



《晋江经济报》
官方微信公众账号

楼市聚焦

前四月晋江二手房成交近3000套 成交面积同比增长47.5%

过去的5月,晋江房地产市场迎来“降首付、降利率”等多重政策利好,市场销售信心被进一步激发。

实际上,今年以来,在一系列利好政策效果显现后,晋江已经出现企稳回升的迹象。来自晋江市房屋交易中心统计数据显示,今年1月至4月,晋江二手房共成交2995套,成交面积49.11万平方米。对比去年同期,虽然成交套数下降24.9%,但成交面积却上升47.5%。

“看好这次新政带来的影响,交易量会逐渐变大。如果交易量持续比较大,价格可能会微微上涨。”晋江二手房业内人士表示。

前四月成交近3000套 成交面积同比增长47.5%

统计数据显示,今年1月至4月,晋江二手房共成交2995套,成交面积49.11万平方米。其中,二手住房2371套,成交面积29.9万平方米。

今年4月份,晋江二手房成交810套,同比增长8.14%;成交面积10.18万平方米,同比增长21.42%。其中,二手住房643套,同比增长13.6%;成交面积8.83万平方米,同比增长22.3%。

据了解,2023年1月至4月,晋江二手房共成交3991套,成交面积33.28万平方米。其中,二手住房成交2064套,成交面积24.92万平方米。

从数据分析,今年前四月,晋江二手房成交套数同比下降24.9%,成交面积同比增长47.5%;二手住房成交套数同比增长14.8%,成交面积同比增长19.9%。

1月成交量放大 创下近年来新高

在过去的4个月,晋江二手房市场成交出现了稳中有升的态势。

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,二手住房成交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,二手住房成交337套,成交面积4.01万平方米。

“1月份的成交量,是今年以来最高的,也是近年来的新高。”晋江市房产负责人曾思程介绍,其后的几个月虽有回落,但却又逐渐回升,特别是到了4月份,二手房的成交量达到810套。

“对比去年的同期,很明显能感觉到市场热度正在回升。”晋江二手房行业人士黄鸿瑜认为,从数据上看,来访量和带看量的上升,带动了成交量的上涨。

存量持续上升 价格保持平稳

业内人士表示,“五改二”新政的落地,也助推了二手房成交的放大。

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满足限售年限的商品住房转让。

据晋江市房地产服务行业协会公布的最新数据,5月6日至5月12日,晋江全市在售二手房存量总数12030套。其中,梅岭街道3355套,青阳街道1362套,罗山街道505套,池店镇4357套,陈埭镇513套,紫帽镇500套,安海镇432套。

从挂牌价看,均价与上周持平。数据显示,均价最高的为池店镇,1.68万元/平方米;其次是梅岭街道,1.52万元/平方米;第三是青阳街道,1.38万元/平方米。

观察:新政将带动成交量上升

5月17日午间,央行联合金融监管总局发布三项房贷新政,分别涉及降低房贷首付比例、降低公积金贷款利率,以及取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。记者了解到,目前,三项新政均已在全国落地。

“新政落地后,门店的同事近期带看量明显增加,能感受到一部分客户观望情绪在减弱,之前已经看了很

久房子,现在想尽快出手。”晋江长兴路周边一家门店的中介负责人介绍。

“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。”曾思程表示,新政带来的影响除了降低购房成本之外,更重要的是在

于提升市场的信心。

黄鸿瑜认为,随着新政落地效果的逐渐显现,晋江二手房市场的成交量有望逐渐攀升。“从接触的看房客户看,他们的观望情绪正在减弱,出手买房的热情比较高。”



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。

二手房交易前这些细节莫忽视

二手房交易流程长,规则复杂,且存在不确定的房屋权属、租赁和抵押等普通消费者无法辨别风险。

那么,作为普通的消费者,在购房前要注意哪些细节,才能避免风险的产生呢?就此,本报记者采访了福建一脉律师事务所律师李耿佳,给出一些建议——

是否设立居住权?

2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》,自2021年1月1日起施行。《中华人民共和国民法典》增设了一个居住权制度,即居住权人有权按照合同约定,对他人的住宅享

有占有、使用的用益物权,以满足生活居住的需要。居住权自登记时设立,自居住权期限届满或者居住权人死亡时消灭。居住权一般是无偿设立的,且不得转让、继承。设立居住权的房屋不得出租。

“鉴于上述居住权的种种限制,购房者在购买二手房时,应当同时调查该二手房是否设立了居住权。”李耿佳建议,如果设立了居住权,购房者在确认该二手房房屋居住权注销后再行购买。

出售前是否已出租给他人?

鉴于“买卖不破租赁”原理,购房者在购买房屋之前,应当调查了解该房屋是否已经出租给他人。如果已经出租给他人,购房者

即便已经购买了该房屋,也必须等到该租赁合同期限满后才能入住。李耿佳建议,购房者在购买二手房时,必须要让房

东在房屋买卖合同中承诺该房屋未出租给他人;违反该承诺的,购房者有权要求解除合同或者要求房东承担相应的违约责任。

是否存在查封或抵押情形?

考虑到二手房一旦法院查封或者已办理抵押登记的,将无法顺利过户,且购房者也可能无法顺利购得该房屋。

“因此,购房者在签订购房合同前,应当要了解清楚该

二手房的产权状况,是否已被法院查封或者办理抵押登记。”李耿佳建议,对于签订房屋买卖合同后至房屋过户登记前这段期间,购房者在购房合同中要求房东承诺,一旦因其擅自将房屋办理抵押登

记或者因房东债务问题导致房屋被法院查封的,购房者有权立即解除合同,并且有权要求房东赔偿其因此遭受的全部损失,包括但不限于法律费用及购房同等规格房屋而产生的费用。

学区名额是否已经使用?

为了让孩子享受到优质的教育资源,不少家长购买了学区房。

“购房者在签订房屋买卖合同之前应当仔细询

问房东是否已经使用了该房屋的学区名额。同时,建议购房者在签订合同时要求房东在合同中承诺其未使用该房屋的学区;违

反该约定的,购房者将有权立即解除合同,并且要求房东承担因其违约而产生的违约责任。”李耿佳建议。

资讯

泉州住建: 指导推出高品质商品住宅

本报讯 来自泉州市住房和城乡建设局官网的消息,日前,泉州市住建局召开一季度工作分析暨二季度重点工作调度会。会议表示,第二季度要强化调度,促进产业平稳发展。

房地产方面,围绕支持刚性和改善性住房需求,优化出台政策,降低群众购房成本。指导推出高品质商品住宅,建设“好房子”“百年建筑”。持续推进房地产融资协调机制,开展风险项目排查处置化解工作。

抓城建提品质方面,持续推动项目创优,开展优质项目评比,营造比学赶超氛围。做好样板工程全过程管理,严守工程质量安全底线,用好上级奖补资金。聚焦“三大工程”等重点领域,精心谋划生成第二批城建提品质项目,积极争取政策支持。

保障房建设方面,持续开展实地督导,督促保障房项目挂图作战,促进项目早开工、快建设。积极推进保障房项目用地谋划,筹备新一批配售型保障性住房项目。加强公租房租后管理,严格落实全覆盖入户巡查和年度复核等工作。

物业管理方面,加快推进年度八大行动指标任务落实,开展物业党建联建季度拉练。持续深化公共收益专题整治,强化整治措施,引导用好公共收益。强化物业小区安全管理,排查消除安全隐患。

我省全面调整优化 个人住房信贷政策

本报讯 日前,中国人民银行福建省分行发布消息,截至2024年5月29日,我省9个设区市已全面取消首套和第二套住房商业性个人住房贷款利率下限,商业银行可结合本机构经营状况、客户风险等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平;降低商业性个人住房贷款最低首付比例,即首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于15%,第二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%,在本政策范围内,商业银行可按市场化、法治化原则,确定具体的新发放首套和第二套住房商业性个人住房贷款首付比例。

该行表示,“一揽子”房地产信贷政策的实施将降低购房门槛和成本,减轻购房者还款负担,更好满足多层次多样化购房需求,有效促进房地产市场平稳健康发展。

去年全国住房公积金 发放个人住房贷款 14713.06亿元

本报讯 近日,住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金2023年年度报告》(以下简称《报告》),全面披露了2023年全国住房公积金运行情况。

数据显示,2023年,全国住房公积金各项业务运行平稳,住房公积金缴存额34697.69亿元,7620.10万人提取住房公积金26562.71亿元,发放个人住房贷款286.09万笔、14713.06亿元。

2023年,住房公积金在助力缴存人安居宜居方面发挥了更大作用。全年住房公积金提取人数7620.10万人,占实缴职工人数的43.66%;提取额26562.71亿元,比上年增长24.34%。加大租房提取支持力度,鼓励大城市支持新市民、青年人全额提取每月缴存的住房公积金支付房租,全年共1846.09万人提取2031.28亿元用于租赁住房,分别比上年增长20.04%、33.52%。指导地方优化住房公积金贷款政策,全年共发放个人住房贷款286.09万笔、14713.06亿元,分别比上年增长15.48%、24.25%,重点支持购买首套住房、普通住房及40岁(含)以下群体购房,有效减轻贷款职工购房支出压力。

住建部: 打好商品住房项目 保交房攻坚战

本报讯 日前,在国务院政策例行吹风会上,住房城乡建设部相关负责人表示,要打好商品住房项目保交房攻坚战,防范处置烂尾风险。按照市场化、法治化原则,分类处置在建已售未交付的商品住房项目,推动项目建设交付,切实保障购房人合法权益。

这位负责人表示,要进一步发挥城市房地产融资协调机制作用,满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”,商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”,满足在建项目合理融资需求。推动消化存量商品住房。城市政府坚持“以需定购”,可以组织地方国有企业以合理价格收购一部分存量商品住房用作保障性住房。要妥善处置盘活存量土地。目前尚未开发或已开工未竣工的存量土地,通过政府收回收购、市场流通转让、企业继续开发等方式妥善处置盘活,推动房地产企业缓解困难和压降债务,促进土地资源高效利用。

