



《晋江经济报》  
官方微信公众号

楼市聚焦

## 晋江立体生态住宅试点方案发布 你期待的第四代住宅长啥样？

好消息！备受关注的晋江第四代住宅试点方案出台了。这意味着，期待住上第四代住宅的购房者离梦想又迈近一步。

昨天，记者从晋江市自然资源局获悉，该局已联合晋江市住房和城乡建设局、晋江市林业和园林绿化局、晋江市城市管理和综合执法局印发《晋江市开展立体生态住宅试点实施方案（试行）》（以下简称《试点方案》）。方案自印发之日试行，试行两年，试行期间根据实际情况适时调整补充。

目前，我省第四代住宅已经进入高速发展阶段，包括福州、厦门、漳州和宁德等地均有项目落地。泉州已出让第四代住宅地块，正在建设之中。

那么，不少购房者期待的晋江第四代住宅长啥样？有什么亮点？

### 引入绿色生态理念

#### 为城市提供新居住方案

据了解，立体生态住宅，也称第四代住宅，是一种将绿色生态理念注入城市建筑，通过平台立体绿化，形成层层有街巷、户户有庭院的建筑模式。立体生态住宅，为城市提供了新的居住方案，让城市建筑与园林景观相融共生，切实提升建筑及城市品质。

晋江市自然资源局相关负责人表示，开展立体生态住宅试点，对推进生态城市建设，推动房地产行业实现绿色转型，促进经济发展具有重要意义。

这位负责人介绍，《试点方案》适用范围为通过公开出让方式取得的，并在国有建设用地使用权出让公告、出让合同及规划条件中明确可作为立体生态住宅的住宅、商住等项目。

记者还获悉，根据土地出让计划，晋江即将出让第四代住宅地块，涵盖晋东、梅岭、安海、磁灶等区域。

### 晋江第四代住宅

#### 未来将长什么样？

《试点方案》的印发，意味着晋江购房者离住上第四代住宅的美好梦想又更近了一步。那么，咱厝的第四代住宅未来将长什么样？有什么亮点？

**亮点一：**户属空中花园设计位置更灵活。空中花园、空中园林街巷的设计可结合建筑朝向、景观环境统筹设计。

**亮点二：**住宅品质要求更高。明确高层住宅首层不得设置住宅户型，首层（除首层设置商业或必要的公共用房外）必须设置架空公共休闲活动空间或绿化空间，架空层净高上限提高到6.0米。

**亮点三：**户型要求更符合住户需求。可设置跃层式住宅，且单套套内建筑面积大于90平方米即可。

**亮点四：**计算规则更科学。符合条件的外挑尺寸不大于4.0米的户属空中花园不计入容积率和产权面积，且不受技术规定中阳台不得大于该套住宅套型建筑面积15%的限制；同时，建筑密度可按首层建筑物基底面积标准进行计算。

“晋江的第四代住宅不仅借鉴了其他城市探索的经验，而且还结合本土的特点，做了一些有益的尝试，很值得肯定。”业内人士表示。



资料图片

### 政策全方位支持

#### 空中花园公共平台可不计入产权

为了更好地推进试点工作，记者了解到，《试点方案》给予第四代住宅多方面的政策支持。

空中花园面积可不计入产权面积。若试点建筑采用空中花园形式，外挑尺寸应不小于2.4米且不大于4.0米，建筑转角处最远可设置至相邻垂直两边延长线的交点，高度不应低于2个自然层高，绿化部分面积不应小于空中花园水平投影面积的30%，覆土厚度不小于0.5米。宜根据需求布置自动点灌系统及开敞面防溅水设计。空中花园不封闭、无围护结构，且后期不得分割，开敞面无围护墙但应有围护设施，沿开敞面应做绿化。户属空中花园在符合以上要求时，允许

空中花园面积不计入容积率和产权面积，且不受技术规定中阳台不得大于该套住宅套型建筑面积15%的限制。户属空中花园不可设置于建筑结构内，结构内平台部分应作为阳台，按技术规定计算容积率和产权面积。公共平台（不含公共配套设施）可不计入产权面积。若试点建筑采用空中园林街巷建筑形式，应设有连接一定数量住户、供业主共享的开敞式公共休闲绿化平台，高度不应低于2个自然层高，绿化部分面积不应小于空中花园水平投影面积的50%，覆土厚度不小于0.5米，并布置自动点灌系统，平台不封闭、无围护结构，且后期不得分割，开敞面无围护墙但应有围护设施，沿开敞面应做绿化。开敞式公共平台在符合以上要求时，允许公共平台（不含公共配套设施）面积不计入容积率和产权面积，建筑面宽不受相关技术规定的面宽控制。

除此之外，根据《试点方案》，立体生态住宅的建筑密度可按首层建筑物基底面积标准进行计算。立体生态住宅的空中绿化面积可按20%折算计入项目绿地指标，但折算后的绿地面积不得超出项目总绿地面积的20%。

业内人士表示，全方位支持政策的加持，给了开发商更多的设计灵活性，将会更好推动试点工作的开展。不论是底层逻辑还是顶层设计，第四代住宅产品都符合当前及未来的政策导向。政府相关部门对于改善民生、提高居民生活质量、推进高品质住宅建设的政策支持力度不断加码，将推动住宅产品的升级换代，也为第四代住宅产品的快速发展提供了有力保障。

## 上半年晋江二手房交易 4695 套

转眼已进入下半年。上半年，全国二手房市场在“以价换量”带动下，成交保持一定规模。在多项利好政策落地后，包括晋江等全国多个城市二手房成交出现好转。

那么，在过去的半年，晋江二手房市场的表现如何？来自晋江市房屋交易中心发布的最新统计数据显示，今年1至6月，晋江二手房共成交4695套，成交面积69.1万平方米，与上年同比增长36.3%。

记者了解到，面对日新月异活跃的二手房交易市场，以及较为庞大的房地产经纪行业从业群体，晋江市房地产服务行业协会针对二手房经纪机构从业人员发出倡议，加强行业自律，提升行业服务质量，营造更加公平、透明、健康的交易环境。



### 数据 ▶ 上半年二手房成交面积 同比增长36.3%

根据晋江市房屋交易中心发布的最新统计数据，今年6月，晋江二手房成交728套，与上年同比增长16.48%；成交面积7.83万平方米，与上年同比下降2.53%。其中，二手住房成交576套，与上年同比增长24.14%；成交面积6.95万平方米，与上年同比增长8.47%。至此，今年1至6月，晋江二手房

共成交4695套，成交面积69.1万平方米。其中，二手住房成交3706套，成交面积46.28万平方米。数据显示，2023年1至6月，晋江二手房共成交5223套，成交面积50.69万平方米。其中，二手住房成交3021套，成交面积37.19万平方米。对比之外，今年1至6月，二手房

成交面积与上年同比增长36.3%。其中，二手住房成交套数与上年同比增长22.6%，成交面积同比增长24.4%。“随着利好政策逐步发酵，叠加近期以来信贷环境相对宽松等因素，市场信心逐步恢复。”业界人士表示，对于下半年二手房市场的表现看好。

### 倡议 ▶ 确保房源真实 维护交易安全

从上半年交易数据可以看出，晋江的房产市场逐渐转入存量房时代。也因此，房地产经纪机构及从业群体，在二手房交易环节中，承担着越来越重要的角色。

来自晋江市房地产服务行业协会统计的数据显示，截至2024年6月30日，在晋江备案且信用登记的房地产经纪机构477家，环比持平，实名登记经纪从业人员3279人。

为了进一步规范晋江“二手房”交易市场，加强行业自律，提升行业服务质量，保护消费者权益，营造更加公平、透明、健康的交易环境，日前，晋江市房地产服务行业协会向各房地产经纪机构及从业人员发出倡议。

倡议书指出，规范市场准入，公开透明运营。依法依规完成市场主体登记及经纪机构备案，确保合法合规经营。在门店等经营场所醒目位置公示房地产中介服务项目、内容和收费标准、备案信息及其他应公示信息等“三栏一提示”，保障消费者知情权。明码标价，拒绝价格欺诈。严格执行明码标价制度，不收取未标明的费用，不进行任何形式的价格欺诈、混合标价或捆绑收费。鼓励探索分档定价模式，引导交易双方合理分担经纪服务费用。确保房源真实，维护交易安全。保证所发布房源信息的真实性和有效性，不隐瞒房屋抵押、查封等关键信息，拒绝为不符合交易条件的房屋提供经纪服务，坚决抵制不正当竞争手段。配合资金监管，促进“带押过户”。在居间服务中，积极配合做好交易资金监管工作，宣传推广“带押过户”政策，不代收代付交易资金，不侵占、挪用客户资金，维护交易双方合法权益。

资讯

## 晋江加强二手房中介管理 应在醒目处公示备案证明

本报讯 日前，晋江市房地产服务行业协会下发通知，要求在晋江行政区域内从事房地产经纪业务的机构，均需提交申请，经审核通过后领取“房地产经纪机构备案证明”。

该协会负责人表示，房地产经纪机构备案是行业监管的重要组成部分，是确保机构合法经营、提升服务质量、增强市场透明度的重要举措。办理备案证明，不仅是对机构自身合规性的认可，更是对消费者负责、树立行业良好形象的必要步骤。

根据通知，房地产经纪机构申请备案时，需提交包括但不限于营业执照副本、法定代表人身份证明、经营场所证明等材料。具体要求请参照晋江市住房和城乡建设局或相关部门的最新通知。各房地产经纪机构在取得“房地产经纪机构备案证明”后，应将其公示于经营场所的醒目处，以便消费者和社会公众查询和监督。同时，机构应确保备案证明的真实性和有效性，不得伪造、涂改或出借。

该协会负责人提醒，各房地产经纪机构应积极响应号召，主动办理备案手续，并自觉张贴备案证明。同时，倡议广大消费者在选择房地产经纪服务时，优先选择已备案的正规机构，共同营造公平、透明、健康的房地产市场环境。

## 泉州推出便民举措 试行“法拍房过户一件事”办理

本报讯 日前，泉州市优化营商环境工作推进小组办公室推出2024年第三批便民利企举措，持续优化全市营商环境。措施共有11条，包括试行“商贷逐月还贷业务”和“法拍房过户一件事”办理等。

在试行“商贷逐月还贷业务”方面，已办省内（除厦门外）建设银行住房按揭贷款的泉州公积金缴存职工，在授权后即可每月由公积金中心业务系统自动根据申请人上个月在贷款银行的已还款金额，从申请人的住房公积金账户中提取资金，划转到还款代扣卡内。新措施将进一步减轻纯商业贷款职工家庭还贷压力，提高公积金账户资金利用率。

在试行“法拍房过户一件事”办理方面，在“闽政通”App上线“e拍税证通”不动产线上办理平台，群众只需在线确认司法拍卖成交文书并提交相关材料，即可实现网络司法拍卖全流程线上执行、完税、过户及办证，足不出户即可完成法拍房过户。

## 我省出台住宅设计新规 电动自行车库 不得设置在地下二层及以下

本报讯 日前，福建省住房和城乡建设厅下发《关于做好新建居住项目电动自行车停放充电场所设计的通知》（以下简称《通知》），要求居住项目电动自行车停放充电场所宜优先独立设置地上停车场（库），设置地下电动自行车库的不得设置在地下二层及以下楼层。新规从10月1日起执行。

《通知》要求，居住项目电动自行车停放充电场所是非机动车停放场所的组成部分，应纳入居住项目的配套设施，与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。居住项目电动自行车停放充电场所的选址布局和总平面设计应当符合城市规划要求，满足居住项目电动自行车停放和充电需求。电动自行车车位、充电车位配建数量及面积应当满足自然资源部门确定的有关规划配建指标要求，并在设计方案总平面图中体现。

《通知》还要求，各市（县、区）住建主管部门应当在当地消防安全委员会办公室的统筹协调下，依职责做好电动自行车停放充电场所消防安全管理，积极参与自然资源部门组织的建设工程设计方案联合审查，指导督促设计单位、施工图审查机构做好新建居住项目电动自行车停放充电场所的设计、施工图审查把关。

## 建发国际集团： 上半年销售 508.7 亿元 同比减少 31.9%

本报讯 日前，建发国际集团(01908.HK)发布未经审核运营数据，今年上半年，该集团及其合营公司和联营公司实现归属公司股东权益的累计合同销售金额约为508.7亿元，归属公司股东权益的累计合同销售建筑面积约245.9万平方米，同比分别减少约31.9%和约26.3%。