



楼市聚焦

多家房企调整战略 改善产品更注重居住体验

一方面是刚需产品“卷”不动；一方面是待置换房子的改善型购房群体日渐增多，对品质的关注度越来越高，面对今年以来的市场现状，晋江不少房企开始调整战略，关注以改善人群为主的购房群体的居住理念，以产品和服务的创新打动购房者。



资讯

6月泉州二手住宅价格 同比下降8.6%

本报讯 日前，国家统计局公布2024年6月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，6月份，泉州一、二手住宅销售价格均同比下降。其中，新建商品住宅销售价格同比下降2.8%，二手住宅销售价格同比下降8.6%。

在新建商品住宅销售价格指数方面，2024年6月份，泉州新建商品住宅销售价格环比下降1.6%，同比下降2.8%；厦门环比下降1.9%，同比下降9.4%；福州环比下降0.7%，同比下降6.1%。二手住宅销售价格方面，2024年6月份，泉州环比下降2%，同比下降8.6%；厦门环比下降1%，同比下降12.1%；福州环比下降1.2%，同比下降9.3%。

分面积段看，泉州新建住宅价格90平方米及以下环比下降1.1%，同比下降1.9%；90平方米至144平方米环比下降1.8%，同比下降3.2%；144平方米及以上环比下降0.9%，同比下降2%。在二手住宅销售价格方面，90平方米及以下环比下降1.3%，同比下降8.7%；90平方米至144平方米环比下降2.1%，同比下降9.2%；144平方米及以上环比下降2.5%，同比下降7.8%。

国家统计局城市司统计师王中华解读，6月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.5%，降幅比上月收窄0.2个百分点；二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.7%，降幅与上月相同；三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.6%，降幅比上月收窄0.2个百分点。6月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降0.4%，降幅比上月收窄0.8个百分点；二线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%，降幅比上月收窄0.1个百分点；三线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%，降幅与上月相同。

市场 改善需求占比逐渐提升

从增量时代迈向存量时代的房地产市场，伴随的是居民住房需求正在从“有没有”向“好不好”过渡。在这种背景下，晋江的改善型需求将逐步成为市场主力。

“大部分都是改善型的客户。”位于晋江晋东新区建安·泉州湾的一名置业顾问介绍，今年上半年，来买房的改善型客户占比比较高，而他们比较青睐140平方米及以上的户型。“自住的比较多，也有一些是投资的。”

无独有偶。作为高端改善项目，位于晋江中心市区的晋兴·御峰也吸引了不少购房者的关注。

“因为地理位置、周边配套和学区的属性，来访的客户关注比较多的还是改善的户型。”该项目的销售负责人尤庆梁介绍，客户当中，也有不少是以旧换新类型的。他们需要面积更大、更高品质的房子。

“当前，晋江市场上在售的产品，基本以改善型为主。”位于晋江晋东新区保利·湖心璞悦的置业顾问介绍，楼市的需求，也正在从以往的刚需为主向改善为主的趋势转变。

行业人士的观点，也从数据方面得到印证。来自研究机构克而瑞的统计数据显示，今年第一季度，泉州主力成交面积段为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。对比此前，2022年一季度，100平方米以下成交占比23.7%，2023年一季度100平方米以下成交占比20.1%，2024年一季度100平方米以下成交占比收窄至10.8%。

“在当前的市场环境中，改善需求的主导地位进一步加强。”业内人士表示，也正因为如此，开发商调整战略，更加注重以改善人群为主的购房群体的居住理念，并以产品和服务的创新打动更多的购房者。

竞争 产品力成为核心竞争力

在以提升需求为主导的市场环境中，客户对产品本身的关注度明显增强。记者了解到，在改善需求背景下，购房者对居住生活体验的重视程度日益增强。

“最近看了不少房子，最后选定了晋东一套190平方米左右的四房。”购房者李先生说，他看中的是配套，以及房子的品质。“买这套是用来改善的，想住得舒服一点。”

近期准备买房的张女士说，对于新楼盘，她比较关注小区的园林景观。好的园林景观，不仅可以带来较好的居住体验，同时也对房子的保值增值提供重要支撑。

记者了解到，今年以来，晋江不少房企在产品力上从产品系、户型、园林景观、社区、服务等方面匹配客户需求，提升企业产品力，以此吸引更多的客户。

例如保利·湖心璞悦，依托东方文化底蕴，打造超3万平方米宋韵园林。该园林结合宋朝审美观念，营造“三进礼序·湖心六雅·九境花园”场景，形成可观、可行、可游、可居的山水画卷。

建安·泉州湾精心打造星级大堂及艺术梯厅，并以高标准准入户发光门牌，以高颜值、高标准、高造价的越级标准，让业主重拾归家的仪式感。另外，在住宅客厅上高配落地推拉窗，卧室配备三层玻璃，透光隔音隔热，让业主可以通透观赏湖景。

“和以往相比，今年我们更加注重产品的打造。”晋江某项目的销售负责人表示，产品力成为核心竞争力。过去项目只要地段好、价格有倒挂就会好卖，而现在客户会反复对比同一个片区里多个项目，对户型、社区园林、地下车库等公共区域的品质要求变得非常高，这倒逼着开发商要根据客户的需求，在设计上进行改变，才能争取到竞争优势。

观察 好房子更受购房者青睐

2024年上半年，楼市利好政策频出。政策的出台，旨在进一步支持刚性和改善性住房的合理需求，促进房地产市场平稳健康发展。

记者了解到，面对当下的市场环境，不少开发商密切关注着市场的变化，聚焦以改善人群为主的购房群体的生活理念和居住场景的变化，并以产品的迭代和服务的全面升级打动客户，从而持续增强市场竞争力和行业影响力。

“开发商对改善产品的迭代升级，不仅涉及住宅产品的多维度升级，更注重以人为本因素和文化内涵。”业内人士表示，这有助于推动房地产行业向更健康、可持续方向发展，并提升产品竞争力和市场适应性。

值得关注的是，晋江已经出台了第四代住宅试点方案。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。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。

“作为改善住宅的典型代表，立体生态住宅将为晋江购房者提供了新的居住方案，让城市建筑与园林景观相得益彰，切实提升建筑及城市品质。”业内人士表示，相信这样的好房子会受到购房者的青睐。

业内人士表示，未来，房企将继续以建设“好房子”为核心目标，不断探索产品迭代升级的路径。随着市场竞争的加剧和消费者需求的日益多样化，行业内将涌现出更多具有创新性和高品质的产品，推动整个行业的持续健康发展。

我省印发 住房公积金管理新规

本报讯 为加强福建住房公积金管理，维护住房公积金所有者的合法权益，近日，福建省住建厅会同省财政厅、中国人民银行福建省分行制定《福建省住房公积金管理规定》（以下简称《规定》）。该规定自2024年8月1日起施行，有效期5年。

根据《规定》，职工有下列情形之一的，可以申请提取住房公积金：购买、建造、翻建、大修自住住房的；偿还购房贷款本息的；无房职工租赁住房自住住房的；城镇老旧小区加装电梯等自住住房改造的；离休、退休的；出境定居的；职工死亡或者被宣告死亡的；与单位终止劳动关系且未再就业的；家庭生活困难等其他可提取的情形。职工符合规定提取情形的，可以申请提取住房公积金账户内的存储余额，并按规定提供相应证明材料。公积金中心应当自受理申请之日起3个工作日（异地购建房的7个工作日）内作出准予提取或不予提取的决定，并通知申请人，准予提取的，按规定办理。

职工申请公积金贷款，应按规定提供担保。公积金贷款额度不足以支付住房总价款时，借款申请人可向受托银行申请配套商业性个人住房贷款。配套商业性个人住房贷款的额度由受托银行自行确定，贷款发放时贷款期限、担保方式和还款方式等均应与公积金贷款一致。

上半年 全国新建商品房销售面积 同比下降19.0%

本报讯 日前，国家统计局发布统计信息显示，今年1—6月份，全国新建商品房销售面积47916万平方米，同比下降19.0%，其中住宅销售面积下降21.9%。新建商品房销售额47133亿元，下降25.0%。其中，住宅销售额下降26.9%。6月末，商品房待售面积73894万平方米，同比增长15.2%。其中，住宅待售面积增长23.5%。

在房地产开发投资完成情况方面，1—6月份，全国房地产开发投资52529亿元，同比下降10.1%。其中，住宅投资39883亿元，下降10.4%。1—6月份，房地产开发企业房屋施工面积696818万平方米，同比下降12.0%。其中，住宅施工面积487437万平方米，下降12.5%。房屋新开工面积38023万平方米，下降23.7%。其中，住宅新开工面积27748万平方米，下降23.6%。房屋竣工面积26519万平方米，下降21.8%。其中，住宅竣工面积19259万平方米，下降21.7%。

在房地产开发企业到位资金情况方面，1—6月份，全国房地产开发企业到位资金53538亿元，同比下降22.6%。其中，国内贷款8207亿元，下降6.6%；利用外资13亿元，下降51.7%；自筹资金18862亿元，下降9.1%；定金及预收款15999亿元，下降34.1%；个人按揭贷款7749亿元，下降37.7%。

晋江住建发布房源核验抽查情况通报 多个平台违规发布二手房源

晋江房协之窗

本报讯 日前，晋江市住房和城乡建设局（以下简称晋江市住建局）下发了《关于落实2024年上半年存量房源核验抽查工作情况

通报的通知》（以下简称《通知》）。《通知》显示，此次抽查共计涉及房地产经纪机构58家，涉及平台5家，下架违规发布房源213

套，主要存在发布未标明房源核验码或使用“套码”的房源等问题。

根据《通知》，乐呵找房平台存在48套不符合发布条件的房源；安居客平台有47套；幸福里平台存在43套；58同城平台存在40套；贝壳找房平台存在35套。

针对抽查情况，晋江市住建局已请晋江市房地产服务行业协会对存在违规情况的房地产经纪机构及从业人员记入行业信用档

案，扣除相应行业信用分；对多次违规发布房源的房地产经纪机构及从业人员暂停其房源核验资格。

另外，该局将加强对房地产经纪机构房源信息核验日常监管工作，发现存在未按要求进行房源核验的，将督促房地产经纪机构及时整改；逾期未整改的纳入行业信用体系“黑名单”，存在违法违规行为的，依照有关法律法规的规定予以

处罚。

晋江市住建局提醒，各平台应严格审核晋江市房源信息发布，对未经核验的房源、未标明房源核验码的房源或使用“套码”的房源不予发布展示；对现有不符合发布条件的房源应及时予以下架。该局将对平台定期抽查，抽查结果定期向社会公布；对不配合工作的平台将进行约谈并通报给网信办等相关部门。