



楼市聚焦

# 2024年晋江国有建设用地供应计划出炉 年内计划推出18幅住宅用地

日前，自然资源部印发《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》(以下简称《通知》)，强调加强部门协同联动，严格落实对应去化周期的住宅用地供应机制，遏制部分城市住宅用地供应不合理增长。

《通知》引发了广泛的关注。那么，目前，晋江住宅去化周期多少？今年，晋江将有哪些住宅地块将要推出？



## 自然资源部下发通知 严格落实供地调控机制

为了适应房地产市场供求关系，日前，自然资源部下发《通知》。

《通知》要求各地在年内实施供地的过程中，严格对照最新的商品住宅去化周期，及时调整商品住宅用地供应量。特别对于库存压力大、去化周期超长的(超过36个月)的城市，要暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，坚决遏制存量土地不合理增长态势。对于其他去化周期较长(18个月至36个月之间)的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内

盘活存量商品住宅用地面积(包括竣工和收回)动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限，合理控制其商品住宅用地出让规模和节奏，确保存量不增加，逐步盘活消化。

据了解，近年来，自然资源部建立了对应商品住宅去化周期和土地存量的住宅用地供应双向调节机制，要求因城施策安排住宅用地供应，凡商品住宅去化周期长、土地流拍率高、市场需求明显不足的城市，应当从严控制商品住宅用地供应规模。

## 截至4月底 晋江住宅去化周期11.5个月

那么，目前，晋江住宅去化周期多少？

根据晋江市住房和城乡建设局统计，截至4月底，晋江市住宅去化周期为11.5个月，处于良性的健康区间，存量住宅稳定消化，房地产市场实现平稳发展。

数据显示，2023年，晋江完成房地产投资207.71亿元，商品房销售面积298.7万平方米，投资及销售面积完成

额均位居泉州各县(市、区)第一。全年累计出让经营性用地41宗，面积1704亩，金额81.32亿元。

“结合其他统计数据，2023年，晋江商品房销售面积仍位居泉州各县(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。

## 2024年晋江供地计划出炉 计划推出18幅住宅用地

记者从晋江市自然资源局了解到，2024年度晋江市供地计划已经出炉，计划供地有建设用地216.71公顷，其中，住宅用地87.98公顷，商服用地28.78公顷，工矿仓储用地66.67公顷，公共管理与公共服务用地7.5公顷，交通运

输用地25.78公顷。

根据供地计划，住宅用地共18幅。其中，池店中片区1幅，晋东新区2幅，梅岭中片区5幅，高铁新区2幅，青阳街道2幅，安海北环片区1幅，磁灶镇2幅，英林镇1幅，内坑镇2幅。

目前，位于池店中片区P2023-1号地块已于4月9日推出。位于梅岭中片区P2024-23号、24号地块将于5月16日拍卖出让。

下一步，晋江将根据年初制定的供应计划结合市场情况，适时推出住宅用地。

## 出台政策“组合拳”促进住房消费需求释放

为了进一步促进群众住房消费需求释放，满足群众刚性和改善性住房需求，从去年以来，晋江市出台住房消费政策“组合拳”。

2023年，晋江出台楼市新政，包括适当放宽限购限售政策，支持改善型购房，全面推行二手房带押过户，推动工程审批建设提速等。在支持改善型购房方面，根据新规，从2023年4月14日起，晋江不再执行限购政

策。新购买一、二手房的，不限售。有特定销售要求的商品住房从其规定执行。此外，在晋江新购买一手商品住房的，可将1套原商品住房转让，不受未限售年限限制，但房屋交易部门在办理转让时应在系统上进行备注说明，新购买改善型商品住房2年内不予办理退房手续。

今年1月，晋江市人民政府办公室印发了《关于进一

步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，涉及限购限售政策、满足改善型购房需求、房地产住宅用地招拍挂时不限房价且不限地价、鼓励现房销售、公积金贷款等13项措施。值得关注的是，在土地出让方面，新政明确，“在坚持‘房住不炒’的基础上，根据晋江市房地产市场实际情况，在房地产住宅用地招拍挂时不限房价且不限地价。”

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。

# 你了解商品房公摊面积吗？

日前，广东肇庆商品房实行按套内面积计价宣传销售的消息冲上热搜，引发了购房者的热议。

“取消公摊面积”的话题一直以来都是购房者关注的焦点。那么，什么是商品房的公摊面积？公摊面积又是如何计算？



## 什么是公摊面积？

据了解，公摊建筑面积是指由整栋楼的产权人共同分摊所有的整栋楼公用部分的建筑面积。

业内人士介绍，长期以来，我国多数城市在进行商品房交易时，往往以建筑面积计算房屋价格，与购房者实际居住的面积(即套内面积)有着

## 公摊面积如何计算？

2001年我国施行的《商品房销售管理办法》明确规定：商品房建筑面积由套内建筑面积和公用建筑面积共同组成。具体来说：套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。而公用建筑面积一般由以下两部分组成：电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室，以及其他功能上为整栋建筑服务的公共用房和管理用房建筑面积；套(单元)与公用建筑空间之间的分隔墙及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半。

## 多地尝试取消公摊面积计价

“目前，国内已有多个城市尝试取消公摊面积计价。”业内人士介绍，例如，2002年，重庆市发布相关条例，规定商品房现售和预售，以套内建筑面积作为计价依据，商品房买卖合同及商品房权证应当载明共用部位及设施。2023年7月，安徽省合肥市专题会议明确，为避免公摊面积比例过大，要积极探索商

品房销售按套内面积计价。那么，取消公摊面积是否会改变购房成本？对此，业内人士指出，以建筑面积还是以套内面积进行交易，只是计算方法的差异，两种算法下的房屋总价应该是相近的，只是单价会有所不同，对购房成本并没有太大影响。

资讯

## 泉州公积金 逐月提取还贷业务 准入门槛降低

本报讯 日前，泉州市住房公积金管理中心再次优化住房公积金委托逐月提取还贷相关办理条件，将参与逐月还贷职工缴存账户留存金额从原来的6个月缴存额度下调为2个月。

具体办理条件修改为：一、申请人在申请办理逐月提取还贷业务时，其住房公积金缴存账户里应留存2个月(含2个月)以上的缴存额度。二、在逐月提取还贷期间，申请人每间隔12个月可申请提取一次住房公积金偿还部分或全部公积金贷款本息贷款，但缴存账户里应留存2个月(含2个月)以上的缴存额度。

据了解，此次业务升级进一步加大了政策惠民利民力度。一方面，对于首次申请逐月提取还贷业务的职工来说，准入门槛更低了，账户内留存2个月缴存额即可申请办理，可有效发挥该项业务为职工减轻月供压力的作用。另一方面，对于办理“冲还贷+还本”业务的职工而言，可以提取更多资金用于冲还贷贷款本金，进一步降低今后的每月还款金额。

2020年底，泉州在全省率先开通线上“冲还贷+还本”业务，唤醒职工账户“沉淀”资金。此次政策优化将进一步释放流动性，预计可多提取8亿~10亿元资金，为职工每年节约利息支出约3000万元。

## 5月1日起 晋江中介人员进入小区 需佩戴执业信息卡

本报讯 日前，晋江市房地产服务行业协会和晋江市物业管理协会联合下发通知，自2024年5月1日起，进入小区的房地产经纪人员必须佩戴由晋江市房地产服务行业协会制作的执业信息卡(“晋江市实名登记牌”或“晋江市星级服务牌”)原件，出入小区门岗时，应主动向物业管理工作人员出示执业信息卡。

通知旨在规范晋江房地产经纪从业人员合法、有序地在物业小区开展业务工作，促使房地产经纪机构与物业管理公司和谐共处，解决行业之间正常业务开展过程中所存在的弊端和利益矛盾。

根据通知，房地产经纪机构从业人员出入住宅小区开展业务期间，不得随意进入其他区域开展与本次业务无关的活动。物业服务企业可拒绝不符合以上要求的房地产经纪从业人员进入物业管理小区开展业务，但对于符合以上要求的房地产经纪从业人员进入小区，不得刻意阻拦或以任何名目收取费用。

对有违反以上规定的机构或个人，可以向晋江市房地产服务行业协会或晋江市物业管理协会投诉，协会将及时受理和调查，并将情况上报主管部门。被投诉的房地产经纪机构或个人，经查属实，将载入相关机构及个人的诚信档案。

## 央行： 一季度个人住房贷款余额 同比下降1.9%

本报讯 日前，中国人民银行发布《2024年一季度金融机构贷款投向统计报告》(以下简称《报告》)。

《报告》显示，2024年一季度末，人民币房地产开发贷款余额13.76万亿元，同比增长1.7%，增速比上年末高0.2个百分点，一季度增加6090亿元。个人住房贷款余额38.19万亿元，同比下降1.9%，增速比上年末低0.3个百分点，一季度增加51亿元。

2024年一季度末，人民币房地产贷款余额53.52万亿元，同比下降1.1%，比上年末增速低0.1个百分点。

## 龙湖集团： 去年交付14万套商品房

本报讯 日前，龙湖集团控股有限公司发布《龙湖集团2023可持续发展报告》(简称“报告”)。2023年，该集团在全国56座城市的160余个项目共计交付约14万套品质房源，其中约20%项目实现提前一个月以上交付，客户总体满意度超90%。

据了解，为了给客户交付更高质量的产品，龙湖持续完善质量管控，构建“集团—地区—项目”三级品质管控体系，从设计到交付的全项目周期，层层把关工程质量。同时，龙湖积极推进“阳光交房”计划，全透明展现建筑从土建工序到交付的全流程建造环节，与客户共同监督产品质量。此外，龙湖还推出“以新交心”的智善交付体系，以安心交付为起点，为业主提供全生命周期的服务。