



| 楼市聚焦

# 大户型成市场供应主力 改善型置业选择增多

“我要换套大一点的房子，最近去各个售楼部转了转，发现改善型的房子不少，选择的空间很大。”正考虑买房的市民蔡先生说。

记者走访市场发现，今年以来，晋江多个地产项目主打“改善”路线。目前，在售的楼盘中，大户型成为供应的“主力军”。

业内人士表示，随着这两年市场的变化发展，开发商结合市场的需求，开始减少小户型配比，甚至直接走纯改善路线。越来越多的大户型产品上市，给改善型置业群体提供了更多选择。



## 多个项目走“改善”路线

近年来，改善型产品对市场的支撑作用越来越明显。也因此，不少地产项目紧跟市场的变化，主打“改善”路线。

就在不久前，位于晋江SM广场旁的晋兴·御景项目营销中心正式对外开放。该项目由晋江本土实力房企晋兴集团开发，主力户型为建筑面积105-398平方米三至五房。在户型配比中，建筑面积137平方米以上的户型占据较大比例。其中，142平方米的四房两厅两卫户型，南向观景客厅，朝南主卧带独立卫生间，书房、客房均配飘窗，符合改善型客户需求的大尺度的空间，吸引了不少意向客户。

另一热点区域晋东新区，三个在售项目也以改善型产品为主。其中，保利·湖心璞悦营销中心规划别墅、洋房、高层，主推户型为建筑面积113-218平方米的临湖产品。同样临近二体生态湖的建发·泉州湾海，土地面积25162平方米，容积率2.4，将打造成建发全新产品系“诗意东方”，推出建筑面积115-245平方米6个不同户型，力求最大化呈现湖海景观。其中，建筑面积约210平方米的产品，约6.3米大面宽的客厅，约9.6米跑道式阳台，南向双套卧设计，270°L型转角窗、大面落地窗，将户型临海看湖景观资源的特点最大化。

“从整体户型设计风格来看，多个新盘户型规划的空间利用更加充分。厨房和卫生间，大多会利用飘窗做灶台、洗漱台等，扩大使用空间。多了一个飘台，小户型的厨房也可以做成U形格局；浴室可以多一个放置杂物，或者给孩子洗澡的地方。”业内人士表示。

## 改善型产品成交占比提升

从一季度大泉州商品住宅成交金额排行榜不难看出，包括中海学仕里、龙湖华越盛天·御湖境和建发泉州湾海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比较高。根据克而瑞福建区域的统计数据进行分析，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。

数据显示，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。

## 改善置业选择多

对于改善型置业者来说，随着越来越多的大户型产品上市，选择的空间更大。“我原来有套90平方米的房子，后来二孩出生，就不够住了。”市民邱女士说，去年开始，她和家人已经决定换房子了。“看来，可挑的房子不少，最终看中了晋东新区一套190平方米的房子。主要是看中这个区域的配套和未来发展前景。”

记者了解到，为了促进刚需与改善住房需求的释放，泉州出台多项利好政策。根据泉州去年年底出台的新政，银行业金融机构执行以住房贷款未结清套数来认定首套房、二套房（业主无需提供住房证

明）。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请购买商品住房，银行业金融机构执行首套房商业贷款政策。有1套住房贷款未结清，再次申请贷款购买商品住房的，执行二套房贷款政策。

“我申请了房贷，因为第一套已经结清卖掉了，所以新买的这套大的，可以享受首套房优惠利率政策，仅3.45%。”购房者黄先生说，在低首付、低利率的信贷环境下，市民购房门槛降低、月供压力减轻。

业内人士表示，对于改善型置业者来说，目前的购房门槛和成本较低。而随着多项利好政策持续推出，将促进刚需与改善住房需求的释放，有利于提振晋江市场信心。

## 延伸阅读

### 机构：4月居民购房信心低位企稳

日前，中指研究院《2024年4月居民置业意愿调查报告》显示，4月核心城市加快政策放松节奏，限购持续放松，叠加中央定调去库存，未来房地产行业预期出现改善，居民购房信心低位增加；选择“购房意愿强于上月”占比约为19%，环比上升1.5个百分点；选择“弱于上月”占比约为29%，环比基本持平。未来房价预期仍较弱。房价下跌预期占比31%，环比增加1个百分点，仍持续相对高位水平；而上涨预期持续处于相对低位，上涨预期占比约为12%，仍较弱。市场持续以价换量，政策效果仍有待观察，短期居民房价预期仍较弱，持续下跌空间或相对有限，房价稳定预期出现增加。

政策放松预期提升。4月，各地政策放松力度明显增加，北京放松五环外限购限制，深圳继续缩减外地限购年限，长沙、成都取消限购；郑州、南京等城市支持“以旧换新”；4月底，相关会议定调去库存，带动未来政策放松预期提升，政策趋松预期占比提升1.4个百分点。

购房阻力出现一定减少。还贷压力大、收入不稳定、房价下跌是影响居民购房的主要因素，占比超过35%。楼市阻力出现一定减少，房价下跌阻力减弱，环比下降0.8个百分点；国企开始扩招，带动就业环境出现一定改善；叠加政策预期，居民对楼市预期出现一定好转，观望情绪趋弱。

| 资讯

## 截至今年4月底 泉州商品住房库存 去化周期12.32个月

本报讯 日前，泉州市住房和城乡建设局发布消息，截至4月底，泉州商品住房库存去化周期12.32个月，晋江市商品住房库存去化周期11.5个月。上述数据均处于商品住房库存合理去化周期区间内。

据了解，近年来，泉州市高度重视房地产市场平稳健康发展，根据市场变化及时调整优化政策，支持刚性和改善性购房，放宽限购、限售，优化商业贷款、公积金贷款政策，首套房、二套房执行最低首付比例和优惠利率，施行“认贷不认房”政策，推行“买新卖旧”“带押过户”，大力降低居民购房、置换改善性住房成本，房地产市场整体保持平稳健康发展态势。

## 泉州低收入家庭 可申请公积金贷款贴息

本报讯 日前，泉州住房公积金管理中心发布消息，2023年度城市低收入家庭职工住房公积金贷款贴息申请工作启动。5月1日至5月31日，符合条件的家庭可到辖区公积金管理部门提出申请。

据了解，此次申请的对象是指购买经济适用房住房申请住房公积金贷款，且在2023年度家庭人均可支配收入低于当地城市低保标准的3倍，在本市辖区内无其他自有产权房屋的住房公积金借款人家庭。

申请家庭须符合以下条件：一是住房公积金贷款所购买的经济适用房建筑面积均未达到泉州全市人均住房建筑面积或所购经济适用房建筑面积低于90平方米（含90平方米）的，且在本市辖区内无其他自有产权房屋。二是借款人在申请贴息前已按借款合同约定正常还贷满1年（即12个月）以上，且本笔住房公积金贷款未发生连续3期或累计达6期以上逾期归还贷款的不良记录，当前无未归还贷款本息行为。三是借款人在申请前连续正常缴存住房公积金满1年（12个月）以上。

## 央行： 因城施策精准实施 差别化住房信贷政策

本报讯 日前，央行发布2024年第一季度中国货币政策执行报告。其中，在下一阶段货币政策主要思路中提到，充分发挥货币信贷政策导向作用。

在房地产方面，央行提出要因地制宜精准实施差别化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，促进房地产市场平稳健康发展。强化保障性住房、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设资金保障，推动加快构建房地产发展新模式。

## 龙湖集团： 前4月销售323.9亿元

本报讯 日前，龙湖集团控股有限公司（港交所股份代号：00960）发布公告，1—4月，该公司实现合同销售额323.9亿元，合同销售面积达到223.4万平方米。同期，该集团实现经营性收入约91.5亿元（含税），同比增长10.3%，增幅进一步提升。其中，运营收入约为47.9亿元（含税），服务收入约为43.6亿元（含税），持续践行高质量发展之路。

另悉，龙湖集团遵循“以销定支”的拿地策略，持续聚焦高能级城市，在北京、上海、成都、杭州获取4宗土地，总建筑面积27.1万平方米，权益地价44.4亿元。

## 中海地产： 前4个月合约销售额820亿元

本报讯 日前，中国海外发展有限公司（以下简称“中海地产”）发布1—4月份物业销售和土地收购更新公告。公告显示，今年1—4月份，中海地产累计实现合约物业销售金额820亿元，销售面积约295.56万平方米，同比分别下降30.3%和46.3%。

其中，4月，中海地产实现合约物业销售金额217.95亿元，销售面积约93.34万平方米，较去年同期分别下降36.0%和24.9%。

此外，中海地产旗下的独立上市平台——中海宏洋的合约物业销售金额为32.03亿元，销售面积为26.1万平方米。

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。

## 房屋承租人有优先购买权吗？

“听说房东要卖房子，作为承租人，我可以优先购买吗？”在晋江二手房租赁市场，经常有租客提出这样的疑问。

事实上，民法典已经规定了承租人具有“优先购买权”。根据民法典第七百三十四条第二款规定，“租赁期限届满，房屋承租人享有以同等条件优先购买的权利”。

不过，需要注意的是，承租人优先购买权的行使是有限制的。

### 如何理解“同等条件”？

“是不是只要我是承租人，都可以优先购买？”有的租客提出这样的疑问。

“这里需要注意的是，前提条件是在同等条件下享有优先购买权。”

福建一脉律师事务所律师李耿佳介绍，在行使优先购买权时，“同等条件”是指购买房屋的价款、支付方式等方面的条件相同，如果承租人能够与其他人一样满足出租人所要求的购买房屋的条件，那么承租人就能够优先于其他人购买该房屋。

另外，为了保障承租人的优先购买权，民法典规定出租人在出卖租赁房屋时，要提前通知承租人。如果未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，则构成对承租人优先购买权的侵害，承租人有权请求出租人承担赔偿责任。

### 如何行使优先购买权？

在行使优先购买权时，租房者要注意哪些问题？

李耿佳介绍，承租人只能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，承租人享有优先购买权。“另外，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。”

承租人还要注意，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。

不过，承租人优先购买权的行

使是有限制的，存在两种例外情况。“1. 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情况，其他按份共有人在同等条件下具有优先购买的权利。2. 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。”李耿佳介绍。

