

年终特别策划·市场

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市场变化——

二手房交易破万套 创下近年来新高



在一系列“稳楼市”政策推动下,2024年,晋江楼市以“翘尾”收官。

在新房方面,政策“组合拳”的强力推动作用正在显现。从2024年9月底开始,楼市成交迎来了“拐点”。先后取消楼市限购、限售等调控政策,推动房地产市场“止跌回稳”,并通过下调首付比例、降低房贷利率等措施,为购房者减负。一揽子利好政策之下,年末晋江楼市回暖态势明显。

在二手房方面,来自晋江市住建局统计数据 displays,2024年12月,晋江二手房交易1306套,成交面积16.27万平方米,创下2024年全年的新高。此外,2024年,晋江二手房成交10455套,成交面积145.91万平方米,创下近年以来的新高。

新房►年末市场回暖态势明显

过去一年,晋江房地产市场经历了两轮明显的松绑高潮。

2024年5月17日,央行出台了史诗级的政策组合拳,包括降首付、取消商业贷款利率下限、下调公积金利率。

新政策“组合拳”随后在晋江落地。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 second 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%。

与此同时,晋江充分发挥房地产调控自主权,于2024年6月出台了楼市新政,鼓励房地产市场“卖旧买新”。此外,出台强化人才购房优惠、支持“购房即入学”和建立商品房团购机制等新政策。楼市新政有利于释放晋江新房购买力,提升房地产市场的

流动性。

2024年9月26日,中央政治局会议提出“促进房地产市场止跌回稳”,发出强有力的信号,直指扭转房地产行业的基本面,显示了政策维稳的决心与力度。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。其中,“四个取消”包括取消限购、限售、限价和普通住宅与非普通住宅标准,赋予城市政府调控自主权;“四个降低”涉及降低住房公积金贷款利率、住房贷款首付比例、存量贷款利率及换购住房税费。

正是在政策“组合拳”的强力推动下,从2024年9月底开始,晋江楼市成交迎来了“拐点”。国庆长假,楼市一改过去几年的清冷,呈现一片热闹景象。2024年10月份,楼市更是迎来了罕见的“金十”行情。

来自中原地产厦门研究院的统计

数据显示,2024年10月,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。

进入2024年11月,晋江楼市回稳信号更加明确。数据显示,当月,晋江一手房成交3.56万平方米,同比上升14.18%,成交价格13113.46元/平方米,同比上升26.67%。

值得关注的是,过去一年,改善需求已经成为新房市场的重要支撑。“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。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。”晋江地产业界人士介绍,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,或对提振楼市信心有重要意义。

二手房►交易突破万套创新高

在政策“组合拳”的强力推动下,晋江二手房市场也迎来“翘尾”行情。

来自晋江市住建局统计数据 displays,2024年12月,晋江二手房交易量创下2024年全年的新高。二手房交易1306套,成交套数同比增长60.64%;成交面积16.27万平方米。其中,二手房住房成交1094套,同比增长75.32%;成交面积13.59万平方米,同比增长81.29%。

综合数据,2024年1月至12月,晋江二手房共成交10455套,成交面积145.91万平方米。其中,二手住房成交8225套,成交面积103.5万平方米。全年交易量创下近年以来的新高,并且位列泉州各区(市、县)第一。

事实上,从2024年第二季度开始,晋江二手房的成交量持续放大。特别是从2024年7月份,二手房成交量月均维持在800套以上。

特别是到了2024年10月份,晋江二手房成交量超过“金九”。

数据显示,2024年10月,晋江二手房成交891套,同比增长47.27%;成交面积11.24万平方米,同比增长77.11%。其中,二手住房成交713套,同比增长44.62%;成交面积8.92万平

方米,同比增长54.41%。

“‘银十’二手房成交量超过‘金九’,这是十分罕见的。”晋江二手房业内人士表示,这也说明,在政策“组合拳”作用下,消费者的预期发生改变,房地产市场出现了积极变化。

那么,过去一年,晋江二手房成交活跃的区域有哪些?

综合数据分析,成交区域主要集中在池店片区和中心市区,占全市总成交量的一半以上。

“晋江中心市区包括万达板块、宝龙板块、SM板块和长兴路板块,这些区域都是二手房成交活跃的区域。中心市区的交通、商业和教育配套都比较成熟,因此,受关注程度比较高。”业内人士介绍。

此外,从购买主体来看,购买二手房的客户,晋江户籍以外的购房者群占一半以上,表明晋江城市的吸纳效应明显。

“外地人在晋江买房,除了看中城市的潜力之外,还看中城市的教育配套。”业内人士表示,不少外地人在晋江买房,很重要的原因,是因为想让孩子享受更优质的教育资源。

业界人士表示,过去一年,一揽子

延伸阅读

机构：明年房地产政策宽松基调或将延续

日前,研究机构中国指数研究院发布《中国房地产市场2024总结&2025展望》报告显示,2024年我国房地产市场整体仍呈现调整态势,中央经济工作会议强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”,预计2025年房地产政策宽松基调或将延续,下阶段政策有望继续围绕促进需求、优化供给两个方面展开。

报告显示,房价方面,2024年1月至11月,百城二手房价格累计下跌6.77%,环比已连续31个月。“9·26新政”后核心城市价格有所趋稳,2024年11月,深圳、成都等四城环比上涨,打破连续七个月百城二手房全跌局面,北上广环比跌幅亦明显收窄。2024年1月至11月,受部分优质改善型楼盘入市影响,百城新建住宅价格累计结构性上涨2.29%。

销售方面,2024年1月至11月,全国商品房销售面积8.6亿平方米(全年预计9.7亿平方米),同比下降14.3%,商品房销售额8.5万亿元,同比下降19.2%,其中现房销售2.6亿平方米,同比增长19.4%,表现明显好于期房。重点城市方面,根据中国指数研究院数据,2024年1月至11月,重点100城新建商品住宅销售面积同比下降23%,重点30城二手房成交套数同比增长2.3%。全年来看,一季度新房销售面积同比下降45%,二手房同比下降21%;二季度在5·17利好政策带动下,新房销售面积同比降幅收窄至26%,二手房成交同比微增1%;三季度新房、二手房成交环比下降,9月底迎来大力度政策支持;“9·26新政”后,10月至11月核心城市新房销售规模持续改善,11月30城二手房成交套数创近20个月新高。

房企方面,2024年1月至11月,TOP100房企销售额同比下降32.9%。10月以来业绩有所改善。1月至11月,TOP100企业拿地总额同比下降31.5%,拿地企业以央国企为主。房企融资规模同比下降23.2%,11月房企融资有所回暖。

展望2025年,报告预计,明年各项逆周期政策力度将进一步加大,推动经济持续回升向好,同时更加积极有为的宏观政策也有利于实现房地产止跌回稳。

2024年晋江二手房成交数据

月份	二手房(套)	成交面积(万平方米)	二手住房(套)	成交面积(万平方米)
1	999	18.7	803	9.76
2	411	4.2	328	3.82
3	775	16.03	597	7.49
4	810	10.18	643	8.83
5	972	12.16	759	9.43
6	728	7.83	576	6.95
7	953	15.06	748	9.83
8	817	14.74	626	8
9	883	9.88	639	8.41
10	891	11.24	713	8.92
11	910	9.62	699	8.47
12	1306	16.27	1094	13.59
总计	10455	145.91	8225	103.5

| 资讯

泉厦漳城际铁路R1线今年开建

本报讯 13日上午,省十四届人大三次会议在福州开幕。记者从省政府工作报告中获悉,泉州至厦门至漳州城际铁路R1线(简称“泉厦漳城际铁路R1线”)将于今年开建。

据了解,泉厦漳城际铁路R1线位于泉州、厦门、漳州三市,线路起自泉州市福厦高铁泉州东站,经厦门市至漳州市金峰开发区金塘站。

沿线串联泉厦漳中心城区及重要城镇组团,以及泉州东、晋江机场、翔安机场(在建)、厦门东站(规划)、高崎站(规划)、漳州站(运营)等重要交通枢纽,并与三市既有和规划轨道交通有效衔接。

线路正线全长约175公里,设计速度160公里/小时,建设工期5.5年。

我省出台楼市新政 加大促销售力度

本报讯 近日,福建省住房和城乡建设厅印发《促进2025年一季度房地产市场发展良好开局的若干措施》(以下简称《措施》),持续推动房地产市场止跌回稳,充分释放刚性和改善性住房需求潜力,促进开发投资和住房消费。

在优化市场供给方面,《措施》明确各地综合考虑区域功能定位、市场需求、存量房屋和土地资源、市政和公共服务配套设施,制定公布2025年度住房发展计划,并与年度国有建设用地供应计划相衔接,坚持以需定供,分区域分类做好住宅用地供应,稳定市场预期。在一季度优先推出交通便利、教育医疗配套成熟的住宅用地和大户型、绿色生态的高品质改善型住宅用地。

在促进商品房销售方面,《措施》要求各地要利用春节、元宵等返乡置业旺季,对返乡客群制定针对性的销售方案,沿海重点城市、海外侨胞多的市、县要提前部署,持续开展房展促销活动。加大房地产市场正面宣传引导,提振市场信心。同时,鼓励有条件的市、县在住房展销活动推出购房补贴、购房消费券等促销政策。支持各地市根据当地实际情况再适当提高多子女家庭住房公积金最高贷款额度。支持省内异地购房提取住房公积金,支持省内购房提取代际互助。2025年12月31日前,在省内购买自住住房且符合购房提取条件的,购房人的父母、子女可申请提取住房公积金支持购房人购房,各地可结合实际制定细则。

我省部署 2025年房地产工作 稳定预期 提振信心

本报讯 日前,2025年福建省住房和城乡建设工作会议在福州召开。会议要求,2025年,我省将坚决贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场止跌回稳的决策部署,创新举措,系统施策,切实稳定预期、提振信心,促进房地产市场平稳健康发展。

回顾去年的房地产工作。2024年,我省全力推进房地产业止跌回稳。坚决落实9·26中央政治局会议精神,全面取消限购、限售、限贷、限价,贷款利率、首付比例均执行最低标准,推广“房票安置”“以旧换新”“共有产权”等创新举措,促进住房消费;积极推进风险项目处置,11月实现“保交楼”项目全部交付,“保交房”全年交付率96.4%,位居全国前列。

会议明确,2025年,我省将从控制增量、盘活存量、消化库存及推动“五好”开发模式推动房地产健康发展。其中,在控制增量方面,着眼于产业发展根本,立足市场供需实际,以需定供、以需定建,联合相关部门制定住房发展计划和土地出让计划;在消化库存方面,积极推行行之有效的去化措施,继续实施“房票安置”“共有产权购房”“住房以旧换新”,推进购买存量住房满足安置房、保障房、高校宿舍、政府人才公寓、台青公寓等需求,“一盘一策”加快商品住房和商业办公用房去化。

央行：房地产市场风险水平已大幅弱化

本报讯 日前,中国人民银行行长潘功胜1月13日在第18届亚洲金融论坛上表示,我国的房地产市场已经过近30年的长周期繁荣,经历重大的转型,并寻找新的均衡点。房地产市场风险水平已大幅弱化,市场成交水平总体改善。

数据显示,2024年10月份以来,30个大中城市商品房的销售面积连续三个月环比增长,连续2个月同比增长。近期中央进一步明确,地方政府专项债券可用于回收闲置的存量土地,新增土地收储和收购存量商品房,这将加快房地产市场的去库存,实现房地产市场的止跌回稳。