



楼市聚焦

楼市利好政策效果逐渐显现 “金九”市场渐升温

9月正是秋高气爽的好时节,随着“金九银十”传统旺季来临,今年晋江楼市表现值得期待吗?

记者了解到,今年以来,楼市利好政策不断落地。这些政策在一定程度上刺激了刚需和改善型的购房需求,提高了购房者的积极性,有助于提振市场信心,推动楼市的平稳健康发展。

“经过前期的观望和等待,部分刚需和改善型需求的购房者可能会在‘金九银十’时期选择出手购房,从而推动楼市的销售。”业界人士表示。



调查 政策刺激需求释放

“原本还想等等再买房,但可以提取住房公积金支付二手房首付新政出来后,我就决定换房了。”市民李先生说。

李先生提到的这一政策,是泉州市住房公积金管理委员会不久前发布的。根据新政策,从8月12日起,凡在泉州市行政区域内购买新建商品住房、保障性住房、二手房的,购房职工(含共有产权人)、配偶及直系血亲可提取住房公积金支付购房首付款。这一新政策,旨在进一步减轻职工支付首付款的资金压力。

“我想换套140平方米左右的四房,之前也去看了几套,首付大约要六七十万元。”李先生说,这么大笔首付,压力比较大。“我和妻子的公积金余额还有30多万元,现在政策落地,可以把这笔钱提取出来当首付,压力就不会那么大了。”

记者走访调查发现,从去年以来出台的多项楼市新政策,落地后的影响正在逐

渐显现。今年1月,晋江出台的楼市新政,晋江印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称“通知”),新购买一、二手房的,不限售。原须取得不动产权证满5年后方可转让的商品住房,限售期限调整为取得不动产权证满2年。有特定销售要求的商品住房从其规定执行。对使用住房公积金贷款购买新出让房地产用地一手现房销售商品住宅的,公积金贷款额度在最高额度基础上上浮5万元;购买新出让房地产用地一手现房销售全装修商品住宅的,公积金贷款额度在最高额度基础上上浮10万元。

“这些政策的影响是积极的,可以减轻市场的观望情绪。”晋江房地产业内人士曾思程认为,经过前期的观望和等待,部分刚需和改善型需求的购房者可能会在“金九银十”时期选择出手购房,从而推动楼市的销售。

记者走访调查发现,从去年以来出台的多项楼市新政策,落地后的影响正在逐

市场 房企推盘积极性提高

当前,房地产市场进入深度调整期,房企面临着较大的资金压力。

根据中国房地产指数系统百城价格指数对全国100个城市新建、二手住宅销售市场及50个城市租赁市场的调查数据,今年8月,百城二手住宅平均价格为14549元/平方米,环比下跌0.71%,跌幅较7月收窄0.03个百分点,已连续28个月环比下跌;同比跌幅为6.89%。

从百强房企的销售额来看,中指研究院的数据显示,1—8月,百强房企销售总额为26832.4亿元,同比下降38.5%,降幅较上月继续收窄1.6个百分点,累计同比降幅连续6个月

收窄。“‘金九’是一个重要的销售节点,房企为了收回现金,会积极调整供货策略,加大推盘量。”业内人士指出。

位于晋江SM片区的中海学仕里,不久前开放实景园林,吸引了不少意向客户。与此同时,该项目推出建筑面积97—138平方米的低密洋房,户型包括建筑面积99平方米3室2厅2卫、119平方米4室2厅2卫、136平方米4室2厅2卫等,全户型南北通透。

结合入市一周年之际,位于晋东新区的建发泉州湾,开启了宠粉模

式。认购即可砸金蛋,赢取小家电,还有机会享受超级权益,赢得价值10万元家电礼包。据了解,该项目是建发“诗意东方”全新迭代作品,大门采用大面积玻璃、金属格栅等,用材设计现代感十足;外立面风格也更趋现代化,在时尚中嵌入中式构筑之美。目前,在售的产品为建筑面积115—245平方米三至五房。

“作为全年的重要销售节点,并且面临销售的压力,开发商会推出各种优惠活动,比如打折、赠送家电、提供装修补贴等,以吸引购房者的关注。”晋江房地产业内人士黄鸿瑜介绍。

建议 购房者挑选时机入手

在业界人士看来,今年的“金九银十”,如果想买房,特别是想要置换改善型房子的市民,可以择机入手。

“新政在对市场释放利好之余,更重要的是给予了购房者信心。从首付到贷款利率,这一类的政策组合拳,基本上是大家很长一段时间内能够享受到的最好的购房和金融政策。”曾思程表示。

另外,从目前晋江市场上来看,房源的增加和开发商的竞争,使得购房者的选择增多。买房的人可以更加从容地比较不同楼盘的优缺点,选择最适合自己的房子。

“以前开发商促销只是选择部分时间节点进行,现在是全年促销。对开发商来说,现在是买方市场,内卷或成行业常态。”黄鸿瑜认为。

另外,面临市场的竞争,开发商

也意识到品质的重要性,开发出更多的好产品。他们会加大在产品研发和质量控制方面的投入,采用更加先进的建筑技术和材料,打造绿色、智能、舒适的居住环境。同时,也会提升物业服务水平,为业主提供更好的居住体验。

“如果有买房的打算,不妨去各个售楼部走走看看,有满意的房子,可以择机下手。”业内人士建议。

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。

刚需买房要考虑哪些因素?

在晋江,刚需是房地产市场中重要的买房群体。面对市场上众多的产品,这类群体该如何做出选择呢?

业界人士表示,刚需购房群体需求是多样的,不仅要考虑价格与户型,还要综合考虑交通、教育、医疗等各种因素。

明确购房需求

对于刚需群体来说,首先就是要确定居住人口。

“确定居住的家庭成员数量和年龄结

构等,就是要确定户型。”业内人士介绍,在确定家庭成员数量时,要把未来增加的人口数量考虑进去。比如,年轻夫妻未来几年可能会有孩子,需要考虑房屋的空间是否能够满足家庭结构的变化。

另外,如果是和老人一起居住,可能需要选择有老人房或房间布局更适合三代人居住的户型。

在考虑户型的同时,也要考虑生活便利性。“考虑房子周边的配套设施,如距离工作单位的远近、附近是否有学校(如果有

孩子上学的需求)、医院、超市、菜市场等,这些设施会直接影响日常生活的便利性和舒适度。”业内人士介绍。

另外,如果有交通需求,也要考虑进去。“购房者可以查看附近是否有公交站等,以及公交线路的覆盖范围和发车频率;如果自驾,要关注周边的道路状况、是否容易堵车及是否有方便的停车场所。”业内人士建议。

做好买房预算

买房是大笔的支出,对于刚需家庭来说,是一个不小的负担。因此,在买房前,要做好预算。

“首先是首付能力。”业内人士建议,购房者要计算出自己能够拿出的首付款金额,一般建议首付款不要超过家庭积蓄的一定比例,以免影响家庭的应急资金和其他生活支出。同时,要考虑首付款的来源是否稳定可靠。

首付压力能承受,还要考虑贷款承受能力。“可以根据自己的收入情况,估算每月能够承受的房贷金额。”业内人士建议,一般来说,每月的房贷还款额不宜超过家庭月收入的一定比例(一般建议不超过50%),以确保在还款期间不会对生活质量造成过大的影响。

最后,也要把购房的税费纳入预算。购房过程中会涉及各种税费,如契税、印花税、维修基金等,要了解清楚这些税费的计算方式和缴纳标准。

关注户型和朝向

在挑选房子时,户型和朝向是重要的考虑因素。

“尽量挑选方正的户型,避免选择形状不规则的房屋,这样可以提高空间的利用率;同时,要注意房间的布局是否合理,如动静分区是否明确、卧室的私密性是否良好等。”业内人士建议,对于刚需购房者来说,建议挑选三房两厅两卫或者四房两厅两卫的户型。

在朝向选择上,业内人士建议,尽量挑选南北通透的房子。“这种朝向采光和通风效果相对较好,冬暖夏凉居住的舒适度较高。”

谨慎签订购房合同

挑好房子,最后就是签订购房合同。购房的条款至关重要,需要购房者仔细审查。

“建议仔细阅读购房合同的条款,包括房屋的价格、面积、交付时间、违约责任等重要内容,确保合同条款明确、具体、合法。对于不理解的条款,可以咨询专业人士或律师。”业内人士建议。

对于合同中的补充协议,业内人士建议,如果有特殊要求或约定,要在补充协议中明确写明,避免日后产生纠纷。例如,对于房屋的门窗等相关配套标准、小区配套设施的交付时间等问题,可以在补充协议中进行约定。

购房问答

二手房提取公积金 付首付需要哪些材料?

市民黄先生:我买了一套二手房,准备提取公积金支付首付,请问,需要准备哪些材料?

泉州住房公积金12329热线:职工购买二手商品住房,持有网签合同,未使用自有资金支付首付时,可提供以下材料至就近窗口办理:1.买卖双方签订的房地产买卖合同及资金监管协议原件;2.申请人的身份证原件;3.提取配偶及直系亲属住房公积金的,应提供合法关系证明原件。所提取的住房公积金转入买方在住建部门或贷款银行设立的专用监管账户。如还有疑问,可拨打0595-12329人工咨询。

开发商逾期办证 购房者该如何维权?

市民廖女士:房子已经交付了,但开发商迟迟未办理不动产权证。请问,我该怎么维权?

福建一脉律师事务所律师李耿佳:权属证书是不动产人享有物权的合法凭证。办理房屋产权登记的步骤较为烦琐,实践中基本上系开发商主导,买受人配合。

如何确定开发商协助办证的届满日?商品房预售合同对此有约定的,从其约定;无约定的,开发商应当在房屋交付使用之日起90天内,办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。

在办理过程中,因开发商原因导致买受人未取得不动产权属证书的,开发商应承担违约责任。自约定或法定的办理产权证期限届满1年,因出卖人原因办证不能,买受人有权要求退房并要求开发商赔偿损失,如双方未对违约金进行约定的,逾期办证的违约金标准按照已付购房款总额,并参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息标准计算。

