



| 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

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。



### 最高溢价率57.4% 多宗优质地块拍出

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79917平方米。其中,地块一为73070平方米,地块二为6847平方米。地块配建幼儿园,未建成之前,业主子女就读梧山中心幼儿园;地块配套建设小学(暂命名:晋江市安海中心小学新城校区),未建成之

前就读庵前小学;中学可参与养正中学学位摇号,未摇中就读松熹中学。P2024-55号地块出让用地面积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%。

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,晋江市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。”

### 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稳。一揽子利好政策落地,持续增强晋江房地产市场信心。

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、不移转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就拍卖、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。”法律业界人士介绍,买方在发现房产存在质押情况后,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抵押等权利负担时,买主可前往不动

产登记中心办理。

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。

| 资讯

## 泉州发布新规 加强二手房租赁 市场管理

本报讯 日前,泉州市住房和城乡建设局、泉州市公安局和泉州市市场监督管理局联合发布《关于进一步加强商品住房租赁市场管理的通知》(以下简称《通知》),旨在进一步加强泉州市商品住房租赁市场管理,规范商品住房租赁行为,保护住房租赁双方当事人的合法权益,促进商品住房租赁市场健康发展。

《通知》共包括加强主体管理、实施网格管理和强化行业监管职责三个方面。

其中,在主体管理方面,《通知》要求,从事住房租赁活动的住房租赁企业、房地产经纪机构和网络信息平台,以及转租住房10套(间)以上的单位和个人,应依法向市场监管部门办理市场主体登记。从事住房租赁经营的企业名称和经营范围均应当包含“住房租赁”相关字样,从事住房租赁经纪服务的机构经营范围应当注明“房地产经纪”。已开业报告的住房租赁企业和已备案的房地产经纪机构对外发布房源信息的,应当对房源信息真实性、有效性负责。所发布的房源信息应当包含房源位置、用途、面积、现场图片、价格等内容,满足“真实委托、真实状况、真实价格”的要求。

在网格管理方面,《通知》要求,要引导物业服务企业配合乡镇人民政府(街道办事处)和村(居)民委员会共同维护住房租赁市场的正常秩序。一旦发现物业服务区域内房屋租赁当事人、住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员存在房屋租赁违法违规行为的,应当予以劝阻,并及时向有关部门报告。

在行业监管职责方面,住建部门加强对未完成开业报告手续的住房租赁企业、未备案的房地产经纪机构,采取“高进低出”“长收短付”“租金贷”等高风险经营模式住房租赁企业的重点监管,依法查处相关违法违规行为。市场监管部门要依法查处广告违法、价格违法、不公平合同格式条款及无照经营等违法违规行为。公安部门对未及时、如实申报流动人口信息,或明知承租人利用出租房屋从事违法犯罪活动不报告的,公安机关要依法严处。

## 泉州房协倡议从业人员 不制造和传播虚假信息

本报讯 日前,泉州市房地产业协会发出倡议书,倡议全市房地产经纪机构及从业人员自觉维护行业形象,坚决抵制有损行业形象的不良行为,发挥正确的舆论导向作用,不歪曲解读房地产政策,制造和传播虚假信息、以偏概全唱衰楼市、利用热点事件进行恶意营销、敲诈勒索、捏造发布虚假房源,共同维护公平、有序的市场竞争环境。

泉州房协倡议,依法依规承接房地产经纪服务业务,明码标价,并在经营场所醒目位置标明经纪服务项目(包括基本服务和延伸服务)、服务内容和收费标准,杜绝混合标价和捆绑收费。合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用,鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价,并引导交易双方共同承担经纪服务费用,鼓励当事人根据需求选择延伸服务。

房地产经纪机构及从业人员使用住建部门、市场监管部门制定的存量房买卖合同范本,规范使用住房租赁、经纪服务等合同文本,严禁以霸王条款、合同欺诈等形式侵害消费者权益。在促成房屋交易时,及时办理房屋交易合同网签备案,主动引导租赁双方开展住房租赁登记备案,确保交易安全。

## 龙湖集团: 前十一月地产合同销售 930.0亿元

本报讯 日前,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,观萃、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。