



| 楼市聚焦

新房成交热度持续提升

改善型置业需求占主导

随着购房首付比、房贷利率下调,以及住房限购、限售、限价等措施取消,今年10月份,晋江房地产市场活跃度进一步提升。

来自中原地产厦门研究院的统计数据显示,今年10月,大泉州一手住房成交面积14.88万平方米,环比上涨74.3%。其中,晋江多个热销盘跃居10月大泉州单盘住宅成交金额排行榜的前十。

值得关注的是,当前,在居住需求逐步满足的背景下,住房需求逐步向改善方向发展。10月,晋江多个主打改善型需求的项目受到消费者热捧。



消费者对居住品质要求提高 改善型房源成为市场热点

今年以来,利好政策密集出台,以大力支持和满足刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。而购买改善型住房在这一趋势下逐渐成为晋江市场的热点。

施先生是晋江中心市区的一名上班族,今年想置换一套改善型住房,以满足一家四口的住房需求。

“10月份,看了好多盘,根据房价、户型、环境、资金等综合考量,140平方米改善型品质卓越的住宅刚好满足我的需求。”最终,施先生选定了晋东新区一套南北通透的海景房,目前已经完成网签。

“这两年,晋江的买房信号已

经很明确了,产品更优、配套优势更强、性价比更高的楼盘明显关注度更高。”晋江地产业界人士介绍,市场一些符合趋势性的产品,尤其是改善性置业需求,有望得到进一步满足,晋江或将迎来新一波改善客群置业潮。

业界人士表示,消费升级和追求生活居住品质是改善型住房成为市场热点的主要原因。消费者对住宅的需求已经从单一的居住功能,扩展到了对家的个性化表达和生活品质的追求。“未来,晋江改善型住房市场仍然具有广阔的发展空间,特别是市场回暖与政策的加持,或对2024年楼市预期和提振楼市信心有重要意义。”

| 延伸阅读

10月份全国房地产销售活跃

日前,国家统计局发布的全国房地产市场基本情况信息显示,今年1月至10月份,新建商品房销售额约7.69万亿元,下降20.9%。在一系列政策影响下,10月份,全国房地产市场交易提速,房地产销售面积、销售额累计降幅持续收窄。

统计数据显示,今年1月至10月份,全国新建商品房销售面积约7.79亿平方米,同比下降15.8%;新建商品房销售额约7.69万亿元,下降20.9%。10月末,商品房待售面积7.31亿平方米,同比增长12.7%。其中,住宅待售面积增长19.6%。监测显示,1月至10月份,新建商品房销售面积和销售金额同比降幅比1—9月份分别收窄1.3和1.8个百分点,月度改善幅度为今年以来最大。

“银十”多个楼盘热销 有项目来访量环比提升130%

据中原地产厦门研究院的统计数据显示,10月,大泉州一手住房成交面积14.88万平方米,环比上涨74.3%,成交均价12871元/平方米,总成交金额19.16亿元。

数据显示,今年1月至10月,大泉州一手住房成交10573套,面积139.91万平方米,同比下跌38.8%,成交均价12695元/平方米,总成交金额177.6亿元。

记者了解到,10月份,位于晋江晋东新区和桥南片区的多个项目热销不断。其中,位于晋东新区龙湖华越盛天·御湖境住宅成交105套,销售面积1.64万平方米,位列当月晋江住宅成交套数及金额榜第一;位于桥南片区的龙湖·青云阙住宅成交83套,销售面积1.21万平方米,位列当月晋江住宅成交套数及金额榜第二;位于晋东新区的建发·泉州湾海住宅成交65套,销售面积1.07万平方米,位列当月晋江住宅成交套数及金额榜第三。

“10月份,受国庆长假及新政策利好的影响,项目整体来访量环比提升130%。”龙湖华越盛天·御湖境相关销售负责人介绍,对比9月周末,10月周末来访量上涨75%。

综合统计数据,10月份,龙湖华越盛天·御湖境、龙湖·青云阙和建发·泉州湾海三盘住宅的成交占晋江全市住宅成交六成以上。

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。

“借名买房”到底靠不靠谱?

听听律师怎么说

房子不仅是安身之所,更是家的载体,能带给我们安定、温情和归属感。但在现实生活中,一些人却因为种种原因,选择借名买房,结果却遇到了一系列“糟心事”。

那么,对于借名人和出名人,“借名买房”有什么风险?

为什么选择“借名买房”?

在房产交易过程中,由“借名买房”而引起的纠纷是比较常见的类型。

也许很多人会有疑问,自己出钱买房,为什么房产不登记在自己名下?

对此,房产业内人士表示,部分购房者选择“借名买房”,原因各不相同,例如规避购房资格限制,逃避债务,享受特定购房优惠,隐藏真实财产、减免税收、获取贷款或基于身份关系(如夫妻或父母子女)等原因。

“一般来说,‘借名买房’指的是借名人以出名人名义购买房屋并办理产权登记,该房屋的占有、使用、收益、处分权限仍归借名人享有。”福建一脉律师事务所律师李耿佳介绍。

借名人有何风险?

“借名买房”过程中,出钱的人,也就是借名人会存在哪些风险?

“常见的风险是借名合同无效。”李耿佳介绍,若借名购买经济适用房等保障性住房,则可能因违反相关政策、法规的规定,侵害其他符合购房资格的购房人的利益而被认定为无效合同,借名人无法实现获得房屋产权的真正目的。

此外,会存在房屋过户受阻。“一般来说,‘借名买房’多发生于具有亲属或朋友关系的双方,基于双方的亲密关系,大多未签署书面合同,在房屋满足过户条件时,协助办理过户登记手续的主动权掌握在出名人手中,出名人可能因为房屋价格上涨或其他原因拒绝配合过户。”李耿佳介绍。

还有可能出现借名人陷入债务纠纷。“根据民法典第209



条规定,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但是法律另有规定的除外。”李耿佳介绍,由于房屋具有登记生效的权利外观,在出名人牵扯案件纠纷时,登记在其名下的房屋将会面临被查封或处分的风险。

“在这过程中,房屋产权也有可能被出名人转移。”李耿佳介绍,根据公示公信原则,第三人有

理由相信登记人就是房屋所有权人,如果第三人在不知情的情况下购买该房屋,借名人就会面临失去房屋的风险。

出名人有何风险?

那么,出名人可能会面临哪些风险?

“购房资格受影响。”李耿佳介绍,以自己名义为他人购房,会在房屋产权登记部门及银行征信系统留下记录,即使网签已经撤

销或房屋已经过户,在将来购房时也将无法享受首套房的相应政策。

另外,个人征信会受到影响。“由于房屋价值大、价格高,购房一般都会伴随按揭贷款的问题,在此种情况下,出名人往往需要出面办理贷款,可当借名人不按约还款,出名人除面临征信受影响的风险外,还将面临银行根据合同追究出名人法律责任的风险。”李耿佳介绍。

前十月我省房地产市场运行情况出炉

本报讯 日前,福建省统计局公布了今年1月至10月我省房地产市场基本情况。数据显示,今年1月至10月,我省新建商品房销售面积同比下降23.9%,其中住宅销售面积下降22.2%。新建商品房销售额下降31.6%,其中住宅销售额下降30.0%。此外,10月末,我省商品房待售面积同比增长4.2%。其中,住宅待售面积增长19.3%。

在房地产开发投资完成情况方面,今年1月至10月,全省房地产开发投资同比下降20.9%,其中住宅投资下降19.7%。1月至10月,房地产开发企业房屋施工面积同比下降19.2%,其中住宅施工面积下降20.6%。房屋新开工面积下降32.0%,其中住宅新开工面积下降31.6%。房屋竣工面积下降19.8%,其中住宅竣工面积下降19.4%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,1月至10月,我省房地产开发企业到位资金同比下降21.3%。其中,国内贷款下降19.1%;自筹资金下降13.9%;定金及预收款下降36.7%;个人按揭贷款下降37.1%。

11月LPR出炉 5年期以上3.60%

本报讯 日前,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布新版LPR报价:1年期品种报3.10%,上月为3.10%;5年期以上品种报3.60%,上月为3.60%。

今年以来,LPR共调整了3次,带动企业融资和居民信贷成本不断下降。据统计,今年1月至10月,5年期以上LPR累计下调60BP,带动新发放个人住房贷款利率降幅达到82BP。与企业贷款更相关的1年期LPR累计下调35BP,新发放企业贷款加权平均利率降幅25BP。

分析人士表示,11月份LPR保持不动,根本原因在于一揽子增量政策出台后,10月份宏观经济景气度上行,楼市显著回暖,主要经济指标普遍改善,当前进入政策效果观察期,重点是将9月份“有力度”的政策性降息及10月份LPR大幅下调效应向实体经济传导,引导企业和居民融资成本下行,持续激发投资和消费动能,推动房地产市场止跌回稳。