



楼市聚焦

一季度晋江二手房成交2185套 成交面积同比增长62.9%

在经历1月份市场成交量放大之后,晋江二手房市场是否迎来了“小阳春”的行情?

来自晋江市房屋交易中心统计数据,今年第一季度,晋江二手房共成交2185套,同比下降31.6%;成交面积38.93万平方米,同比增长62.9%。

业内人士介绍,目前,晋江二手房市场买房群体主要以刚需为主。在一系列利好政策效果显现后,市场已经出现企稳的迹象。



新政落地 助推二手房交易

除了刚需积极入市之外,多项新政的落地,也推高了二手房的成交量。

记者了解到,去年11月,泉州发布新政,调整限售年限(由5年调整为2年)、支持改善性购房。根据政策,2017年4月17日至2023年4月13日期间,在全市购买的一手、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。属于改善性需求,再次新购买一手商品住房,可将第1套取得不动产权证未达限售年限的商品住房转让。

“五改二”新政的落地,增加了二手房的挂牌量。据晋江市房地产服务行业协会公布的数据,4月8日至4月14日,晋江市在售二手房存量总数10464套。其中,梅岭街道2999套,青阳街道1198套,罗山街道399套,池店镇3793套。

“五改二”的新政,促进了二手房交易量的放大。”曾思程认为,在此前的限售周期内,积压了大量要出售的客户。

“虽然目前市场上还存在观望的情绪,但一些性价比高的房源,仍旧吸引了不少购房者。”黄鸿瑜认为,利好政策的影响正逐步显现,晋江二手房市场出现了企稳的迹象。

延伸阅读

机构: 前两月二手房成交量 泉州已超去年同期

日前,贝壳研究院二手房市场监测数据显示,2024年春节过后,贝壳重点50城市二手房成交量持续向上修复。由于去年特殊的高基数,今年1—2月份二手房交易量比去年同期减少,但比2022年同期明显增加28.5%。

从城市看,今年二线城市交易增长尤其亮眼。1—2月,杭州、徐州、惠州、泉州、哈尔滨等城市贝壳二手房累计成交量已经超过去年同期。3月前两周,深圳、南京、合肥、长沙、兰州、大连、常州、洛阳、嘉兴等城市贝壳二手房成交量超越去年同期。二线和三、四线城市二手房成交量修复明显,表明这些城市实施的政策优化对市场交易的修复产生积极作用。

贝壳研究院认为,尽管前两月二手房成交量不及去年同期的高基数,但市场恢复势头良好,部分城市交易量超过去年同期。今年看房客户数量与去年相当,但新增房源有所减少,有利于后续市场供求关系改善。

资讯

LPR连续两月不动 5年期以上3.95%

本报讯 新一期贷款市场报价利率(LPR)出炉。4月22日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2024年4月22日LPR为:1年期3.45%,5年期以上3.95%。以上数据在下次发布LPR之前有效。

至此,LPR实现连续两个月原地踏步。“4月LPR报价利率维持不变,基本符合市场预期。”分析人士认为,4月LPR报价持平前期,原因之一在于LPR由中期借贷便利(MLF)利率加点产生,MLF利率作为LPR的锚定利率,其变动会对LPR产生直接有效的影响。4月MLF利率维持不变,LPR报价的定价基础未发生变化。

泉州最新国土空间 总体规划获批

本报讯 日前,福建省政府正式批复《泉州市国土空间总体规划(2021—2035年)》(以下简称《规划》)。

批复要求,《规划》实施要围绕推动高质量发展首要任务和构建新发展格局战略任务,紧扣高质量发展建设生态文明试验区、21世纪海上丝绸之路核心区、海峡两岸融合发展示范区等重要使命,深入实施区域协调发展战略、区域重大战略,积极融入粤港澳大湾区、厦漳泉都市圈、闽西南协同发展区,大力建设智造强市、海上泉州、福厦泉国家自主创新示范区泉州片区,努力打造21世纪“海丝名城”、世界遗产城市、世界闽南文化交流中心。

优化国土空间格局方面,批复提出,要着力构建“一湾、两翼、三带、一屏、多支点”的市域国土空间开发保护格局。此外,批复还对如何建设现代高效的农业空间、山清水秀的生态空间、品质宜居的环湾城区、陆海联动的蓝色空间等作出统筹安排。

前3月 我省商品房销售面积 同比下降17.0%

本报讯 日前,福建省统计局发布信息,今年1—3月,我省商品房销售面积同比下降17.0%。其中,住宅销售面积下降15.8%。商品房销售额下降29.6%。其中,住宅销售额下降27.6%。3月末,商品房待售面积同比增长8.0%。其中,住宅待售面积增长25.1%。

在房地产开发投资完成情况方面,1—3月,全省房地产开发投资同比下降15.8%。其中,住宅投资下降17.2%,占房地产开发投资的比重为72.3%。1—3月,房地产开发企业房屋施工面积同比下降16.0%。其中,住宅施工面积下降17.3%。房屋新开工面积下降31.5%。其中,住宅新开工面积下降32.7%。房屋竣工面积下降10.7%。其中,住宅竣工面积下降11.6%。

房地产开发企业到位资金情况方面,1—3月,我省房地产开发企业到位资金同比下降23.7%。其中,国内贷款下降19.3%,自筹资金下降17.6%,定金及预收款下降35.2%,个人按揭贷款下降43.4%,其他资金下降2.7%。

我省首批房地产 “白名单”项目落地

本报讯 来自国家金融监督管理总局福建监管局的消息,自3月15日正式确定并向商业银行推送第一批“白名单”项目以来,该轮城市房地产融资协调机制深化交流合作,提升跨部门协同工作质效,推动工作保持稳中有进。

截至目前,我省第一批“白名单”61个项目全部落地,没有出现“挂零”地市,实际融资需求金额达140亿元,项目落地率和授信审批率均达100%,其中为39个民营房地产企业项目授信80亿元。

晋兴·御峯营销中心开放

本报讯 上周末,备受瞩目的位于晋江SM广场旁的晋兴·御峯项目营销中心正式对外开放。

扎根晋江,深耕晋江。历经32年,该项目的开发商晋兴集团已成长为一家以房地产开发、建筑施工为龙头的综合性大型企业。该集团紧跟时代步伐,相继在泉州开发了百捷·中央公园、百宏·华尔街、瑞璟·香榭花都、晋兴学府等多个标杆性项目,收获了良好的口碑。继晋兴学府之后,2024年,该集团再次落子晋江SM广场,打造宜居新中式住宅——晋兴御峯。

晋兴·御峯主力户型为建筑面积105-398平方米三至五房,满足人生各个阶段不同需求。两梯三户,三户两梯设计,多开间朝南,大尺度的空间、南向阳台等优势,吸引了不少意向客户。

据了解,在学区配套上,该项目一、二期项目住宅小区住户子女优先纳入第六实验小学幼儿园服务区,小学纳入华泰实验小学服务区,中学纳入季延中学罗山校区服务区。

一季度成交面积 同比增长62.9%

统计数据显示,今年第一季度,晋江二手房共成交2185套,成交面积38.93万平方米。其中,二手房1728套,成交面积21.07万平方米。

记者了解到,2023年第一季度,晋江二手房共成交3196套,成交面积23.89万平方米。其中,二手房成交1464套,成交面积17.13万平方米。

对比2023年,2024年第一季度晋江二手房成交套数同比下降31.6%,成交面积同比增长62.9%;二手房成交套数同比下降18%,成交面积同比下降23%。

一月成交量放大 创下近年来新高

“一般来说,1月份都是传统的交易淡季。但今年的1月份却不寻常,二手房成交量放大。”晋江家兴房产负责人曾思程介绍。

数据显示,今年1月份,晋江二手房成交999套,同比增长123.49%;成交面积18.7万平方米,同比增长288.21%。其中,二手房成交803套,同比增长135.48%;成交面积9.76万平方米,同比增长139.72%。

记者了解到,2023年1月,晋江二手房仅成交411套,成交面积4.59万平方米。其中,二手房成交337套,成交面积4.01万平方米。

购房成本降低 刚需群体积极入市

“我来晋江工作已经五年了,打算考虑买房。”来自江西的陈先生介绍,最近,不少二手房降价,他准备挑选性价比高的房源入手。“中介跟我推荐的一些二手房,性价比还是很高。我目前能拿出30多万元的首付,想买套小四房。”

市民蔡女士也属于刚需群体。“我是外地人,在晋江市区一家公司工作。买房子是准备结婚用,年底,我和男朋友准备结婚,就想在晋江长期定居下去。”

记者走访市场发现,刚需入市是市

场向好的积极信号。“目前,大部分成交的客户都是刚需群体。”晋江二手房行业人士黄鸿瑜认为,今年以来,从来访量、带看量和成交量等综合数据判断,刚需群体是二手房市场的主力。

来自贝壳研究院对客户调研显示,在过去三个季度,监测城市刚需购房占比明显上升。一方面,房贷利率下调、公积金政策优化、交易税费减免、开展购房补贴等政策支持持续落地;另一方面,房价经过了一定幅度的下调,消费者购房门槛与购房成本进一步下降,让刚需群体积极入市。

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。

买房如何避免“绿化率”踩坑?

房地产项目在对外推广时,一般都会给购房者特别说明绿化率,以此来说明小区的居住品质高。

然而,所谓的绿化率其实是一个不准确、不规范的用词。不少购房者容易被绿化率所误导,从而掉入陷阱之中。

那么,什么是绿化率、绿地率和绿地覆盖率?三者之间有啥区别?购房者在买房时如何避免在绿化方面踩坑?



什么是绿化率、绿地率和绿地覆盖率?

据了解,绿化率是衡量居住区环境质量的一个重要指标,也是法律法规中的明确用词,是指小区用地范围内各类绿地面积之和与小区总用地面积的比率,即:绿化率=各类绿地面积/小区总用地面积,主要包括公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地等。

绿地覆盖率是指绿化垂直投影面积之和与总用地面积的比率。举个例子,

一块小的草皮或者一棵树,都可以算入绿化覆盖率,比如一棵树,可能树并不大,但是树冠投影面积却很大,相应绿化覆盖率也就增加了。

业内人士介绍,所谓的“绿化率”其实是一个不准确、不规范的用词,准确的提法应为“绿化覆盖率”。“一般来说,绿地率要小于绿化率,这也就是为什么开发商更倾向于将绿化率作为常用的“猫”概念。”

绿地率越高越好?

根据我国2018年12月1日起正式实施的《城市居住区规划设计标准》规定,如果城市属于二类建筑气候区,在新建住宅中,多层住宅绿地率最小为30%,高层住宅的绿地率最小为35%。

“高绿地率意味着建筑面积占比低,高绿化覆盖率并不代表高绿地率,但高绿地率肯定意味着高绿化覆盖率。”业内人士指出。

那么,小区绿化面积是否越大越

好?

“具体来说,绿地率高,也意味着小区要种植大量的树木植被,而养护这些植物,需要耗费较多成本。这些养护成本很有可能摊高你的物业费用。另外,如果追求过大的绿地面积,很可能会挤占道路宽度。而且小区土地一般由建筑物用地、绿地用地和道路广场用地三个部分构成。过大的绿地面积会挤占道路广场的空间,而减少相关休闲运动场所面积。”业内人士表示。

如何避免在绿化方面踩坑?

那么,购房者要如何避免在绿化方面踩坑?

首先,在买房前,购房者要先了解相关法律法规和政策,包括绿地率、绿化覆盖率等指标的定义和计算方法,这样可以帮助他更加清晰地了解

开发商宣传的绿化指标是否真实可靠。”业内人士建议,购房者还可实地考察小区绿化情况,包括绿地的布局、植被的种类和生长情况等,更加直观地了解小区的绿化状况,避免被虚假宣传所误导。