



年终特别策划·政策

时光如白驹过隙，转眼间，新的一年已悄然开始。过去这一年，是楼市不平凡的一年，房地产市场仍处于深度调整过程中。在“止跌回稳”基调下，房地产调控政策经历了前所未有的重大转向。在一系列政策利好之下，晋江楼市迎来了近十年政策最宽松的时期，市场逐步呈现出企稳回稳势头。作为楼市的记录者、见证者和观察者，从今天起，本报“楼市周刊”特别推出年终策划，从政策、市场和业内人士解读等多个维度，梳理过去一年的楼市。今天，年终策划推出第一篇，聚焦晋江过去一年的楼市政策变动——

政策利好频出 市场回稳向好



2024年，房地产行业在政策层面经历显著的变化，迎来供需关系发生重大转变的关键一年。

这一年，楼市政策“应出尽出”，达到历史最宽松水平。这一年，中国人民银行、住建部会同有关部门及地方政府打出一套“组合拳”，包括“四个取消、四个降低、两个增加”政策组合拳，旨在通过一系列调整措施，有效推动房地产市场从低谷稳步回升，迈向更加稳健的发展道路。

据中国指数研究院统计数据，截至2024年12月23日，2024年全国各地出台政策超760条，政策出台数量已超2023年全年。

房地产市场每一项政策的调整都牵动着购房者、房企以及整个市场的神经。在政策“组合拳”的支持下，止跌回稳成为当下及未来一段时间市场的关键词。

2024年3月

晋江商业首套房贷利率降至3.45%

2024年2月份，5年期以上LPR下调至3.95%，传递出提振居民住房消费、促进房地产市场平稳发展的强烈信号。

记者从晋江多家银行获悉，央行消息发布后，晋江银行迅速响应，下调房贷利率。首套房贷款利率最低3.45%，二套房最低4.15%。

据测算，以贷款150万元、30年等额本息偿还方式计算，此次利率调整后，利息总额为909794.79元，月供为6693.87元。对比此前，月供减少约210元，利息总额减少约7.5万元。

2024年5月

个人住房贷款首套首付最低15%

2024年5月17日，中国人民银行连续发布了三项关于房贷的新政策，打出一套优化住房信贷政策的“组合拳”。

楼市新政策包括：对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%；取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

央行新政策“组合拳”落地

2024年5月23日，中国人民银行泉州市分行下发通知：一、取消泉州市首套住房商业性个人住房贷款利率下限和第二套住房商业性个人住房贷款利率下限；二、泉州市首套住房商业性个人住房贷款首付比例调整为不低于15%，第二套住房商业性个人住房贷款首付比例调整为不低于25%。上述政策自2024年5月23日起实施。

记者从晋江多家银行获悉，晋江多家银行已经执行最新房贷利率政策：首套5年以上利率3.3%，5年以下（含5年）利率2.8%；二套5年以上利率3.75%，5年以下（含5年）利率3.25%。

2024年6月

晋江楼市“卖旧买新”细则出炉

2024年6月，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》，鼓励房地产市场“卖旧买新”。

根据该通知，消费者可到项目售楼中心选购房源，与开发企业签订认购意向书、缴交意向金并在2个月内锁定新房房源，待售出旧房后售房款抵作新房购房首付。如在期限内旧房未能售出，消费者可解除认购意向书退还意向金并无需承担违约责任。

令购房者心动的是，参加“卖旧买新”活动的消费者，委托经纪机构售房的，成交佣金在原有佣金优惠基础上额外享受8.5折优惠。“卖旧买新”活动购房业主可在售楼部原有优惠基础上额外享受购房总价9.8折优惠。

2024年7月

晋江立体生态住宅试点方案发布

2024年7月，晋江市自然资源局联合晋江市住房和城乡建设局、晋江市林业和园林绿化局、晋江市城市管理和综合执法局共同印发《晋江市开展立体生态住宅试点实施方案（试行）》。

晋江第四代住宅有什么亮点？户属空中花园设计位置更灵活。空中花园、空中园林街巷的设计可结合建筑朝向、景观环境统筹设计；住宅品质要求更高。明确高层住宅首层不得设置住宅户型，首层（除首层设置商业或必要的公共用房外）必须设置架空公共休闲活动空间或绿化空间，架空层净高上限提高至6.0米；户型要求更符合住户需求。可设置跃层式住宅，且单套套内建筑面积大于90平方米即可；计算规则更科学。符合条件的外挑尺寸不大于4.0米的户属空中花园不计入容积率和产权面积，且不受技术规定中阳台不得大于该套住宅套型建筑面积15%的限制。

晋江首套房贷款利率降至3.2%

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年7月22日贷款市场报价利率（LPR）：1年期为3.35%，5年期以上为3.85%。

记者走访晋江多家银行获悉，晋江已经执行最新的利率政策，首套住房商业贷款利率最低降至3.2%，二套房降至3.65%。

2024年8月

泉州公积金可提取支付二手房首付

2024年8月，泉州市住房公积金管理委员会印发《关于优化部分住房公积金使用政策的通知》。该通知自当年8月12日起执行。

根据该通知，连续足额缴存满6个月即可申请公积金住房贷款；住房公积金贷款取消异地贷款“户籍地限制”；购买二手房也可以提取公积金支付首付款。

2024年9月

央行节前推出“政策大礼包”

2024年9月24日，央行推出政策“大礼包”，以两大政策托举市场行情。其一是商业性个人住房贷款将不再区分首套房和二套房，最低首付比例统一为15%；其二是下调存量房贷利率，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均降幅在0.5个百分点左右。

晋江房地产业界人士表示，央行节前发布楼市重磅新政，无疑是向市场注入强心剂，契合当前市场需求。降低二手房首付比例，刺激改善性需求释放；降低存量房贷利率，缩小与发放贷款利率的差距，缓解居民还贷的压力。

2024年10月

泉州首套二套房贷利率降至3.05%

2024年10月21日，贷款市场报价利率（LPR）迎年内第三次下降，1年期和5年期以上分别报3.1%和3.6%，均较上月下降25个基点。

受此影响，晋江楼市首套房贷利率再创历史新低，银行首套和二套商业住房贷款利率下调至3.05%。

2024年11月

利率重定价周期最短可调整为三个月

2024年11月，多家银行发布公告，发布完善存量个人住房贷款利率定价机制的公告，借款人可与银行自主协商、动态调整存量房贷利率，重定价周期最短可调整为三个月。

记者梳理商业银行公告发现，2024年11月1日以后，新发放房贷借款人可以自主选择重定价周期，存量房贷借款人也可与银行业金融机构协商，重新约定重定价周期。大多数银行提供的重定价周期共三个选项：三个月、半年、一年。

银行业内人士表示，在LPR下行周期，重定价周期越短，借款人能越早享受降息红利。但在利率上行周期内，借款人也会以更快速度适用较高的利率，更早承受加息负担。

房地产税费新政策重磅出炉

2024年11月13日，财政部、税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》。

根据该公告内容，自2024年12月1日起，家庭唯一和第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税。晋江房地产业内人士介绍，这次把家庭购买唯一住房的契税税率，从90平方米扩大到140平方米以下。家庭个人购买第二套住房，如果不超过140平方米的，也是按照1%的优惠税率征收契税。消除购房者购房方面的这种障碍，对于今后增加市民的购房能力，扩大房地产政策的效果会有一定的积极作用。

2024年12月

泉州“商转公”贷款业务上线

2024年12月，泉州市住房公积金管理委员会决定启动个人商业性购房贷款转住房公积金贷款（简称“商转公”贷款）业务。

“商转公”贷款业务自2024年11月27日起施行，长期有效。

据了解，泉州推出的“商转公”贷款业务有两个亮点，即“宽准入”和“零成本”。新政策适用范围不局限在从未使用过住房公积金贷款的家庭，首套或二套房均可申请，并且异地缴存职工符合条件也可申请。此外，贷款申请人无须自筹资金结清原商业贷款，而是直接采用二次抵押登记的方式担保，有效消除了申请人需先垫付大量资金全额结清原贷款的筹款压力。

泉州市住房公积金管理中心表示，这项政策的作用是让符合条件者把商业银行的住房贷款转为住房公积金贷款，从而享受更低的利率，有效减轻还款压力、降低利息成本。

晋江房贷利率下限上调至3.1%

2024年，我省厦门、福州、莆田等地房贷利率率统一由3.05%上调至3.1%的消息，引发了购房者的广泛关注。那么，晋江的房贷利率是否进行调整？

就此，记者进行了走访调查。晋江多家银行负责信贷工作人员表示，从2024年12月4日起，新发放个人住房贷款利率开始进行调整，即对新发放的个人住房按揭贷款利率由原来的3.05%调整至不低于3.1%。

资讯

泉州鼓励出台购房补贴政策

本报讯 日前，泉州市发改委发布了《关于实现一季度经济社会发展良好开局的若干措施》（以下简称《措施》），明确多措并举，释放住房需求潜力。

《措施》明确，要抓好泉州进一步促进房地产市场健康平稳发展15条措施落实，鼓励各县（市、区）出台购房补贴政策，支持刚性和改善性住房需求，推动居民住房“以小换大”“以远换近”“以旧换新”。用好国家政策支持，推进城中村和危旧房改造，改善居民居住条件，增加房地产土地供应。跟踪督促48个已开工未售房地产项目加快建设进度，抓紧上市销售；做好36个已出让未开工项目的前期服务工作，推动尽快开工建设。逐步推出改善型、低密度、好配套的高品质商品住宅，推动建设一批改善型“好房子”。持续推动房地产融资协调机制落地见效，落实“白名单”扩围提质要求，满足房企合理融资需求，支持项目建设和交付，提振市场信心。

泉州发布物业服务提升工作方案

本报讯 近日，泉州市正式发布《泉州市推进社区物业服务管理提升工作三年行动方案》（以下简称《行动方案》），旨在进一步巩固物业管理提升集中攻坚成效，构建长效机制。

根据《行动方案》，泉州计划在2025年5月底前，实现成立业委会的小区占比达到80%以上，新成立或换届的业委会委员中党员比例不低于50%，小区党组织覆盖率达到100%；到2027年底，95%以上的小区成立业委会。

在补齐小区设施短板方面，泉州将对消防设施、燃气管道进行全面摸排和修复更新。2025年底前，全市将新增或改造不少于300个可回收物智能柜或专用箱，新增或改造不少于1万个电动自行车充电桩，并在后续两年持续推进设施新建改造工作，确保小区设施完善。

在资金管理方面，泉州将强化公积金监管，试点推进“市级统一管理，区县具体经办”的住宅专项维修资金管理新模式，优化申请程序，加强事前指导和事中、事后监管。同时，鼓励各地探索建立“小公维金”制度，搭建监管平台，提升公积金管理效能。

我省出台多项措施带动商品房销售

本报讯 日前，福建省人民政府新闻办公室召开福建省实现2025年一季度经济社会发展良好开局若干措施新闻发布会，解读近日印发的《实现2025年一季度经济社会发展良好开局若干措施》。

其中，在涉及房地产方面，会议指出，多措并举带动商品房销售，推动主要城市中心城区市场企稳，引导各地进一步摸清本地已建成未售商品房库存，对接本地应建未建安置房等需求，支持引导本地国有房企率先推进收购存量商品房住房，每月召开房地产与房地产企业沟通对接会。

住房城乡建设部：持续用力推动房地产市场止跌回稳

本报讯 日前，全国住房和城乡建设工作会议在北京召开。住房城乡建设部相关负责人表示，2025年，将持续用力推动房地产市场止跌回稳，推动构建房地产发展新模式。

会议要求，要着力释放需求，把“四个取消、四个降低、两个增加”各项存量政策和增量政策坚决落实到位，大力支持刚性和改善性住房需求，有效发挥住房公积金支持作用。加力实施城中村和危旧房改造，推进货币化安置，在新增100万套的基础上继续扩大城中村改造规模，消除安全隐患，改善居住条件。对群众改造意愿强烈、条件比较成熟的项目重点支持。

会议指出，推动构建房地产发展新模式，主要在于五方面内容，一是着力优化和完善住房供应体系，加快发展保障性住房，满足城镇住房困难群体刚性住房需求，支持城市政府因城施策，增加改善性住房特别是好房子供给。二是推动建立要素联动新机制，以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手，以人定房、以房定地、以房定钱，促进房地产供需平衡、市场稳定。三是大力推进商品住房销售制度改革，有力有序推行现房销售，优化预售资金监管。四是加快建立房屋全生命周期安全管理新制度，为房屋安全提供有力保障。五是完善房地产全过程监管，整治房地产市场秩序，切实维护群众合法权益。