



楼市聚焦

一季度泉州商品住宅供求量下降 120平方米以上户型成交占五成

刚刚过去的第一季度,不少业界人士和购房者对“返乡置业潮”和“小阳春行情”充满了期盼。

那么,第一季度,晋江房地产市场和开发商又有怎样的表现?

来自克而瑞福建区域的统计数据显示,第一季度,泉州楼市住宅供求量创下近十年新低。单盘商品住宅销售榜上,晋江多个热销楼盘位列泉州前十。此外,一季度,主力成交面积段为120—144平方米,成交占比提升至50%,达到近年来的峰值。



一季度商品住宅供求量创新低

来自克而瑞福建区域的统计数据显示,一季度大泉州(包括泉州市区、晋江、石狮、安溪、南安,下同)商品住宅供应47.47万平方米,同比下滑21.80%,环比下滑44.42%。

商品住宅销售方面,一季度,大泉州商品住宅成交47.00万平方米,同比下滑36.20%,环比下滑11.36%。

商品住宅均价方面,一季度,大泉州商品住宅均价12942元/平方米,同比上涨24.05%,环比

上涨6.88%。

从统计数据来看,今年一季度,大泉州商品住宅供求量创下近十年新低,成交均价创下近十年新高。

分月份来看,1月,成交量维持在16.66万平方米;2月,“返乡置业季”表现不佳,虽然各个售楼部针对春节推出了一系列的营销活动,但并未出现明显的效果,故当月仅成交13.94万平方米;3月,在晋江多个热销盘的支撑下,整体成交面积达到16.39万平方米。

多个项目位列泉州销售榜前列

根据克而瑞福建区域的统计数据显示,晋江多个热销项目位列大泉州商品住宅销售榜的前十。

其中,第一季度成交金额榜,位列第五的是中海学仕里,成交金额2.65亿元;第六名是龙湖青云阙,成交金额2.64亿元;第七名是龙湖华越盛天·御湖境,成交金额2.47亿元;第八名是建发泉州湾海,成交金额2.28亿元;第十名是保利湖心璞悦,成交金额1.64亿元。

第一季度成交面积榜,位列第

四的是中海学仕里,成交面积2.12万平方米,第五名是龙湖青云阙,成交面积1.71万平方米;第七名是龙湖华越盛天·御湖境,成交面积1.63万平方米;第八名是建发泉州湾海,成交面积1.51万平方米;第九名是龙湖君安,成交面积1.22万平方米;第十名是保利湖心璞悦,成交面积1.16万平方米。

“从销售榜上来看,晋江楼市的销售仍然占据较大比重。”业内人士表示,同时也说明,晋江房地产市场仍有较大的潜力。

改善型产品成交占比提升

近年来,改善型产品对市场的支撑作用越来越明显。

从一季度大泉州商品住宅成交金额排行榜不难看出,成交前十的项目中有七个项目备案均价高于全市商品住宅均价,改善型项目市场份额占比较高。

克而瑞分析,从产品成交变迁也不难看出改善型产品的主力地位,近两年主力成交面积不断上移。

今年第一季度,主力成交面

积段为120—144平方米,成交占比提升至50%,达到近年来的峰值。而100平方米以下刚需面积段占比持续收窄。

对比此前,2022年一季度,100平方米以下成交占比23.7%,2023年一季度100平方米以下成交占比20.1%,2024年一季度100平方米以下成交占比收窄至10.8%。

不过,改善型产品在今年也出现了一定的去化压力,由于改

善地块市场接受度高,供应持续增加,市场竞争与客户分流也不断加剧。

克而瑞认为,改善型产品的增加,加上因政策放宽不断涌入市场的二手房源,当前的泉州市场已不存在绝对安全的“避风港”,刚需、改善与豪宅产品都将进入全面“内卷”的发展快车道。在企业提升自身产品力、竞争力的同时,未来购房者的入市步伐或许也会更加理性与审慎。

延伸阅读

贝壳研究院:3月百城房贷利率与上月持平

本报讯 日前,贝壳研究院发布数据,3月,百城首套主流房贷利率平均为3.59%,二套房主流房贷利率平均为4.16%,均与上月持平。3月首套、二套房主流房贷利率较2023年同期分别回落43BP和75BP。本月银行平均放款周期为22天,维持较快

放款速度。分能级统计,3月,一线城市首套、二套房平均房贷利率分别为3.88%、4.29%,二线城市首套房、二套房利率分别为3.61%、4.17%,三四线城市首套、二套房利率分别为3.57%、4.15%。各能级城市首套、二套房房贷

利率均与上月持平。截至3月底,百城整体首套、二套房房贷利率均处于历史低位,较低的房贷成本以及较快的放款速度有助于推动住房需求入市并加快交易流程,有利于住房交易市场的平稳修复。

资讯

泉州二手住宅销售价格 3月同比下降6.7%

本报讯 日前,国家统计局公布2024年3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,3月份,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0.1%;二手住宅销售价格同比下降6.7%。

在新建商品住宅销售价格指数方面,2024年3月份,泉州新建商品住宅销售价格环比下降0.2%,同比下降0.1%;厦门环比下降0.6%,同比下降5.6%;福州环比下降0.2%,同比下降4%。

二手住宅销售价格方面,2024年3月份,泉州环比下降0.7%,同比下降6.7%;厦门环比下降0.7%,同比下降9.6%;福州环比上涨0.1%,同比下降6.9%。

分面积段看,泉州新建住宅价格90平方米及以下环比下降0.2%,同比上涨0.3%;90平方米至144平方米环比下降0.3%,同比上涨0.1%;144平方米及以上环比下降0.1%,同比下降0.5%。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7.8%;90平方米至144平方米环比下降0.9%,同比下降6.7%;144平方米及以上环比下降0.5%,同比下降5.7%。

国家统计局城市司统计师王中华解读,3月份,70个大中城市新建商品住宅和二手住宅成交量比前期有所上升,各线城市商品住宅销售价格环比降幅略有收窄,同比降幅扩大。其中,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.5%,降幅比上月扩大0.5个百分点。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降2.0%和3.4%,降幅比上月分别扩大0.9和0.7个百分点。

王中华解读,3月份,一线城市二手住宅销售价格同比下降7.3%,降幅比上月扩大1.0个百分点。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降5.9%和5.7%,降幅比上月分别扩大0.8和0.6个百分点。

高校毕业生购买商品住房 最高补贴8万元

本报讯 日前,泉州市出台了促进高校毕业生就业创业十二条措施,对首次到泉州民营企业和民办非企业单位就业或自主创业的高校毕业生提供生活补贴和购房补助。

根据措施,在生活补贴方面,按照博士研究生10万元、硕士研究生5万元、全日制“双一流”高校本科生2万元、全日制其他应届高校本科生1万元确定。在购房补助方面,在泉首次购买商品住房的,按照博士研究生8万元、硕士研究生6万元、全日制“双一流”高校本科生4万元、全日制其他高校本科生2万元、大专生1万元确定。

全国新建商品房销售面积 一季度同比下降19.4%

本报讯 日前,国家统计局发布统计数据显示,今年1—3月份,全国新建商品房销售面积22668万平方米,同比下降19.4%。其中,住宅销售面积下降23.4%。新建商品房销售额21355亿元,下降27.6%。其中,住宅销售额下降30.7%。3月末,商品房待售面积74833万平方米,同比增长15.6%。其中,住宅待售面积增长23.9%。

在房地产开发投资完成情况方面,1—3月份,全国房地产开发投资22082亿元,同比下降9.5%;其中,住宅投资16585亿元,下降10.5%。1—3月份,全国房地产开发投资22082亿元,同比下降9.5%;其中,住宅投资16585亿元,下降10.5%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,数据显示,今年1—3月份,房地产开发企业到位资金25689亿元,同比下降26.0%。其中,国内贷款4554亿元,下降9.1%;利用外资7亿元,下降11.9%;自筹资金8681亿元,下降14.6%;定金及预收款7435亿元,下降37.5%;个人按揭贷款3643亿元,下降41.0%。

龙湖集团 一季度合同销售234.8亿元

本报讯 日前,龙湖集团发布公告,今年1—3月,该集团实现合同销售额234.8亿元,合同销售面积达到164.0万平方米。同期,该集团实现经营性收入约68.4亿(含税),同比增长9.7%,增幅进一步提升。其中,运营收入约为36.2亿(含税),服务收入约为32.2亿(含税),三大业务板块协同发展,实现高质量发展。

数据显示,3月单月,龙湖集团实现销售额107.2亿元,环比增长86.4%。分区域来看,长三角区域合同销售额25.4亿元;西部区域合同销售额29.1亿元;环渤海区域合同销售额23.1亿元,其中烟台福馨海湾成交72套,排名全市第一;华南区域合同销售额16.5亿元;华中区域合同销售额13.1亿元。

龙湖集团表示,将继续保持稳健的姿态,通过开发、运营、服务三大板块协同发展,为客户提供高品质的产品和服务,实现高质量发展。

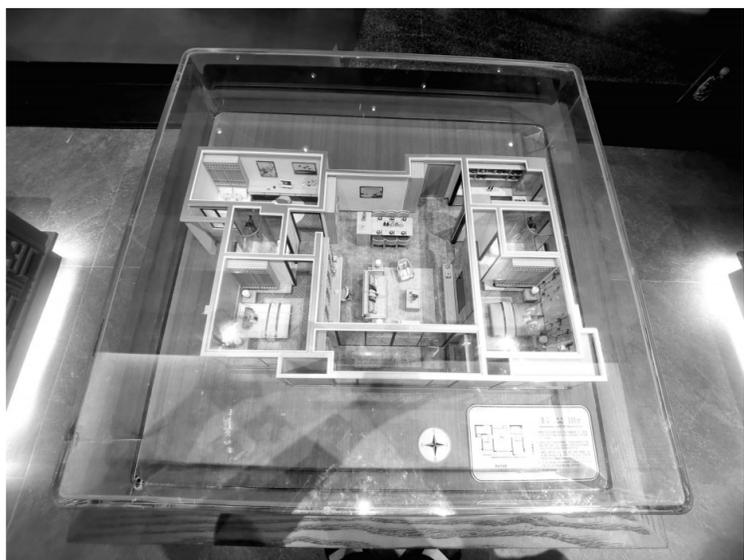
购房
课堂

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。

购房定金可以退吗?

交了定金,后面不买房了,可以退吗?在买房过程中,一些消费者碰到类似问题。

那么,什么是定金?在什么情况下,不买房定金可以退?



定金是什么?

要了解定金能不能退还,首先要明确定金的法律意义。

定金是通过书面约定由一方对方给予一定数额的货币作为合同担保,其目的在于确保各方订立合同或促使合同义务人履行义务,保

障权利人的权利能够得以实现。给付定金一方如果不履行义务,无权要求另一方退还定金;接受定金的一方如果不履行义务,需向另一方双倍返还定金,这就是“定金罚则”的基本精神。

什么情况下可以退?

对于消费者来说,如果交了定金后不买房,什么情况下可以要求开发商退还?

法律业内人士表示,对于定金能否退还的判定,要根据以下多种因素,如果在正式购房合同签订之前,买方没有按照认购书规定的时间、地点去签约或者卖方在认购书规定的期限内将认购房屋转售他人而导致未能正式签约,买方违约的,定金不予退还;卖方违约的,应双倍返还定金;如果已签订正式购房合同,则应将定金抵押房款或退回买房,在双方履行正式合同过程中,一方违约的,适用“不予退还”或者“双倍返还”;如果双方在上述过程中都不存在违约情况,仅对预售(销售)契约及补充协议内容难以达成一

致,而未能签约的,卖方应把定金全数退还买方,而不涉及赔偿问题;如果因卖方未取得房屋销售的合法证件或买方不具备购房资格而导致双方未能签订正式合同或者正式合同无效的,应按无效合同处理,卖方应将定金退还。但有过错的一方应当赔偿另一方的利息损失或者其他损失;如果在正式签约时,卖方未能履行认购书中确认的房屋条件,如房价、楼层、面积、朝向等而导致签约未成,视为卖方违约,应双倍返还定金;若卖方在认购书中表明有权在正式合同中对认购书中所列之价格、面积等有修正之权利或声明以正式为准的,应视为合同的主要条款未确定,正式合同如因此不能成立,卖方应将定金及利息退还买方。