



| 楼市聚焦

# 人口红利持续释放 解码晋江楼市新契机

日前,晋江市统计局公布的最新数据显示,2024年晋江常住人口成功突破209万大关,城镇化率攀升至70.95%,创下历史新高。

人口红利的持续释放,带来购房的巨大需求;同时,也对房地产市场产生深远的影响。

业内人士表示,对于开发商来说,能够精准把握人口趋势、创新产品供给,未来将在新一轮发展周期中抢占先机。

## 人口增长 楼市需求大爆发

在晋江这片充满生机的土地上,究竟是什么力量如无形巨手,持续推动着楼市需求发生深刻变革?随着常住人口不断增加,本地与外来人口仿佛两台强劲“引擎”,共同促使楼市需求迈向多元裂变的崭新征程。

多年来,晋江的人口总量在泉州各县(市、区)中始终名列前茅,每年稳定增长1万人,形成了独特的人口增长模式。这座户籍人口仅120多万的县级市,凭借外来人口占比近半的包容发展模式,展现出中国县域城市化的进阶路径。其涵盖化纤、纺织、染整、鞋材、鞋服机械、鞋服成品等完整链条的产业集群,以及集成电路、石墨烯、新能源等新兴产业,共同构成强大的“就业磁场”,每年吸引大量高校毕业生和产业工人前来扎根。像安海、恒安等龙头企业构建的完整产业链,不仅提供了大量就业岗位,还不断增强对人口的吸引力。

在晋江一家上市公司工作的产业工人林先生分享道:“我来晋江后,一直在寻觅合适的住所。像我们产业工人,起初就想找个实惠且便捷的地方,90多平方米的小三房就挺不错了。但随着收入增长,也期望拥有自己的温馨小家,紧凑型四居室就十分契合我们现阶段的需求。”

每年0.74个百分点的城镇化率增长,意味着众多农村人口转变为市民,他们的住房需求呈现出明显的梯度特征。从产业工人集中居住的职工公寓,到新市民偏爱的紧凑型三居室,再到改善需求钟情的优质学区房,形成了多层次的房地产市场结构。

记者从去年销售数据发现,改善型项目展现出更强的韧性。从项目成交情况来看,去年榜单前列多被改善及豪宅项目占据,充分证实了城镇化带来的多层次市场需求释放。

自然增长率0.84‰的“V型反转”意义重大。在出生率上升与死亡率下降的双重作用下,“二孩政策”的累积效应开始显现。业界人士指出,四居室及以上户型成交量占比显著提高,这清晰表明改善型需求即将进入释放期,开发商需据此调整产品策略。

## 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》特地开展“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。

# 你了解户型图“密码”吗?

## 尺寸标注 预估空间大小

看懂户型图上的尺寸标注,是购房者理解房屋实际空间的基础。

通常,房间的长度、宽度以及墙体厚度等都会在图上清晰显示。比如,客厅的长度为6米,宽度为4米,那么其面积大约为24平方米。购房者可根据这些尺寸,结合自己的家具摆放需求,判断空间是否足够。

## 户型朝向 南北通透更宜居

户型的朝向直接影响居住的舒适度。一般来说,朝南的户型采光最佳,阳光能够在白天充分照射进屋内,让房间温暖明亮,还能有效减少室内潮湿问题。

在户型图上,通常会有指向标表明方位。购房者要留意主要房间,如卧室、客厅的朝向。如果卧室朝北,冬天可能会较为阴冷。而

## 功能分区 合理布局生活

合理的功能分区能让日常生活更加便捷。户型图中,常见的功能区域包括客厅、卧室、厨房、卫生间等。动静分区是功能分区的重要原则,客厅作为活动频繁的区域,应与需要安静的卧室隔开,避免相互干扰。例如,一个合理的户型会将客厅设置在靠近入门的位置,而卧室分布在相对安静的内层。

例如,若计划放置一组大型沙发和茶几,就需要确保客厅空间不会显得局促。同时,卫生间、厨房等空间的尺寸也需重点关注。狭小的卫生间可能无法安装浴缸,而面积过小的厨房会影响操作的便捷性。通过仔细研究尺寸标注,购房者能提前预估每个空间的实际使用感受,避免入住后才发现空间不足的问题。

南北通透的户型,通风效果良好,空气能够自然流通,降低室内异味和细菌滋生的可能性。像一些板楼户型,常能实现南北通透,形成穿堂风,在炎热的夏天,能让室内保持凉爽。

通过关注户型朝向,购房者可挑选到采光和通风俱佳的房子,提升居住体验。

此外,干湿分区也不容忽视,厨房和卫生间这类潮湿区域要与卧室、客厅等干燥区域分开,防止水汽渗透影响其他房间。在一些优质户型中,卫生间会采用干湿分离设计,将淋浴区与洗漱区隔开,保持卫生间整体清爽。购房者看懂功能分区,能确保日后生活的便利性和舒适性。



## 空间重塑 房地产市场迎新契机

晋江城市版图正在经历一场大刀阔斧的重划,你可曾思考过,这一变化如何深刻改写房地产市场的竞争格局?从核心城区的蜕变,到产城融合示范区的兴起,再到县域多中心格局的逐步形成,晋江房地产市场正以崭新姿态惊艳亮相。

最新数据显示,70.95%的城镇化率将晋江带入城市发展新阶段,“全市一心、一主两轴、双湾一带”的城市框架加速构建。核心区

## 应对挑战 房地产谋破局之道

随着晋江城镇化进程加速,房地产市场迎来前所未有的机遇,同时也面临诸多棘手难题。在人口持续流入、土地资源受限的双重压力下,晋江房地产究竟该如何破局,走出一条可持续发展之路?

人口持续流入对公共服务配套提出更高要求。以教育配套为例,晋江持续加大教育投入,优化“一主两轴”教育资源布局,实施新(片)区教育布局优化

区土地开发持续推进,促使存量更新与立体开发同步进行。例如,梅岭中片区凭借位于晋江市中心城区核心位置及完善的交通网络,成为双创活力走廊的关键节点。区域内有晋江实验小学和晋江中学等多个教育机构,还有五店市传统街区等优质商业旅游资源。未来,这里将打造承载新兴消费和创新功能,提升城市形象的“城市中央活力之芯”,助力完善晋江城市功能、提升城市能级。

计划,加大教育资源整合提升力度,构建与城市发展格局相匹配的教育空间布局,为各区域发展提供强大动力。数据显示,仅2021年以来,晋江在教育领域的建设项目就达140个,总投资约107.82亿元,建成晋江一中池店校区、晋江学校、紫华中学(养正中学学科校区)、第九实验小学等项目。值得注意的是,2025年,晋江还将进一步优化中心城区、重点片区教育规划布局,计

产城融合示范区成为新的增长热点。比如,高铁新区以人才为核心打造创新创业基地,构建站城一体的高铁新区样板;紫帽片区则凭借临近泉州市区和晋江国际机场的优势,成为度假宜居的理想之地。

购房者王女士在晋江集成电路产业园工作。她表示:“能住在离工作地点这么近且周边配套完善的地方,实在太方便了。这里的房子一开盘我就关注了,居住体验极佳。”

县域多中心格局催生差异化产品体系。晋东新区作为泉州环

湾发展的主要板块之一,被定位为集体育、产业与生活于一体的“中央活力区”。该区域规划有智能制造、专业市场、楼宇总部及体育商贸四大核心功能,拥有丰富的教育资源和高端医疗设施,如晋江一中晋东校区和上海六院福建医院(福建和教医院),区域内主打第四代住宅,高铁新区以人才为核心打造创新创业基地,构建站城一体的高铁新区样板,主打刚需和改善类产品。业界人士称,这种空间差异正在重塑住宅产品价格梯度,各板块价差将进一步拉大,反映出市场细分程度不断加深。

划竣工投用20个项目,年度计划投资14亿元,预计新增学位1.78万个。

面对土地资源紧张的限制,城市更新进入关键阶段,晋江在提升城市品质、促进国土空间资源优化配置方面下功夫。去年,修编后的《晋江市国土空间规划管理技术规定》正式实施,鼓励商品住宅首层设置入户大堂,提高户型阳台占比,优化商品住宅、保障性租赁住房、公租房的停车配建要求等,在降低群众购房成本的同时,提升群众生活便利化水

平。这种兼顾社会效益与市场逻辑的更新路径,为存量开发提供了晋江范例。

站在城镇化率70%的重要节点,晋江房地产市场正从量变向质变转变。人口数据的细微变化如同市场脉搏,既反映出当下需求的结构转变,也预示着未来发展的新可能。业界人士表示,当“产城人”深度融合进入新阶段后,对于开发商而言,能够精准把握人口趋势、创新产品供给、深耕城市价值的市场主体,将在新一轮发展周期中抢占先机。

同时,引导市场在优质地段建设改善型、低密度、好配套的“好房子”“百年建筑”,提高投资价值,增强市场吸引力,满足居民对高品质住房的追求。

大力发展保障性住房也是工作重点之一。泉州市住建局已启动“十五五”住房保障规划编制,把握保障性住房政策支持的黄金期,壮大保障性住房专营国企,布局收购、改造或新建8000套以上小户型、精装修、拎包入住的保障性住房,解决城市低收入群体、新市民、青年人、城市服务人员等住房困难工薪群体和进城人才住房需求。

此外,全力防控风险。进一步发挥房地产融资协调机制的作用,全方位加强建设资金管控,保障项目按时建设交付,确保完成年度保交房任务,维护购房者权益与房地产市场稳定。

| 资讯

## 信贷政策进一步优化 晋江多孩家庭购房迎新机遇

本报讯 近日,泉州市住房和城乡建设局、中国人民银行泉州市分行、国家金融监督管理总局泉州监管分局联合发布通知,对多孩家庭商业性住房信贷政策进行优化调整。该政策旨在支持二孩及以上家庭合理住房需求,降低购房成本,推动房地产行业有序发展,有效期至2025年12月31日。这一政策的出台,无疑为晋江房地产市场注入了新的活力。

根据新政,生育二孩及以上的家庭在申请商业性个人住房贷款购买泉州市辖区商品住房时,家庭住房套数可核减1套。具体而言,若家庭已有一套住房且商业贷款未结清,再次购房可按首套住房信贷政策执行;若已有两套住房贷款未结清,再次购房则按二套住房信贷政策执行。这一举措大大降低了多孩家庭改善居住条件的门槛。

晋江作为泉州经济发展的重要区域,房地产市场一直备受关注。近年来,晋江已出台多项政策促进房地产市场平稳健康发展,如限售政策调整为取得不动产权证满2年后可转让,新出让地块不限房价、地价等。此次多孩家庭住房信贷政策的优化,是在原有政策基础上的进一步补充和完善。

业界人士表示,从市场反应来看,新政的出台刺激了多孩家庭改善性住房需求的释放。许多原本因购房门槛高而犹豫不决的家庭,开始重新规划购房计划。这不仅为晋江房地产市场带来了新的购房群体,也提升了市场活跃度。

也有业内人士指出,随着政策的落实,开发商可能会针对多孩家庭的需求,加大改善型住房产品的供应,如增加大户型房源、优化社区配套设施等,以满足这部分家庭对居住空间和环境的更高要求。

“对于晋江房地产市场的长期发展而言,该政策有助于推动市场供需结构的优化。一方面,满足多孩家庭对住房空间的实际需求,提升居民生活质量;另一方面,通过刺激住房消费,促进房地产市场的良性循环,带动相关产业发展,为晋江经济增长提供动力。”业内人士指出。

值得注意的是,政策实施过程中需确保商业银行严格按照规定执行,保障符合条件的家庭能够享受到相应的信贷政策支持。同时,房地产企业也应抓住机遇,提升产品质量和服务水平,更好地满足市场多样化需求。

## 泉州住建: 构建房地产新模式

本报讯 日前,泉州市住房和城乡建设局发布相关工作规划,明确2025年将以“人民城市为人民”理念为核心,全面贯彻新发展理念,大力推进住房和城乡建设各项工作,加速城乡融合进程,为“十五五”发展新征程筑牢坚实基础。

在构建房地产新模式方面,强化因城施策的精准导向。指导各县(市、区)依据自身情况推出购房优惠,鼓励“以小换大”“以旧换新”,积极探索“共有产权”购房模式,多措并举助力房地产市场去库存,推动市场供需平衡。

同时,引导市场在优质地段建设改善型、低密度、好配套的“好房子”“百年建筑”,提高投资价值,增强市场吸引力,满足居民对高品质住房的追求。

大力发展保障性住房也是工作重点之一。泉州市住建局已启动“十五五”住房保障规划编制,把握保障性住房政策支持的黄金期,壮大保障性住房专营国企,布局收购、改造或新建8000套以上小户型、精装修、拎包入住的保障性住房,解决城市低收入群体、新市民、青年人、城市服务人员等住房困难工薪群体和进城人才住房需求。

此外,全力防控风险。进一步发挥房地产融资协调机制的作用,全方位加强建设资金管控,保障项目按时建设交付,确保完成年度保交房任务,维护购房者权益与房地产市场稳定。

## 2月LPR报价出炉 5年期以上3.6%

本报讯 日前,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2025年2月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期3.1%,5年期以上3.6%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。值得注意的是,1年期LPR及5年期以上LPR均已连续4个月按兵不动。

分析人士指出,2月LPR报价保持不变,符合市场预期。一方面,全球经济形势的不确定性依然存在,外部环境的复杂性使得货币政策需要更加谨慎;另一方面,银行息差压力也成为LPR未调整的重要因素。

尽管LPR连续四月未变,但并不意味着货币政策将保持静止。事实上,2025年货币政策的整体基调依然是“适度宽松”,央行将继续通过多种工具调节市场流动性,支持实体经济复苏。央行2月13日发布货币政策执行报告称,下一阶段,实施好适度宽松的货币政策。根据国内外经济金融形势和金融市场运行情况,择机调整优化政策力度和节奏。