



## 楼市聚焦

住房公积金新政落地月余  
本地楼市影响几何？

“听说灵活就业人员可以缴纳住房公积金，我就去办理了。现在，每月要缴纳1000多元的公积金。”日前，外卖骑手李先生高兴地说，等缴纳的月份够了，他就准备申请住房公积金贷款，在晋江买房。

今年6月，为进一步扩大住房公积金制度覆盖面，泉州再次出台惠民新政，从6月11日起，符合条件的灵活就业人员可缴存住房公积金，共享政策红利。

记者了解到，新政受到了不少灵活就业人员欢迎。一个多月来，在晋江像李先生这样选择自主缴纳公积金的新就业形态劳动者不在少数。

业内人士表示，公积金制度在帮助职工提高融资能力、解决住房问题方面发挥了重要作用。此次新政的发布，使公积金政策惠及人群扩大，减轻灵活就业人员的购房压力。同时，也有利于拉动消费，促进房地产市场平稳健康发展。

灵活就业人员可缴存公积金  
缴存比例20%

根据新政，灵活就业人员是指在泉州行政区域内工作、创业的个体工商户及其雇员、非全日制从业人员、自由职业者及其他灵活就业人员。

需要注意的是，本办法施行后，新申请开户的个体工商户应按灵活就业人员方式办理缴存业务，在本办法施行前设立的个体工商户单位账户仍按原缴存方式办理。

灵活就业人员缴存住房公积金应具备哪些条件？这些条件包括：具有完全民事行为能力；男性年满18周岁不满60周岁，女性年满18周岁不满55周岁；自愿缴存住房公积金当月之前在泉州市以灵活就业人员身份正常缴纳城镇职工基本养老保险费满1个月（含）以上，目前养老保险缴费状态正常的。

灵活就业人员住房公积金的缴存比例和缴存基数如何确定？按照新政，灵活就业人员住房公积金缴存比例统一为20%，缴存基数按照其基本养老保险缴费基数认定，月缴存额为职工个人缴存基数乘以灵活就业人员住房公积金缴存比例。例如，张三基本养老保险缴费基数为5009元，那么他的公积金月缴存额为5009元×20%=1002元（四舍五入）。

此外，灵活就业人员住房公积金采取特约委托收款方式按月汇缴，由受托银行每月1—25日从灵活就业人员签约的银行账户中扣收。灵活就业缴存人员应于每月24日前在托收账户中存入足额资金，避免因余额不足导致扣款失败，导致公积金断缴。

缴存公积金灵活就业人员  
可享贴息贷款买房

那么，缴纳住房公积金的灵活就业人员，能享受哪些好处？

根据新政，灵活就业人员作为主借款人申请办理住房公积金贷款的，统一按“公转商”贴息贷款方式予以办理（即利用商业银行信贷资金发放个人住房公积金贷款，借款人按住房公积金贷款利率支付贷款利息，贷款银行按商业住房贷款利率收取贷款利息，利差由住房公积金管理中心支付）。

灵活就业人员家庭夫妻双方，如有一方为单位缴存职工，另一方按灵活就业人员缴存住房公积金的，可以选择一方作为主借款人，主借款人如为灵活就业自愿缴存人员的，应当申请个人住

房公积金贴息贷款，主借款人如为单位缴存职工的，可以申请住房公积金贷款。

值得注意的是，新政设置了灵活就业人员贷后继续履行应有义务的条款。灵活就业人员申请的住房公积金贴息贷款发放后，应当继续履行按月足额缴存住房公积金义务，且缴存基数不得低于申请住房公积金贴息贷款时的缴存基数。灵活就业人员办理住房公积金贴息贷款后，累计断缴6个月及以上（已补缴的不纳入计算累计断缴），贷款银行可对其剩余贷款本金按同期商业性住房按揭贷款利率计息，公积金中心不再对其进行贴息。

## 观察

惠及人群扩大  
有利于减轻购房成本

在晋江，灵活就业人员群体众多。不少选择灵活就业的年轻人在买房时往往会有一个困扰：他们手头不宽裕，没有固定单位，收入也不算稳定，往往无法申请住房贷款。

随着此次住房公积金政策覆盖面的扩大，这类群体的购房难题已经有了新解法，可以通过缴纳住房公积金申请住房公积金贷款。

“对于灵活就业人员来说，购房也是刚需。”业内人士表示，缴存公积金能够减轻他们的购房压力，即便短期无购房需求，缴交的公积金也可用于租房、翻修住房和给子女使用等，对这类人群是十分有益的。

在业界人士看来，新政的实施有多项利好，一是缴存住房公积金后，这一群体在购房时可以享受低利率贷款，从而降低购房成本。二是灵活就业人员可以更好地规划自己的住房计划，提升居住稳定性，促进社会和谐。三是进一步拉动购房需求，使房地产市场平稳健康发展，促进经济持续向好。

“新政的实施，为灵活就业人员实现购房愿望增加了底气。”业界人士表示，希望公积金政策能惠及更多人群，助力他们更快实现安居梦，提升对晋江的归属感。

## 相关新闻

去年全国49.37万名  
灵活就业人员缴存住房公积金

日前，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布了《全国住房公积金2023年年度报告》（以下简称《报告》）。《报告》披露，我国正稳步扩大灵活就业人员参加住房公积金制度试点范围，在重庆等6个首批试点城市基础上增加济南等7个试点城市，助力更多灵活就业人员稳业安居。截至2023年末，13个试点城市有49.37万名灵活就业人员缴存住房公积金，比上年末增长124.10%。

《报告》显示，2023年全国住房公积金实缴单位494.76万个，实缴职工17454.68万人，分别比上年增长9.29%和2.80%，全年新开户单位77.15万个，新开户职工2017.11万人。城镇私营企业等类型单位职工占比过半且持续提高。新开户职工中，城镇私营企业等类型单位职工占比75.55%；缴存职工中，上述单位职工占比53.47%。

## 资讯

兴业银行  
纯商业性住房按揭贷款  
可办理“公积金冲还贷”

本报讯 昨天，记者从泉州市住房公积金管理中心获悉，为持续优化营商环境，进一步减轻贷款职工月供压力，该中心于7月30日起在商贷逐月还贷业务中新增支持兴业银行纯商业性住房按揭贷款。

记者了解到，此前，该中心已开通省内（除厦门外）建设银行纯商业性住房按揭贷款逐月还贷业务。

符合办理商贷逐月还贷条件的市民可携带本人身份证原件、借款合同原件和还款代扣卡等材料前往公积金中心各服务大厅柜面办理。

需要注意的是：商贷逐月还贷业务必须由申请人本人申请，他人不能代办。在办理商贷逐月还贷业务时，主借款人需授权公积金中心查询该笔纯商业性贷款信息。主借款人未进行签约授权的情况下，配偶无法办理商贷逐月还贷业务。

此外，商贷逐月还贷业务当月办理，次月生效。公积金中心业务系统将于每月15日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。

业内人士表示，此举免去了市民每年往返服务大厅的奔波之苦，节约了业务办理时间，让服务更贴心、更便捷。

梅岭中部二期片区  
土地成片开发方案获批

本报讯 日前，福建省人民政府发文批复，同意晋江市梅岭中部二期片区土地征收成片开发方案。

根据批复，梅岭中部二期片区土地征收成片开发方案，成片开发总面积4.7038公顷。批复要求要注重耕地保护，注重生态环境保护，注重历史文化遗产保护，注重节约集约用地，妥善处理好保护与发展的关系。

我省推动房地产  
融资协调机制落地见效

本报讯 近日，记者从国家金融监督管理总局福建金融监管局发布的消息获悉，前期组建的福建省房地产融资协调机制工作专班（以下简称“省工作专班”）运行稳定，该阶段以省工作专班为中心，在全辖构建“快、准、稳”的全流程服务，持续推动房地产融资协调机制落地见效。

数据显示，目前共有18个项目经协调机制推动解决后成功纳入白名单。此外，省级工作专班已约谈5个地市工作专班，针对34个重难点项目授信放款问题，沟通协调解决途径，更加精准支持房地产项目合理融资需求。

作为我省首批落地的白名单项目——晋江龙湖青云等项目借助政策“春风”，获得项目合理用款需求支持。中国工商银行晋江分行借助加强工作统筹、加快行政许可事项办理的有力政策，在协调机制“白名单”出台前即与属地住建部门对接，搭建服务“快通道”，根据工程进度、企业用款需求为晋江龙湖青云项目投放1.88亿元住房开发贷款。

接下来，福建省房地产融资协调机制工作专班还将持续关注白名单项目的融资建设情况，积极发挥房地产融资协调机制作用，及时疏通融资对接中的难点堵点问题，按照“成熟一个、准入一个”原则，为项目开发建设提供精准融资支持，切实促进金融与房地产良性循环，推动福建省房地产市场平稳健康发展。

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%。

2023年，建发国际集团权益合同销售金额约1379.6亿元。对于今年的销售目标，今年3月召开的建发国际集团业绩发布会上，该集团行政总裁林伟国多次提到“不确定”，并且表示将会根据具体的项目合理定价和制定销售策略。

对于土地投资，林伟国表示，2024年，该集团在投资规模上，会结合销售进度，确保土储规模不会太大，确保安全性。该公司要考虑市场容量问题和产品问题，可以接受项目的利润水平低一点，会重点考虑新获取项目未来售价的抗波动能力。

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》特设“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。

## 买房挑户型 这些比例要注意

如果你想买房，选择合适的户型是至关重要的一步。一个理想的户型不仅能满足居住需求，还能在未来的生活中提供舒适和便利。

“房子的舒适度除了与房子大小有关外，与户型的尺寸设计是否合理也有关系。对于购房者来说，关系最密切的是客厅、卧室、厨房和卫生间的比例。”业内人士介绍。

那么，一个好户型各功能区要符合哪些比例，居住舒适度才会高？



## 客厅：开间太小会压抑

一般来说，客厅是家人相聚、儿童玩耍及会客的重要场所，所以，一个好的客厅应该宽敞明亮，而且日照通风性能要好。

“客厅相邻两个横向墙体间的距离即开间应在3.6-5米之间，开间太大会显得空旷，太小又会压抑；另外，客厅的长度即进深，一般在5米左右，进深过浅，会影响到采光和通风的效果。”业内人士介绍。

如果从面积看，居住舒适的客厅面积为20平方米左右。如果大于这个面积，居住的舒适度会更高。

## 卧室：双人面积应大于9平方米

卧室是供居住者休息的地方。根据《住宅建筑设计规范》规定，卧室面积不宜小于下列规定：双人卧室9平方米，单人卧室5平方米，兼起居的卧室12平方米。

“目前，在售的住宅产品，主卧一般采用3.3米×3.6米，或3.9米×4.2米等几个尺寸。”业内人士介绍，主卧面积在15-20平方米左右是较为舒适的，太小容易让人感到憋闷，太大室内不容易保温。而且，床与卧室的面积比不宜超过1:2，床太大也会影响卧室空间的使用。

另外，次卧或儿童房一般采用3.0米×3.3米、3.3米×3.6米的尺寸。“一般来说，10平方米左右才能满足舒适度。”业内人士表示。

## 厨房：三口之家5平方米以上

据了解，厨房分为U型、L型、一字型三种，一般来说，大户型多采用U型与L型，小户型多采用一字型。

根据《住宅设计规范》规定，厨房面积不应小于4-5平方米，即3米×1.5米左右。“小于这个数值，人在其中活动就会不方便。一般来说，三口之家的厨房在5平方米

左右是比较适合的。”业内人士介绍。

## 卫生间：最好做到干湿分离

根据《住宅设计规范》要求，设有坐便器、洗浴器、洗面盆三件卫生洁具的不低于3平方米；设有坐便器、洗浴器两件卫生洁具的不低于2.50平方米。

“如果想要使用舒适的话，卫生间面积应该在5-8平方米，而且应做到洗面、洗浴和如厕三分离，即干湿分离。如果干湿分离，既可保持沐浴之外场地的卫生，又可维持浴室整体环境的整洁美观。”业内人士表示。