



| 楼市聚焦

8月晋江二手房成交817套 成交面积同比增长65.94%

在7月成交破900套之后，日前发布的晋江8月二手房最新成交数据显示，成交回落至817套，但成交面积较去年8月增长65.94%。

业内人士表示，在8月这个传统的销售淡季，成交套数下降属于正常现象。下半年，预计二手房市场将在“以价换量”的趋势之下，保持一定的活跃度，成交数据还会攀升。

数据
8月二手房面积
同比增长65.94%

根据晋江市房屋交易中心最新发布的数据，今年8月，晋江二手房成交817套，同比增长13.95%；成交面积14.74万平方米，同比增长65.94%。其中，二手住房成交626套，同比增长8.49%；成交面积8万平方米，同比增长12.6%。

至此，今年1至8月，晋江二手房共成交6465套，成交面积98.9万平方米。其中，二手住房成交5080套，成交面积64.11万平方米。

记者了解到，去年1至8月，晋江二手房成交6564套，成交面积69.06万平方米。其中，二手住房成交4086套，成交面积50.23万平方米。

对比去年数据，今年1至8月，晋江二手成交套数同比下降1.5%，成交面积同比增长43.2%。二手住房成交套数同比增长24.3%，成交面积同比增长27.6%。

事实上，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7月份，二手房成交量达到今年以来最大。数据显示，今年7月份，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%。



市场▶“以价换量”趋势还将持续

对比7月份，8月份晋江二手房成交量有所回落。业内人士表示，数据回落主要受多重因素影响。

“在闽南，农历七月，老百姓一般不愿意购置大宗商品，尤其是房子。也因此，晋江二手房市场的成交数据受到一定的影响。”晋江二手房业内人士曾思程介绍。

另外，从成交的数据看，8月份，二手房市场“以价换量”的趋势还在延续。

“二手房市场成交活跃，除了政策持续利好的支撑外，业主端对于价格的让步也是关键因素，‘以价换量’成为当前支撑二手房市场处于相对高位的原因之一。”晋江二手房业内人士黄鸿瑜认为。

“2010年以来，晋江房地产市场的投资开发量较大，经过一定时间的积累，二手房的挂牌量不断攀升。无论是置换房产的改善型客户，还是一些投资者为了变现而抛售房产，都使得市场上的二手房供应量较为充足。”黄鸿瑜介绍，在这样的背景之下，市场上二手房房源众多，同一区域内的二

手房之间存在着激烈的竞争。为了尽快出售房产，一些卖家往往采取降价的手段。

此外，新房市场的供应和价格对二手房市场产生了较大的竞争压力。“一方面，开发商为了去库存，会采取各种促销手段，如降价、赠送装修、车位等，使得新房的价格具有一定的吸引力。另一方面，新房在户型设计、小区环境、配套设施等方面往往具有优势，这也使得一些购房者更倾向于购买新房。在新房市场的竞争下，有些二手房卖家为了争夺客户，只能通过降低价格来提高自己的竞争力。”曾思程介绍。

对于下半年的二手房市场表现，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。“预计市场仍保持一定的活跃度，成交数据还会持续上升。”

延伸阅读

报告：百城二手住宅均价环比连跌28个月

日前，中指研究院发布数据显示，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。

报告显示，根据中国房地产价格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，2024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%。当前业主“以价换量”带动百城二手住宅价格继续下行。全国50个城市住宅平均每月租金为36.2元/平方米，环比下跌0.20%，同比下跌2.13%。

从房价涨跌城市数量看，根据中国房地产价格指数系统百城价格指数，8月，百城二手住宅价格环比下跌城市数量为100个，已连续5个月呈现百城二手房价格集体下跌状态，其中56个城市二手房价格环比跌幅收窄，较7月增加8个。百城新建住宅价格环比下跌城市数量为46个，较7月增加7个。

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》特地开展“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。

教育配套对房产影响几何？

今年9月，晋江教育再传喜讯，新增3所市直小学、15所公办幼儿园，新开办4所高中校……统计数据显示，全市累计新增学位近2万个。

就在不久前，晋江发布楼市新政策，新政策明确今年6月7日之后购买新商品住房的子女，凭购房合同和购房发票，根据教育部门招生工作意见，统筹安排到公办义务教育学校及普惠性幼儿园就读。

优质教育资源聚集，成为吸引不少人在晋江购房的重要因素之一。那么，教育配套对房产有什么影响？

**“购房即入学”新政策发布
凭购房合同和发票可就读**

据了解，今年6月7日，晋江市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室下发《关于进一步优化调整房地产政策的通知》（以下简称“通知”）。

通知明确，今年6月7日之后购买新商品住房的子女，凭购房合同和购房发票，根据教育部门招生工作意见，统筹安排到公办义务教育学校及普惠性幼儿园就读。

记者了解到，新政发布后，已有部分购买新房的业主，享受到这一福利。

“原本还在为孩子读书的事情发愁，新政策解决了孩子入学的问题。”绿城·晋府诚园的业主马先生表示，根据新的政策，孩子就读于养正中学开发区校区。“买房凭购房合同和购房发票，就能上就近的学校，这一政策让孩子能享受到更优质的教育资源，也极大方便了购房者。”



教育配套成关注重点 房产保值能力强

记者了解到，越来越多的购房者选择选择在晋江买房。其中，房产周边配套的优质教育资源是他们考虑的重要因素之一。

“教育配套，尤其是优质的学校资源，能极大地吸引有子女教育需求的家庭。这些家庭在购房时会优先考虑周边有好学校的房产，从而增加了此类房产的市场需求。”业内人士表示，另外，教育资源具有相对的稳定性和长期性，一旦房产周边有了好的学校，

这种优势在很长一段时间内都不会改变。因此，有优质教育配套的房产保值增值性更强。“即使在房地产市场整体低迷的时候，这类房产的价格也相对较为稳定，抗跌能力强。”

教育配套，也可以影响居住体验。周边配套优质教育资源的房产，一般来说，通常会营造出浓厚的学习氛围。孩子们在这样的环境中成长，更容易受到积极的影响，有利于养成良好的学习习惯。

当然，对于有子女的家庭来说，住在学校附近可以大大方便孩子上学和放学，减少了孩子在路上的奔波时间。家长也可以更方便地照顾孩子的学习和生活，及时了解孩子在学校的状况。

“优质教育配套很重要，对房产价值有很大的影响。但是，对于购房者来说，在购房时还要综合考虑房产的地理位置、交通便利程度、周边配套等因素。”业内人士建议。

| 资讯

8月泉州 一二手房价最新出炉

本报讯 日前，国家统计局公布2024年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，8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6.1%，二手住宅销售价格同比下降10.4%。

在新建商品住宅销售价格指数方面，8月份，泉州新建商品住宅销售价格环比下降1.9%，同比下降6.1%；厦门环比下降1%，同比下降10.7%；福州环比下降1.9%，同比下降8.2%。二手住宅销售价格方面，8月份，泉州环比下降1.6%，同比下降10.4%；厦门环比下降2.2%，同比下降14.6%；福州环比下降2%，同比下降10.9%。

分面积段看，泉州新建住宅价格90平方米及以下环比下降2.6%，同比下降6.3%；90平方米至144平方米环比下降1.5%，同比下降6.1%；144平方米及以上环比下降2.7%，同比下降6.1%。在二手住宅销售价格方面，90平方米及以下环比下降1.6%，同比下降10.5%；90平方米至144平方米环比下降1.7%，同比下降11%；144平方米及以上环比下降1.3%，同比下降9.2%。

国家统计局城市司统计师王中华解读，8月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月收窄0.2个百分点。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.7%和0.8%，降幅均比上月扩大0.1个百分点。8月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%，降幅比上月扩大0.4个百分点。二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降1.0%和0.9%，降幅比上月分别扩大0.2个和0.1个百分点。

前八月 全国新建商品房销售面积 60602万平方米

本报讯 日前，国家统计局公布了《1—8月份全国房地产市场基本情况》，今年1—8月份，新建商品房销售面积60602万平方米，同比下降18.0%，其中住宅销售面积下降20.4%；新建商品房销售额59723亿元，下降23.6%，其中住宅销售额下降25.0%。8月末，商品房待售面积73783万平方米，同比增长13.9%。其中，住宅待售面积增长21.5%。

在房地产开发投资完成情况方面，数据显示，1—8月份，全国房地产开发投资69284亿元，同比下降10.2%；其中，住宅投资52627亿元，下降10.5%。房地产开发企业房屋施工面积709420万平方米，同比下降12.0%。其中，住宅施工面积496052万平方米，下降12.6%。房屋新开工面积49465万平方米，下降22.5%。其中，住宅新开工面积35909万平方米，下降23.0%。房屋竣工面积33394万平方米，下降23.6%。其中，住宅竣工面积24393万平方米，下降23.2%。

在房地产开发企业到位资金情况方面，1—8月份，全国房地产开发企业到位资金69932亿元，同比下降20.2%。其中，国内贷款10229亿元，下降5.1%；利用外资20亿元，下降42.4%；自筹资金25150亿元，下降8.4%；定金及预收款21078亿元，下降30.2%；个人按揭贷款9920亿元，下降35.8%。

中海宏洋：前八月 合约销售232.57亿元

本报讯 日前，中海宏洋发布公告称，8月单月，中海宏洋连同其附属公司、联营公司、合营公司（统称“中海宏洋系列公司”）实现合约销售额人民币20.1亿元及合约销售面积19.45万平方米，分别按年下跌34.6%及25.3%。

数据显示，今年1至8月，中海宏洋系列公司累计合约销售额232.57亿元及合约销售面积206.56万平方米，分别按年下跌25.8%及20.6%。截至2024年8月底，累计认购未签约额5.5亿元及认购未签约面积4.46万平方米。