



楼市聚焦

# 7月晋江二手房成交面积同比增长75.9%

## 业内:市场信心提升 成交节奏加快

进入今年楼市“下半场”的第一个月,晋江二手房的成交量持续提升。

来自晋江市房屋交易中心发布的最新统计数据显示,7月,晋江二手房共成交953套,成交面积15.06万平方米,同比增长75.9%。

业内人士表示,一系列楼市政策的落地,进一步降低刚需和改善型需求购房者入市门槛,有效促进需求释放,对市场信心的提升作用明显,二手房成交节奏明显加快,价格也逐步止跌企稳。



### 市场 二手房成交量持续提升

根据晋江市房屋交易中心发布的最新统计数据,今年7月,晋江二手房成交953套,同比增长44.39%;成交面积15.06万平方米,同比增长75.9%。其中,二手住房成交748套,同比增长42.48%;成交面积9.83万平方米,同比增长53.89%。

至此,今年1至7月,晋江二手房共成交5648套,成交面积84.16万平方米。其中,二手住房成交4454套,成交面积56.11万平方米。

从数据分析,从今年第二季度开始,晋江二手房的成交量持续放大。特别是5月份,二手房成交量最大,达到972套,成交面积12.16万平方米。

### 购房者 购房压力小了很多

“最近看了多套二手房,孩子明年读小学,想尽快下手买套学区房。”市民李先生说,之前也在看,但首付和利率比较高,一直没有出手。

记者走访晋江二手房市场发现,很多之前观望的购房者加快了入市步伐。促使他们出手买房的是,最近首付和利率下调。

“7月份,有个客户看中一套宝龙国际社区的房子。”房产中介经纪人蔡女士介绍,这套房子120平方米左右,精装修,总价大概190万元。原来客户要贷款150万元,首套房贷利率3.3%,月供金额为6569.33元,需支付总利息86万元。这次首套房贷利率下调至3.2%,月供金额为6487元,利息总额约为83万元。“听说利息下调后,客户立马就和卖主签订了购房合同。”

准备买房的市民吴先生说,晋江最近出台“卖旧买新”楼市政策很吸引他,他正准卖掉旧房子,买新房子。“我原来买的房子比较小,现在想换套大一点的。现在,参加这个活动,委托二手房中介卖房子的,佣金有折扣;买新房还可以在售楼部原有优惠基础上额外享受购房总价9.8折优惠。这些优惠很实在,减轻了购房压力。”

### 业界 新政策带动影响大

对于7月市场而言,首付下调、降房贷利率的新政策无疑是重大利好。在市场信心提升的同时,晋江二手房成交量也有显著增长。

“主要是受到了新政策利好的带动,门店的咨询量、带看量都明显上升,成交节奏明显加快。”二手房业内人士

黄鸿瑜介绍,新政策出台后,客户的购房成本,不少就果断签约购房了。

二手房业内人士曾思程认为,从去年开始,晋江二手房价格经历一段时间回调后,已经步入相对合理的范围,触发不少购房者的买房意愿,这也是一个积极的市场信

号,表明在经历价格下调后,房地产市场正进入稳定期,市场信心正逐步恢复。

“新政策的利好作用还将会持续,随着下半年销售旺季的到来,我们预计成交数据还会攀升。”业内人士表示。

### 延伸阅读

#### 机构:重点城市二手房成交继续放量

日前,第三方研究机构中指研究院发布《百城价格指数报告》。报告显示,当前业主“以价换量”趋势延续,重点城市二手房成交继续放量;受部分城市优质改善项目入市带动,百城新建住宅价格环比结构性上涨。

根据监测数据,7月,百城二手住宅平均价格为14653元/平方米,环比下跌0.74%,跌幅较6月扩大0.01个百分点,已连续27个月环比下跌,同比跌幅为6.58%;百城新建住宅平均价格为16443元/平方米,环比上涨0.13%,同比上涨1.64%。

从房价涨跌城市数量看,根据中国房地产指数系统百城价格指数,7月,百城二手住宅价格环比下跌城市数量为100个,已连续4个月出现百城二手房价格集体下跌。百城新建住宅价格环比下跌城市数量为39个,较6月增加4个。

中指研究院认为,前期政策优化短期内提振了市场活跃度与信心,促进二手房成交量保持高位,但“以价换量”趋势未改。

资讯

## 《厦漳泉都市圈发展规划》正式发布

**本报讯** 近日,福建省人民政府正式发布《厦漳泉都市圈发展规划》(下称《规划》)。《规划》是当前和今后一段时期厦漳泉都市圈建设发展的指导性文件,是制定相关规划和政策的重要依据。

《规划》明确,厦漳泉都市圈包含厦门、漳州、泉州三个设区市除华安县、永春县、德化县以外的区域,陆域国土面积2.03万平方公里,占全省的16%;海岸线1242公里,占全省的34%;2023年末常住人口约1838.9万人,占全省的44%。

《规划》指出,当前,厦漳泉三市融合、协同一体化发展的总体格局已基本形成,在此基础上打造厦漳泉都市圈,有利于整合厦门特区优势、漳州资源优势、泉州民营经济优势,提升区域整体竞争力和影响力;有利于深入实施区域协调发展国家战略,支撑闽南沿海城市群建设,优化我国东部沿海格局;有利于充分发挥台独特色优势,率先探索海峡两岸区域协作模式,服务台胞台企融入国家发展大局;有利于率先实现闽南文化内部整合,增强闽南文化对台港澳侨的向心力作用,铸牢中华民族共同体意识。

《规划》提出,到2030年,厦漳泉都市圈经济综合实力明显增强,城镇化建设质量进一步提升,跨区域协调发展体制机制基本建立,一体化建设取得实质性进展。到2035年,厦漳泉都市圈空间格局更加定型,基本实现新型城镇化,经济实力、科技实力大幅提升,产业结构全面优化,基本公共服务更加普惠均等,综合影响力跻身全国前列,各领域一体化同城化融合成熟完善,辐射带动能力进一步提升,成为中国式现代化都市圈的样板。

## 四类人才可申请 泉州市级人才公寓

**本报讯** 为深入实施人才强市战略,发挥住房吸引集聚人才作用,为人才提供过渡性住房支持,日前,泉州市制定出台《泉州市级人才公寓管理暂行规定》(以下简称“规定”)。该规定自2024年8月1日起施行,有效期至2029年7月31日。

根据规定,四类对象可申报租赁人才公寓,包括泉州市高层次人才;“涌泉”行动人才;重点单位人才,即对泉州产业发展和区域功能完善有重大作用的企业、项目或团队人才;其他类型人才,即按照有关政策要求,需予以提供过渡期住房保障的其他人才。

与此同时,租赁对象应满足以下条件:申请人、配偶及未成年子女在中心市区无住房,未享受保障性住房及其他住房优惠政策;申请人在市级单位或中心市区求职就业。

规定所称泉州市级人才公寓是指在泉州中心市区范围内(包括鲤城区、丰泽区、洛江区,泉州开发区,泉州台商投资区)由市级财政或市属国企投资建设并由市属国企运营管理的租赁型人才住房,包括集中建设、新供应国有建设用地及城中村改造项目配建和利用存量房源改造的人才住房;符合条件的保障性租赁住房可纳入人才公寓管理。

## 8月起 住房公积金相关证明 可申请电子码

**本报讯** 8月起,住房公积金缴存人申请开具职工缴存证明、异地贷款缴存使用证明、贷款结清证明等个人证明时,可以申请“住房公积金个人业务办理电子码”(简称“电子码”),代替原有的纸质证明。

据了解,职工将申请的“电子码”,提供给异地公积金中心,可用于核查公积金缴存、贷款等情况。公积金中心还向职工提供实时在线开具、后台自动查验等服务,实现住房公积金个人证明事项“亮码可办”。

申请方法如下:1.扫码进入国务院客户端【全国住房公积金服务】小程序;2.登录后,进入“服务”页面,选择“业务办理电子码”;3.核对个人信息,提交后即可获得“个人业务办理电子码”。

## 央行:防范化解房地产金融风险

**本报讯** 日前,中国人民银行召开2024年下半年工作会议。

会议指出,金融支持地方债务风险化解取得阶段性成效。积极支持房地产市场平稳发展,下调个人住房贷款首付比,取消全国层面个人住房贷款利率政策下限,下调住房公积金贷款利率。金融风险防范、预警和处置机制加快完善。有序推进国内系统重要性银行附加监管。完善系统重要性保险公司监管框架。加强互联网金融、非银领域宏观审慎管理。

会议要求,扎实做好金融支持融资平台债务风险化解。防范化解房地产金融风险,落实好3000亿元保障性住房再贷款政策,促进加快建立租购并举的住房制度。推动建立权责对等、激励相容的风险处置机制,积极稳妥推动存量风险处置。

# 你了解新房保修期吗?

### 保修期从交付之日起计算

消费者在购买各种各样的商品时,商家都会提供一定的保修期限。其实,购买房子也是一样,具有相关保修期限。

那么,如果买的房子出现相关的质量问题,保修是多久?

根据《房屋建筑工程质量保修办法》及《商品房销售管理办法》,开发商在房子交付使用后,应对业主承担房屋保修责任,保修期从交付之日起计算。新房业主,收房时一定要注意保修期的时限,避免错过保修时间。

“按照相关法律法规的规定,保修期从交付之日起计算,这属于法定起算时间,开发商是不得以合同方式改变这种规定的。当然,如果因为消费者自身的原因造成的逾期收房的除外。”业内人士介绍,另外,需要注意的是,此处的“交付”指的是开发商与消费者之间的第一手交付,不包括消费者二次转卖的交付。“当然,如果二次转卖的时间仍在法律规定或合同约定的质保期内,那么,二手房主仍然可以要求开发商承担质保责任。”

### 房屋的保修期是多久?

据了解,根据《房屋建筑工程质量保修办法》第七条规定,在正常使用条件下,房屋建筑工程的最低保修期限为:(一)地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限;(二)屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏,为5年;(三)供热与供冷系统,为2个采暖期、供冷期;(四)电气管线、给排水管道、设备安装为2年;(五)装修工程为2年。其他项目的保修期限由建设单位和施工单位约定。



### 什么情况下不能保修?

是不是在保修期内,出现各种情况都能保修?

“这个要根据情况而定。”业内人士介绍,比如,业主私自变动建筑主体和承重结构,扩大承重墙上原有的门窗设计,拆除连接阳台的砖、混凝土墙体等行为导致的房屋质量问题,不能保修。

另外,如果发生在房屋的共有部分,可要求物业公司对其进行维修,费用则应由关联业主按各自拥有的权份额共同承担;如果共有部分或者公共设施、设备需要大修、中修、更新、改造的,经业主大会依法通过,可以启动物业维修专项基金来进行。

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。