



楼市聚焦

政策利好效应显现 楼市人气持续走高

这个端午假期,已在晋江工作多年的黄先生全家人没有出去玩,而是留在晋江看房。6月8日—10日,记者走访晋江多个片区的一手盘发现,像黄先生这样选择在端午假期看房的市民不少。

与此同时,晋江多个热门新项目顺势推出节日促销优惠,看房者数量明显增加,刚需、改善产品的成交量攀升。

业内人士表示,在央行“组合拳”政策在泉州陆续落地的推动下,6月份楼市回暖符合市场预期,端午假期出现的楼市“热”,进一步提振市场信心,楼市回暖有望持续至今年年底。



假期看房人数增多

是选择外出游玩,还是选择去看房?今年端午小长假,不少晋江市民选择了后者。

江西人黄先生在晋江一家鞋企工作,已经工作多年。这个假期,他带着妻子和孩子,看了多个一手楼盘。“早几年前买了一套90多平方米的房子,只有三个房间。原本还能凑合住着,但老人过来帮忙照顾孩子,房间就不够用了。现在趁着政策利好,换套大一点的四房。”

黄先生所说的政策利好,是泉州刚出台的楼市政策。5月23日,泉州下调商业性个人住房贷款首付比例,首套调整为不低于15%,第二套比例调整为不低于25%。黄先生第一套按揭已经还清,符合新的政策,再买一套首付比例仅15%。“四房,大一点的都要200多万元,按照首付15%计算,只要40万元左右,压力不会太大。”

与黄先生一样,刚参加工作不久的李先生,也在这个端午假期加入看房的行列。因为计划年底结婚,他想要在晋江中心市区买套新房。

“去年就要买了,但去看了一下,中心市区的新房比较少。”李先生说,今年上半年有两个新盘入市,他就趁着端午假期,都逛了一下,最后下手了一套120平方米的四房。“首付低,利息也降了,对我们这样的年轻人来说,确实福利挺大的。”

在业内人士看来,端午假期,晋江多个热销楼盘人气火热,一面是首付和利息下调,吸引了不少刚需客户;另一面,不少楼盘趁机推出促销优惠,一定程度上降低了刚需人群在购买门槛。

“人多时售楼部快坐不下了”

“政策落地后,市场的人气高了很多。”晋江晋东新区某新盘的销售负责人表示,假期三天,平均一天来访68组,比平常高46%。“人多的时候,售楼部都快坐不下了。”

“一天要接待六七组客户,以改善的客户居多。”建发·泉州湾海一名置业顾问介绍,这些来访客户有很多是新面孔,也有一些老客户再次来访就直接订房。

作为晋江中心市区新开的楼盘,晋兴·御峯在这个假期也收获了众多人气。“目前,推出的一期已经快售罄了,二期已经启动预约。”该项目置业顾问介绍,这个假期来

访的客户,是平时周末的三四倍。“来访的客户不少是和家人一起来的,看房热情很高。有的客户对二期的户型很感兴趣,就立即预约了。”

此外,位于晋江桥南板块的龙湖·青云阙,也迎来大量的看房客户。“平时时多了很多,有一些是晋江本地的,还有一些是晋江以外大泉州的。”该项目置业顾问介绍,由于该项目临近泉州田安大桥和泉州大桥,和泉州老城区仅一桥之隔,因此吸引了大量晋江以外的客户。“政策落地的刺激,带动了行情。另外,不少客户也看中区域的发展潜力。”

预测:楼市回暖有望持续至今年年底

在业内人士看来,此次降低首付比例,政策力度较大。另外,政策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,增强其购房能力和意愿。另外,也将直接减轻借款人的房贷支出,提振居民消费意愿。

“从端午假期晋江楼市的表现来看,政策落地的影响已经开始在显现了。”业内人士认为,近期的一系列房地产利好政策出台,对市场交易、全年楼市行情和购

房者信心等方面都具有积极的作用。特别是新政“组合拳”在泉州落地,更是提振了市场信心、促进购房消费。

“一般来说,每年6月、7月是楼市的销售淡季,成交进一步放量很可能要等到“金九银十”档期。”业内人士表示,但楼市这波行情也有望从6月份开始,一直延续到今年年底。“从目前的趋势来看,在政策刺激下,潜在购房者加快了入市脚步,回暖的迹象比较明显。”

延伸阅读

机构:端午重点城市销售增长

中国指数研究院发布的数据显示,今年端午期间(6月8日—6月10日),30个代表城市新房日均销售面积较2023年假期下降约16%,但较今年五一假期日均成交增长超6成。

新房方面,今年端午假期,上海、广州、深圳、杭州、武汉等地看房量增加明显。其中,广州、深圳、武汉端午假期日均成交面积较去年假期均出现增长,南京、郑州、天津市场区域分化现象持续,核心区域项目表现尚可,郊区去库存短期仍承压。

二手房方面,今年端午期间,重点11城中多数城市二手房成交套数较去年端午假期出现增长。其中,上海、深圳在前期政策影响下,市场活跃度提升明显;无锡、南宁、温州、佛山、湖州较去年端午假期有所增长。而北京目前尚未跟进“5·17”政策,部分购房者仍处于政策观望期,二手房成交量较去年端午假期有所下降,降幅超10%。

中指院表示,随着核心一、二线城市逐步落实各项政策措施,接下来市场或将逐渐进入政策效果兑现期。同时,6月房企也将进入上半年业绩冲刺阶段,短期来看,核心城市市场活跃度有望好转,叠加高基数效应减弱,年中全国新房销售面积同比降幅预计将逐步收窄,但市场整体筑底节奏仍依赖于居民收入预期的转变。

晋江推行二手房买卖合同示范版本

本报讯 日前,记者从晋江市房地产服务行业协会获悉,为了进一步规范房地产中介服务市场,保护买卖双方的合法权益,提高交易透明度和效率,该协会研究决定,特引入《晋江市存量房买卖合同(中介促成版)》(以下简称“标准合同”),作为晋江市房地产中介服务的重要参考文本。

根据要求,各房地产中介机构应当在店内显著位置公示《晋江市存量房买卖合同(中介促成版)》,确保客户在交易过程中能够清晰了解合同条款,明确双方权利义务。在合同使用原则上,中介机构可以根据自身业务特点和客户需求,使用自己的合同版本,但合同内容不得违反法律法规规定和公序良俗。当客户明确要求使用标准合同时,中介机构不得拒绝,并应积极配合客户完成交易手续。

该协会表示,将加强对中介机构使用标准合同的监管力度,对未按规定公示、拒绝使用标准合同等违规行为,将视情节轻重给予相应的处罚,并通报相关监管部门。

房企可在线申请 我省推进“白名单”项目落地

本报讯 日前,福建省住建厅、国家金融监督管理总局福建监管局、福建省金融投资有限责任公司联合对外发布“福建省房地产融资协调机制系统”,依托福建省级融资征信平台——“金服云”,破解房地产金融服务有效风险识别、闭环监督管理、服务效率不高等难题。

据了解,福建融资协调机制经过供需两端多次论证,以需求为导向,创设“政务服务+金融服务”的房地产融资协调机制一体化平台,搭建“项目企业、金融机构和监管部门”三方联合应用场景,实现“房企发布融资需求—银行机构和住建部门审核—城市房地产协调机制推送—银行机构授信投放—房企加快项目建设”的全流程闭环管理模式。

据悉,目前,我省辖区(不含厦门)两批102个“白名单”项目均已上线测试运行,初步实现信息共享、流程优化和效率提高等三大目标。

此外,对于平台推送暂时不满足“白名单”要求的项目,各银行机构探索建立“告知承诺+容缺办理”等附条件审批服务机制,提请各城市政府有针对性地拿出解决方案,真正实现“能进尽进”“应贷尽贷”。

龙湖集团:前五月 合同销售410.8亿元

本报讯 日前,龙湖集团发布了2024年5月份及前五个月销售数据。公告显示,今年1—5月份,龙湖集团累计实现总合同销售金额410.8亿元,合同销售面积292.1万平方米。

其中,5月单月,龙湖集团实现总合同销售金额86.9亿元,合同销售面积68.7万平方米。在区域贡献上,长三角地区最多,总合同销售额24.8亿元;其次是西部地区,为23.1亿元;第三是环渤海地区,为19亿元。

值得关注的是,在龙湖5月份的销售金额中,归属公司股东权益的合同销售金额为59.8亿元,归属公司股东权益的合同销售面积为50.5万平方米。

本版由本报记者陈青松采写

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。

房子未装修入住,物业费要交吗?

近年来,一些业主与物业公司之间因物业费收取产生的矛盾纠纷频发。特别是不少未装修入住的房子,业主以没有实际入住物业没有提供服务为由,选择拒交物业费。

根据民法典的规定,物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。



物业服务整个小区业主

“房子交房三年了,但我一直没去装修。这两天,物业工作人员又再催我缴费了。”市民张女士说,没入住,也要交物业费?

在晋江,还有不少像张女士一样的业主也有这样的疑问。他们认为,没有入住,就不应当交物业费。也有业主认为,即使要交物业费,也应当打折。

物业应满足业主合理诉求

根据民法典第九百三十七条规定,物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内,为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务,业主支付物业费的合同。物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。第九百四十四条规定,业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

“业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付

的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。”李耿佳介绍。

也有一些业主认为,物业公司存在服务的问题,从而拒交物业费。“业主个人诉求应通过正当途径与物业公司协商解决,也可以就存在的服务问题向业主委员会反映。因物业公司在管理服务过程中存在瑕疵为由拒交物业费,无法法律依据,法院将不予支持。”李耿佳提醒,与此同时,物业服务公司应当严格按照相关法律法规履行义务,提升物业服务质量,满足业主合理诉求,减少矛盾发生。