



| 楼市聚焦

政策利好持续发酵 业内：楼市或迎“小阳春”

春节假期刚过，晋江楼市迎来了新的发展契机。作为经济强市，晋江凭借其发达的制造业及高达70.2%的城镇化率，已然成为观察全国县级楼市复苏态势的重要样本。

在政策暖风持续频吹与市场预期相互交织的当下，晋江楼市在2025年的春天步入了关键节点，3月楼市“小阳春”能否如期而至，备受社会各界瞩目。

政策持续发力 助力市场回暖

自去年起，为大力支持刚性和改善性住房需求，全方位提振市场信心，各级政府纷纷出台一系列房地产宽松政策。

在契税优惠政策方面，有着明确且细致的规定：个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围涵盖购房人、配偶及未成年子女，下同），若房屋面积为140平方米及以下，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，则减按1.5%的税率征收契税。而购买家庭第二套住房时，面积为140平方米及以下的，同样减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税（这里所指的家庭第二套住房，是已拥有一套住房的家庭再次购买的第二套住房）。这一政策的实施，切实极大地降低了购房者的成本，对于首次置业的刚需群体而言，极具吸引力。在晋江工作多年的施先生，近期看中了晋江桥南片区龙湖·青云阙一套140多平方米的四居室，难掩兴奋之情的他说道：“按照这个契税优惠政策，我能省下1万多元，这可是一笔小数目，实实在在地减轻了我的购房压力。原本购房资金有些吃紧，这优惠一出来，感觉轻松多了。”

公积金政策也迎来了进一步放宽。日前，泉州市住房公积金管理委员会出台新政，明确规定生育、抚养两个及以上子女的职工家庭，在申请住房公积金贷款且符合其他贷款申请条件的前提下，其住房公积金贷款额度在最高贷款额度（双职工100万元，单职工60万元）的基础上，额外增加20万元。此外，在2025年12月31日前，若在省内购买自住住房且符合购房提取条件，购房人的父母、子女均可申请提取住房公积金，以支持购房人购房。这一举措，让许多原本因公积金贷款额度受限而无奈搁置购房计划的家庭，重新燃起了希望之火。这些政策的叠加效应，犹如一剂强心针，有力地注入晋江楼市之中。晋江SM片区晋兴·御峯置业介绍：“政策的持续发力，对市场信心的恢复起到了至关重要的作用。尤其是契税补贴和公积金政策的调整，让购房者真切切实地感受到了实惠，购房意愿明显增强。”



购房者心态转变 观望与出手并存

随着市场形势的变化，晋江购房者的心态也在悄然发生转变。一方面，部分购房者担心房价上涨，错失购房的最佳时机，从而开始积极入市；另一方面，仍有部分购房者持观望态度，对市场前景保持谨慎。

在晋江经商多年的李女士，孩子明年即将上小学，买房落户迫在眉睫。她焦急地表示：“最近这段时间，我们看了好几个楼盘都不太满意，不是价格超出预算，就是教育配套不太理想。像之前看的一个楼盘，价格倒是合适，但周边学校的师资力量比较薄弱，实在不敢考虑。”像李女士这样的刚需群体，对价格敏感，更注重楼盘的配套设施，尤其是教育资源。

从事外贸行业的尤先生，计划置换一套四居室以改善居住条件。他坦言：“现在住

的楼梯房没电梯，老人上下楼特别不方便。新盘如果能做到双套房设计，附近还有比较好的医疗配套，再贵一点我也愿意买单。”随着二孩家庭增多，像尤先生这样的改善型需求逐步释放，他们对品质和居住舒适度的要求更高。

记者走访多个楼盘后发现，春节后晋江购房者的看房热情明显提高，尤其是在政策利好的刺激下，看房量和咨询量均有显著增长。但在购房决策上，购房者变得更加理性，对楼盘的品质、配套、价格等因素的考量更加细致。例如，在建发·和悦的售楼部，记者遇到几位购房者，他们不仅仔细询问房屋的户型结构、装修材料，还详细了解小区的物业服务、周边配套设施等情况，并且会对不同楼盘进行多方面对比。

开发商积极应对 推盘营销花样多

面对可能到来的“小阳春”，晋江开发商也行动起来，加大推盘力度，推出各种营销手段吸引购房者。

在推盘方面，不少开发商选择在春节后集中推出新楼盘或加推房源。例如，位于晋江SM板块的晋兴·御峯，适时推出了多种户型，涵盖刚需和改善型需求。该楼盘相关负责人表示：“我们抓住春节后市场回暖的契机，提前做了充分准备，希望能在‘小阳春’取得好的销售成绩。从目前的认筹情况来看，效果还不错，已经有不少客户表达了强烈的购买意向。目前认筹人数已经超过了预期，这让我们对接下来的销售充满信心。”

在营销手段上，开发商更是花样百出。除了传统的买房送车位、装修礼包、物业费减免等促销手段外，部分楼盘还推出了“首付分期”“无理由退房”等政策，降低购房者的购房门槛和风险。一些楼盘还通过举办线上线下活动，如看房有礼、购房抽奖等，吸引购房者的关注。比如，某楼盘举办的线上看房有礼活动，吸引了大量购房者参与。

为提升产品竞争力，开发商在产品设计上也不下足了工夫。针对刚需群体，推出小户型、低总价的房源；针对改善型需求，打造大户型、高品质的住宅产品，并注重社区配套设施的完善，如建设健身房、儿童游乐区等。

楼市观察

3月“小阳春”可期 但需理性看待

对于晋江楼市3月“小阳春”，业内人士普遍持乐观态度，但也提醒市场需理性看待。

业内人士分析：“从目前的政策环境和市场数据来看，晋江楼市3月‘小阳春’值得期待。政策的持续利好和市场信心的恢复，将有力推动成交量的回升。但同时，我们也要清醒地看到，市场分化依然严重，部分区域库存压力较大，房地产市场的全面复苏还需要时间。”

据中指研究院预测，2025年房地产市场有望复苏，晋江作为经济强市，在政策支持下，市场有望进一步回暖。但购房者和开发商都需保持理性，根据自身实际情况做出决策。在市场波动中，把握机遇、迎接挑战，方能在晋江房地产市场的新周期中找到发展的方向。对于购房者而言，在政策红利窗口期择机上车，同时避免高杠杆投机，是较为明智的选择。对于开发商来说，精准定位市场需求，提升产品品质和服务水平，才能在激烈的市场竞争中立于不败之地。

| 资讯

1月泉州 一手房价环比上涨0.1%

本报讯 日前，国家统计局公布2025年1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，1月份，泉州一手住宅销售价格均环比上涨0.1%。

在新建商品住宅销售价格指数方面，1月份，泉州新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，同比下降8%；厦门环比上涨0.1%，同比下降7.9%；福州环比下降0.2%，同比下降7.7%。二手住宅销售价格方面，1月份，泉州环比下降0.2%，同比下降11.1%；厦门环比持平，同比下降10.7%；福州环比下降0.5%，同比下降9.4%。

分面积段看，1月份，泉州新建住宅价格90平方米及以下环比上涨0.1%，同比下降7.5%；90平方米至144平方米环比持平，同比下降8.3%；144平方米及以上环比上涨0.3%，同比下降7.1%。在二手住宅销售价格方面，90平方米及以下环比下降1.3%，同比下降10.5%；90平方米至144平方米环比下降0.2%，同比下降12%；144平方米及以上环比下降0.1%，同比下降10.4%。

国家统计局城市司首席统计师王中华解读，1月份，70个大中城市中，一线城市商品住宅销售价格环比继续上涨，二、三线城市环比总体略降；一、二、三线城市同比降幅均持续收窄。

我省新规发布 小区公共收益 可用于房屋体检

本报讯 日前，福建省住房和城乡建设厅印发《福建省住宅小区公共收益管理办法》（以下简称《办法》）将于3月1日起实施，有效期5年。

《办法》明确，经业主大会决定，业主委员会账户的公共收益可以用于开展房屋保险和体检等事项的支出，为探索城镇房屋保险和体检制度拓宽经费渠道。《办法》所称的公共收益，是指利用住宅小区业主专有部分以外的共有部分，依法开展生产、经营、租赁等活动所产生的收益。

《办法》指出，建设单位、物业服务企业或者其他管理人等，利用住宅小区业主的共有部分所产生的公共收益归全体业主共有。

前期物业服务期间，公共收益未存入住宅专项维修资金专户前，需要使用公共收益对共有部分进行维修、更新和改造的，应当由居（村）民委员会、临时物业管理委员会或者物业服务企业就公共收益使用、管理等事项征求业主意见，并形成业主共同决定后实施。业主大会成立后，住宅小区共有部分的经营、收益的使用和分配应当经过业主大会同意，并在物业服务合同或者管理规约中作出约定。

《办法》明确，经业主大会决定，业主委员会账户的公共收益可以用于维修、更新和改造住宅小区电梯、照明、消防设施、绿地、道路、屋顶、外墙等共有部分及业主委员会工作经费等公共开支，也可以用于抵扣业主的物业服务费用、水电公摊费用、开展房屋保险和体检及业主大会决定的其他事项支出。

《办法》简化公共收益使用程序，业主大会可在管理规约中或者临时物业管理委员会可依法征得业主同意后，采取一次性授权的方式，分别明确物业服务企业或者业主委员会使用公共收益的情形、条件、额度和程序。业主委员会根据业主大会授权决定公共收益支出的，应当及时向小区所在地居（村）民委员会、社区（村）党组织报告。

《办法》明确，物业服务企业、业主委员会（临时物业管理委员会）应当在每季度首月月底前，将上一季度的公共收益收入及使用情况在住宅小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示，公示日期不少于30日，并在省住建厅开发的住宅小区公共收益信息管理系统上公示。公共收益收入及使用情况也可以通过业主微信群等电子信息方式告知全体业主，同时抄送街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会。公示第四季度公共收益收支情况的，应当将该年度公共收益的收支情况一并公示。

龙湖集团： 去年合同销售1011.2亿元

本报讯 日前，龙湖集团发布2024年未经审核的运营数据。2024年1—12月，该集团地产开发业务累计实现合同销售额1011.2亿元，合同销售面积712.4万平方米。同期，该集团经营性收入约284.8亿元（含税），创造历史新高，其中运营收入约145.0亿元（含税），服务收入约139.8亿元（含税）。

截至2024年底，龙湖在全国19个城市入围当地市场前十，在10个城市位居前五，在4个城市进入前三。分区域来看，华南区域实现合同销售额155.0亿元，在泉州、福州位居市场前十。

此外，2024年，龙湖累计交付约10万套房源，其中20%实现提前1个月以上交付，整体满意度超过90%。

购房课堂

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。

房屋超出保修期，开发商是否担责？

日常生活中，房屋质量是购房者关注的焦点。当房屋超出保修期出现质量问题，开发商是否担责，困扰着众多业主。律师提醒，购房时要细研合同保修条款，明确开发商责任与期限；房屋交付时认真验收，有问题及时要求整改；保修期内房屋出现质量问题，及时报修并留存记录，以便在质量纠纷中更好地维权。

房屋质量问题频出 保修期后责任成谜

在房屋质量纠纷里，超出保修期后的责任认定常引发争议。从各地法院判决案例看，即便房屋过了保修期，开发商也未必免责。以管道漏水和外墙脱落为例，法院会依不同情形裁决。

去年，江苏徐州张女士家中卫生间天花板严重漏水，涂料脱落，部分电器受损。经检测，是楼上住户卫生间暗埋管道裂缝所致。张女士房子2018年交付，按《建设工程质量管理条例》，给排水管道保修期2年，早已超出。开发商以保修期已过拒赔，张女士无奈起诉。法院审理认为，虽管道过保，但裂缝非业主使用不当或自然损耗，而是管道本身质量瑕疵。房屋作为长期使用商品，开发商应保证合理使用期限内管线达标。虽法律未明确建筑工程

合理使用年限，但法院参考同类情况，认定管道未超合理期限，判决开发商承担张女士房屋维修及电器损失赔偿。

另一起案例发生在成都青羊。该地某小区居民楼外墙瓷砖脱落砸伤行人李先生。该小区2015年建成交付，外墙保修期5年，事发时已超保2年。李先生将开发商和物业公司告上法庭。法院查明，瓷砖脱落是施工粘贴不牢，属质量问题。虽已过保，开发商作为建设方仍应担主责，物业公司因巡查失职承担20%补充赔偿责任，最终开发商承担李先生80%损失赔偿。

法律依据明确界定 保修期与质保期有别

依据《建设工程质量管理条例》第四十条，正常使用条件下，建设工程最低保修期限有明确划分：基础设施、地基基础和主体结构工程，为

设计规定的合理使用年限；屋面防水、有防水要求区域防渗漏为5年；供热供冷系统为2个采暖期、供冷期；电气、给排水、设备安装和装修工程为2年；其他项目由发包方与承包方约定。保修期自竣工验收合格起算。

但保修期不等于质保期。《商品房销售管理办法》第三十五条规定，商品房交付后，买受人若认为主体结构质量不合格，可委托检测机构检验。经核验确属主体结构问题，买受人有权退房，开发商依法赔偿损失。即无论是否过保，主体结构有问题，开发商都责无旁贷。此外，保修期内若开发商故意拖延维修，或维修后问题反复，导致保修期过了，开发商同样担责。民法典第六百一十七条表明，交付的房屋不符合质量要求，买受人可依相关规定要求开发商担责，即便保修期过了，交付时就存在的隐蔽质量瑕疵，开发商也需负责。



提醒 ▶ 购房时应仔细阅读保修条款

福建一脉律师事务所律师李耿佳指出，房屋超出保修期出现质量问题，业主应先通知物业公司，保留照片、视频、维修记录等证据。问题严重的，委托专业检测机构确定原因和责任主体。确定是开发商责任的，先协商，不成可向建设行政主管部门投诉调解，必要时向法院诉讼，诉讼中要提供充分证据证明问题与开发商有关。

同时，李耿佳提醒，购房时要仔细阅读保修条款，明确开发商责任期限；房屋交付认真验收，有问题及时要求整改；保修期内房屋出问题及时报修并留记录，如此才能在房屋质量纠纷中更好地维权。