70万平方米

数据显示，2023年全年，晋江房地产开发投资比上年增长3.8%，其中，住宅投资下降6.0%。商品房销售面积298.70万平方米，下降33.4%。年末商品房待售面积31.86万平方米，比上年末减少1.75万平方米。

2023年全年，晋江固定资产投资

(不含农户)比上年增长10.6%。分产业看，第一产业投资增长71.8%；第二产业投资增长18.7%，其中，工业投资增长18.7%；第三产业投资增长3.0%。分领域看，项目投资增长14.0%，民间投资增长7.9%，先进制造业投资增长42.2%。

“结合其他统计数据，2023年晋江商品房销售面积仍位居泉州县(市、区)首位，可以说购买力还是比较强的。”业内人士表示，虽然目前房地产市场还处于调整期，但从销售数据来看，晋江房地产市场仍比较平稳。

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。

房子承租人有优先购买权吗？

房屋租赁，是指出租人(一般为房屋所有权人)将作为租赁物的房屋交付承租人使用以获取收益，承租人向出租人支付租金的行为，是房地产交易市场一种常见的交易形式。

根据《商品房屋租赁管理办法》规定，租赁房屋应当依法订立租赁合同，房屋租赁当事人须受合同规则约束。除房屋租赁合同的一般约定外，房屋租赁还有一些特殊规则。

那么，作为承租人，出租人出卖租赁房屋的，有优先购买租赁房屋的权利？

什么是优先购买权？

承租人优先购买权是指承租人在出租人出卖租赁房屋时，在同等条件下优先购买该租赁房屋的权利。

福建一脉律师事务所律师李耿佳介绍，

根据民法典第七百二十六条规定，出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。

行使优先购买权需注意哪些方面？

那么，如果承租人要行使优先购买权，需要注意哪些事项呢？

李耿佳介绍，根据相关法律法规的规定，承租人行使优先购买权，需要注意以下几个方面：承租人在租赁合同存续期间主张优先购买权，出租人在租赁期间开始之前或者届满之后出卖租赁房屋的，承租人不享有优先购买权；承租人须以同等条件购买，即承租人与其他购买人在购买租赁房屋

的价格、付款方式、付款期限等方面条件相同；出租人履行通知义务后，承租人须在15日内作出购买意愿表示，15日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权；出租人委托拍卖租赁房屋的特殊情况下，承租人的优先购买权不受影响。出租人应当在拍卖五日前通知承租人，如承租人接到拍卖通知但未参加拍卖的，视为放弃优先购买权。

哪些情况没有优先购买权？

“需要提醒的是，承租人优先购买权的行使是有限制的。”李耿佳介绍。

根据法律法规的规定，按份共有人的优先购买权先于承租人的优先购买权，即如果房屋存

在按份共有人的情况下，其他按份共有人在同等条件下具有优先购买的权利。此外，出租人将房屋出卖给近亲属，比如，父母将房屋出售给自己的子女，则承租人也不能主张优先购买权。

