



楼市聚焦

晋江土拍市场热度持续上升 多宗优质地块溢价拍出



最高溢价率57.4% 多宗优质地块拍出

继11月8日晋东新区一线临湖地块溢价拍出后，12月10日下午，位于晋江安海、金井规划建设的第四代住宅两宗优质地块再次溢价拍出。其中，位于金井的优质地块溢价率为57.4%，更是创下今年新高。

今年以来，从中央到地方，一揽子促进房地产市场止跌回稳措施密集出台，房地产市场出现积极变化。随着房地产市场的走暖，晋江土拍市场热度持续上升。

参与竞拍的开发商代表表示，晋江经济发展稳健，产业优势集聚。不少房企聚焦晋江出让的优质地块，未来，将会有更多开发商入驻，为购房者提供更高品质的产品，共同助力城市建设品质提升。

12月10日下午，位于晋江安海、金井规划建设的第四代住宅两宗优质地块公开出让。

其中，位于安海的P2024-57号地块吸引了启新(福建)置业有限公司、晋江新丝路文旅实业有限公司参与竞拍。最终，由启新(福建)置业有限公司以38960万元竞得。

以成交价计算，该地块溢价率为1.5%。

而另一块备受关注的位于金井的晋江市P2024-55号地块，吸引了晋江骏盈置业有限公司、晋江骏昇房地产开发有限公司、1名自然人参与竞拍。经过多轮竞拍，由晋江骏盈置业有限公司以6030万

元的价格收入囊中。以成交价计算，该地块溢价率为57.4%，创下今年新高。

据了解，两宗地块均规划建设第四代住宅。其中，P2024-57号地块总用地面积80827平方米，实际用地面积12757平方米，地块划入毓英中心幼儿园、毓英中心小学和毓英中学服务片区。

在此之前，位于晋东新区的一线临湖地块P2023-12号地块溢价拍出，也引发地产业界和购房者的广泛关注。11月8日，泉州市开源置业集团以5.5亿元拍下该地块。以成交价计算，该地块溢价率为27.90%。

楼市回暖 开发商看好晋江市场潜力

近段时间以来，楼市利好政策不断。

12月9日，中共中央政治局召开会议，分析研究2025年经济工作。会议强调，明年要实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好。

业内人士认为，本次会议再次提出要“稳住楼市”，释放了更加坚定的稳楼市信号，2025年稳定房地产市场对于稳定宏观经济至关重要。

实际上，从今年以来，从中央到地方，已经落地多项支撑房地产市场的“组合拳”，在提振市场预期、改善市场活跃度方面效果明显好于以往，房地产市场出现了阶段性回暖。

一揽子利好政策落地，持续增强晋江房地产市场信心。

来自晋江市住房和城乡建设局的统计数据显示，今年11月，晋江一手房成交量同比上升14.18%，成交价格为13113.46元/平方米，同比上升26.67%。在二手房方面，今年1—11月，二手房成交94.31万平方米，同比增加22.79%，其中，晋江以外的购房客群比例高达61.6%。11月二手房成交价格环比增长5%，自2023年来首次实现环比正增长，价格开始触底回升。

就在不久前，全国县域经济专业智库社会组织——中郡研究所完成并发布了《第二十四届县域经济与县域发展监测评价报告》，揭晓第

二十四届全国县域经济基本竞争力百强县榜单。评价结果显示，晋江县域经济与社会综合发展排名居全国第3，县域经济基本竞争力排名居全国第4。

“作为福建县域经济领头羊，晋江经济发展稳健，产业优势集聚。”参与竞拍的开发商代表表示，在楼市环境不断优化、市场信心持续回暖的背景之下，晋江房地产市场仍具有较大的潜力。不少房企仍将晋江作为开发闽南市场的核心区域。“未来，晋江还将吸引更多开发商入驻，为购房者提供更高品质的产品，共同助力城市建设品质提升。”

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。

房子可不可以抵押？

作为不动产，房子除了具有居住的功能外，还有融资属性。产权人可以通过给房产设立抵押，向银行贷款，这时我们发现，通过抵押，房产具备了融资属性，抵押成为实现融资的一座桥梁。

那么，设立抵押的房产，可否进行买卖？如果你要买二手房，通过何种方式，才能查询房产是否存在抵押？本期的“购房课堂”，我们就来聊聊房产抵押的这些事。

什么是房产抵押？

房产作为一种有价值的“物”，可以设立抵押权。

抵押权是指债权人对于债务人或第三人提供的、不转移占有而作为债务履行担保的财产，在债务人不履行债务或发生当事人约定的实现抵押权的情形时，可就该财产折价或者拍卖、变卖该财产的价款优先受偿的权利。

在抵押法律关系中，享有抵押权的人为抵押权人（即债权人），提供抵押财产的人为抵押人，供作担保的财产称为抵押财产。

设立抵押权的房产可否买卖？

按照民法典相关规定，设定了抵押的房产，仍具有流动性，可以进行买卖。但是，设定了抵押的房产，其产权存在权利负担，是有瑕疵的。

“即使卖方房产在质押期间被转让且未告知买方，买卖合同本身可能仍然有效。但买方有权基于卖方（即原房产所有者）的欺诈行为主张权利。”法律界人士介绍，买方在发现房产存在质押情况下，可以依据民法典中关于合同违约责任的规定，要求卖方承担相应的法律责任，具体责任形式包括赔偿损失、解除合同等。



如何查询房产抵押情况？

那么，如何查询房产是否存在抵押呢？

一般情况下，房屋产权人订立房产抵押协议之后，需要到不动产登记中心办理抵押登记。因此，想要查询所购房产是否存

在先物权而无法办理过户登记。

业内人士提醒，在二手房交易过程中，买受人应尽到高度的注意义务，申请查阅不动产登记簿，了解拟交易不动产上权利负担，避免因房屋存在抵押权登记等在先物权而无法办理过户登记。

龙湖集团： 前十一月地产合同销售 930.0亿元

本报讯 目前，龙湖集团发布11月营运数据公告，今年1—11月，该公司实现合同销售额930.0亿元，合同销售面积652万平方米。同期，该公司实现经营性收入约259.5亿元（含税），不含税收入243.6亿元，同比增长8%，其中，运营业务收入132.1亿元（含税），服务业务收入127.4亿元（含税）。

11月，龙湖集团地产开发业务实现销售额85亿元，观翠、御湖境等产品延续四季度以来热销态势；运营业务方面，11月8日，美团与龙湖集团签订战略合作，涉及消费场景创新、供应链完善、社区治理优化等多个领域；服务业务方面，“双11”期间，龙湖智创生活为多个互联网大厂提供有力服务保障，并在月内持续拓展服务半径，于重庆、陕西、山东等地签约金融机构总部、商业综合体、公寓等多元业态商服项目，此外，基于前述龙湖与美团的战略合作，社区骑手通行解决方案亦在迭代，兼顾社区秩序、住户体验、骑手便利的“三赢”方案将加速落地。

当前，楼市环境不断优化，市场信心持续回暖。该公司表示，将积极拥抱变化，协同开发、运营、服务三大板块，为客户提供更多高品质产品及服务。