



楼市聚焦

新政“组合拳”落地 咱厝楼市人气升温

降首付比例、取消利率下限、降公积金利率……日前，中国人民银行围绕优化住房金融政策打出“组合拳”。

目前，新政“组合拳”已经在泉州陆续落地。那么，新政发布后的第一周，晋江楼市表现到底如何？购房者和开发商对于新政有何看法？

对此，记者进行了实地探访——



新政陆续落地执行

“您好，接到银行最新的通知，您的首付最低只要15%，利率也下调至3.3%（5年以上）。”5月23日下午，刚在晋江晋东新区某楼盘定完房子的李先生接到了楼盘置业顾问的电话。随后，他跟贷款银行的工作人员确认，证实了这一消息。

原来，当天，中国人民银行泉州市分行下发通知：一、取消泉州首套住房商业性个人住房贷款利率下限和第二套住房商业性个人住房贷款利率下限。二、泉州

市首套住房商业性个人住房贷款利率调整为不低于15%，第二套住房商业性个人住房贷款利率调整为不低于25%。上述政策自2024年5月23日起实施。

记者从晋江多家银行获悉，目前，晋江多家银行已经执行最新房贷利率政策：首套5年以上利率3.3%，5年以下（含5年）利率2.8%；二套5年以上利率3.75%，5年以下（含5年）以下利率3.25%。

“最近这几天，有很多买房的客户都在咨询房贷利率的问题。”

招商银行泉州晋江支行一名负责信贷的工作人员介绍，接到上级行的通知后，他们就贷款利率下调的消息通知客户。

此前，泉州市住房公积金管理中心下发通知，自5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.775%和3.325%。

市场总体预期向好

在业内人士看来，此次降低首付比例，政策力度较大，是近几年购房政策中最为宽松的政策。新政引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行，将有利于降低居民首付负担和成本，增强购房能力和意愿。另外，也将直接减轻借款人的居民房贷支出，提振居民消费意愿。

“楼市新政接连落地，给晋江房地产市场注入强大信心。”晋江晋兴集团御峰项目营销部负责人蔡华强介绍，新政落地的提振效应明显，客户的心态正在发生变化，看房的热情也高了起来。

经理颜宇航看来，政策将会持续产生影响，对于提振市场信心、促进购房消费、拉动楼市整体销售都具有积极作用。

“目前，新政刚在泉州落地，影响还未完全显现出来。”曾思程认为，未来，这套“组合拳”将会发挥更大的影响力。“新政意在稳预期、稳规模、稳市场，在房地产市场的供给端和需求端两侧同时发力，既为市场带来调整信号，也为房地产企业带来真正的资金和销售支持。在新一轮政策调整中，晋江房地产市场将迎来真实需求的释放和健康可持续发展。”

一二手房市场人气升温

新政接连落地，晋江的楼市有什么表现？上周末，记者实地探访了晋江多个在售的项目部。

在晋东新区建发·泉州湾海的售楼部，呈现比以往更热闹景象。客户与销售员热烈交谈，项目沙盘区迎来多组新客户。他们在这里短暂停留后，在置业顾问的引导下，参观实景样板房。

“上周末，到访和成交的数量都比新政出台前多。”建发·泉州湾海一个置业顾问介绍，这些来访客户有很多是新面孔，还有泉州其他地区的。“除了看好区域的发展前景外，主要还是受新政的影响。”

在晋江中心市区的中海学仕里项目，市民温先生刚交了首付。“我就在附近工作，原本今年就打算换房，住得离单位近一

点。”温先生介绍，他买了一套140多平方米的房子，总价200多万元。“按照之前置业顾问测算，首付要40多万元，新政下来后，首付就只要30万元了。不仅如此，利息也降到3.3%。首付和利息都省了不少，买房的压力也减轻了不少。”

“新政后，有的客户来看过一次就认筹了。”晋兴·御峰的置业顾问介绍，项目最近已经启动认筹了，认筹的客户以改善型的为主，“新政的带动还是比较明显的，从接待的情况来看，客户的买房热情很高。”

除了一手房外，在二手房市场，新政也助推了一波行情。

“最近这几天，看房和带看的客户比以前多了。”晋江万达旁一家二手房中介门店的负责人介

绍，平均下来，一天要带看三四组的客户。“客户中有不少是新增的，听到新政落地的消息后，约我们看房。”

晋江家兴房产负责人曾思程介绍，今年以来，虽然二手房市场整体回暖的趋势比较明显，但不少客户还是在观望。“不过，新政的力度超乎市场预期，客户的观望情绪在减弱，二手房市场也比前几个月更活跃了。”

来自晋江市房地产服务行业协会统计数据显示，5月13日至5月19日，晋江二手房成交296套，日均成交42套。其中二手住宅成交250套，环比上涨13.64%。二手房成交面积34861.66平方米，其中，二手住宅成交面积为31897.12平方米，环比上涨20.05%。

延伸阅读

机构：重点城市购房情绪出现回升

日前，中国指数研究院发布报告，央行楼市新政落地对市场情绪带动明显，多个城市新房访盘量、二手房带看量出现回升。

新房市场：根据中指数据，5月前四周（4.29—5.26），重点30城周均成交面积较4月周均下降3.7%，在去年同期基数逐渐回落，5月以来同比降幅较4月收窄约5个百分点。

二手房市场：根据中指数据，5月前四周（4.29—5.26），重

点11城周均成交套数较4月周均下降16.1%，较上年同期下降6.6%，5月同比降幅较4月小幅收窄。新政后首周（5.20—5.26），重点城市二手房成交量环比增长8.4%，同比增长1.8%。

整体来看，在众多利好政策落地后，短期内重点城市购房情绪出现回升，部分核心城市新房项目的到访量、成交量也出现一定程度增长，二手房整体延续3月、4月活跃态势，成交规模维持较高水平。

资讯

泉州多部门联合出台方案 推动公共收益管理规范化标准化

本报讯 日前，泉州市住建局会同泉州市委政法委、泉州市资源规划局、泉州市城管局、泉州市市场监管局等部门联合制定《深化“整治物业服务企业侵占业主公共收益、收入及分配不公开等问题，切实维护业主利益”工作方案》（以下简称“方案”）。

方案明确整治目标：实现物业服务企业管理的住宅小区（以下简称“物业小区”）公共收益季度公示率达到100%、物业小区设立公共收益专户率达到100%、对排查发现的物业服务企业擅自占用小区公共空间、改变物业服务用房用途的整治到位率达到100%、纠正和查处侵占公共收益违法违规行为，着力解决公共收益管理存在的难点、堵点问题。

方案明确整治内容，公共收益收支不透明、公示内容不清晰、物业服务企业占用公共空间、擅自改变物业服务用房用途、物业服务企业配合审计不到位、公共收益资金转存不规范、公共收益矛盾纠纷化解不到位。

据介绍，自深化“点题整治”专项行动开展以来，泉州市住建局已组织物业服务企业通过在小区张贴整治宣传海报、业主微信群转发整治信息等形式告知业主，并针对整治内容全面开展自查自纠，要求于5月31日前将自查结果在省住宅小区公共收益信息管理系统及小区醒目位置公示。同时，在泉州市住建局官方网站、微信公众号上设立“点题整治”专栏，公布投诉举报电话、邮箱，畅通投诉举报渠道。

住建部：已发放公积金贷款 明年起执行新利率

本报讯 日前，住房公积金个人住房贷款利率下调0.25个百分点。住房公积金贷款的缴存人从中能得到多大的实惠？

住房城乡建设部公积金管理司相关负责人表示，住房城乡公积金贷款利率下调最受益的是住房公积金贷款人。以一笔金额100万元、期限30年的首套住房公积金个人住房贷款为例，选择等额本息还款方式，月供将由4270.16元降至4135.57元，减少约135元，总利息支出将减少4.85万元。购房人得到的好处是实实在在的。此次贷款利率调整范围既包括新发放的住房公积金个人住房贷款，也包括存量住房公积金个人住房贷款。2024年5月18日前已发放的住房公积金贷款，自2025年1月1日起执行新利率。2024年5月18日（含）后新发放的住房公积金贷款，将直接按照调整后的新利率执行。

泉州外滩·天际1号：第2期天际音乐会举行

本报讯 5月25日，泉州湾·天际1号第2期天际音乐会举行。来自意大利的声乐大师 Francesco Zingariello 以世界级声乐表演，开启一场国际艺术对话。

现场，约9米挑高的艺术空间，世界级钢琴品牌YAMAHA三角钢琴，以及赏心悦目的艺术光影，带来极具艺术美感的音乐享受。演出嘉宾们以此为舞台，用唯美歌声，演绎着享誉世界的天籁曲目，与现场听众深刻共鸣。

除了现场表演外，国际声乐大师还与青年才俊友好互动，给聆听观众带来了不一样的审美视角。

据了解，泉州湾·天际1号约3000平方米归家入户大堂，已正式对外开放。大堂内设接待厅、南洋天际咖啡厅、业主私享图书馆、艺术环廊四大区域。

龙湖集团：第四届珑运会启幕

本报讯 5月11日，在熟悉的“龙纹”彩旗下，2024年珑运会正式拉开帷幕。本届珑运会以“珑运会 玩出趣”为主题，将简单快乐、玩法多样的趣味运动会，装满整整40天的活动周期里。

据了解，珑运会是龙湖集团三大品牌活动之一，自2021年起，已连续举办至第四届。

聚焦龙湖集团三大业务板块开发、运营、服务的多元城市空间，本届珑运会将落地全国40余个城市近300个项目，通过社区赛、商服赛、城市赛、天街赛、公益捐步及线上福利等形式，让参与的业主感受运动和快乐。

以“善待你一生”为使命，龙湖希望珑运会能为生活释放纯粹的幸福。未来，珑运会也将持续以丰富多元的形式，打开禁锢生活的盖子，让快乐自由生长，尽情呼吸，营造更多凝聚运动与快乐的美好瞬间。

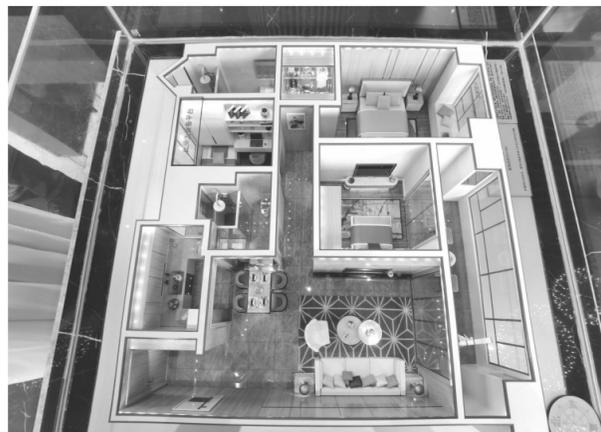
购房课堂

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。

商品房预售和现售有何不同？

根据现行相关规定，房地产开发企业在对商品房进行销售时，可以采取预售和现售两种模式。

那么，预售和现售是什么样的销售方式？对于购房者来说，两者又有什么区别？



预售和现售如何销售？

据了解，商品房预售，即期房销售，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。商品房现售，即现房销售，是指房地产开发企业将竣

工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

业内人士介绍，商品房预售实行预售许可制度，相关法律法规对商品房预售条件、预售程序均有明确规定和限制，

一般情况下，商品房项目投入开发建设资金达到工程总投资的25%以上即可申请预售许可。商品房现售则要求申请预售的商品房已经建成并且通过竣工验收，符合工程建设质量要求及房屋交付标准。

预售和现售有什么区别？

对于购房者来说，选择预售的商品房和现售的商品房有什么区别？

首先，商品房预售时房子尚未建成，而是在合同约定的时间内建成后再交付；而商品房现售是销售现房，此时商品房已完成竣工验收手续，往往签约后即可交房。

其次，在商品房预售模式下，购房人在签订预售合同后

取得商品房的期待权，并未完成房屋买卖的实质交易。在后续的项目开发建设过程中，可能存在商品房无法顺利建成交付、项目烂尾或者建成后的商品房手续缺失、质量瑕疵等问题，导致购房人无法实际取得房屋所有权。因此，相较于实物交易的商品房现售，商品房预售的购房人需要承担更大的交易风险。

最后，鉴于商品房预售的特殊性，为保障购房人的合法权益，国家对商品房预售市场进行严格规范，既通过预售许可制度严格审查商品房预售的条件、资格及程序，也要求预售合同必须办理登记备案手续，并对预售资金专款专用、专项监管做出了明确规定。对比商品房现售，商品房预售具有较强的国家干预性。