《晋江经济报》官方微信公众号

楼市聚焦

# 住宅项目新标落地 本地楼市影响几何?

日前,住房城乡建设部发布的国家标准《住宅项目规范》犹如一颗石子,在房地产市场激起层层涟漪。该规范将于今年5月1日起正式施行,旨在推动住宅建设高质量发展,全方位保障居民的基本住房条件与居住环境。

这一政策的出台,在晋江房地产市场引发强烈反响,无论是翘首以盼优质住房的购房者,还是深耕市场的业内人士,都对此高度关注。那么,新规的出台,将对晋江房地产市场产生什么样的影响?

## 新规出台 住宅建设全新指引

《住宅项目规范》明确要求,城镇住宅项目的建设、使用与维护,都必须严格执行该规范。住宅项目建设过程中,需以安全、舒适、绿色、智慧为目标,遵循"经济合理、安全耐久,以人为本、健康舒适,因地制宜、绿色低碳,科技赋能、智慧便利"的原则。

在套内空间方面,新规规定新建住宅建筑层高不得低于3米;卧室、起居室的室内净高不低于2.6米,局部净高不低于2.2米,且局部净高低于2.6米的面积不得超过室内使用面积的三分之一;若使用坡屋顶内空间作为卧室、起居室,室内净高不低于2.2米的使用面积不应小于室内使用面积的二分之一。在公共空间方面,新建住宅建筑最高入户层为四层及四层以上,或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过9米时,每个住宅单元至少要设置1台电梯。

不仅如此,新规范还对住宅的多个方面进行了优化,包括提升住宅卧室、起居室与相邻房间之间的墙、楼板的隔声性能;增加户门、卫生间门的通行净宽;提高阳台等临空处栏杆高度;要求公共移动通信信号覆盖公共空间和电梯轿厢;规定空调室外机需安装在专用平台;明确不同气候区供暖、空调设施的设置要求等。

## 市场现状 改善需求愈发凸显

根据晋江市统计局公布的最新数据显示,2024年晋江常住人口突破209万大关,城镇化率攀升至70.95%,创历史新高。人口红利的持续释放,催生出旺盛的购房需求,也促使晋江房地产市场迈向多元裂变。

随着居民收入的增加,改善型住房需求愈发凸显。从去年晋江的销售数据来看,改善型项目展现出强大的韧性,榜单前列多被改善及豪宅项目占据。在人口结构变化与城镇化进程的推动下,晋江房地产市场的需求愈发多元化,从产业工人青睐的职工公寓,到新市民钟爱的紧凑型三居室,再到改善需求关注的优质学区房,形成了多层次的市场需求结构。

面对土地资源紧张的问题,晋江积极推进城市更新。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,通过鼓励商品住宅首层设置入户大堂、提高户型阳台占比等举措,在降低群众购房成本的同时,提升生活便利化水平。在公共服务配套方面,晋江持续加大教育投入,优化教育资源布局,为房地产市场的健康发展提供支撑。

## 购房者心声 期待居住品质升级

对于《住宅项目规范》的出台,晋江的购房者们纷纷表达了自己的看法。

市民李女士表示:"现在大家生活水平提高了,对居住品质的要求也越来越高。新规范对层高、电梯、隔声等方面都做出了明确规定,这让我们以后的居住环境更加舒适、安全,是实实在在的利好。"李女士计划在未来两年购置一套改善型住房。她认为,新规范实施后,新房的品质将得到显著提升。尽管价格可能会有所上涨,但只要物有所值,她愿意为此买单。

年轻购房者尤先生则更关注新规范对公共空间和智能设施的要求。"现在的生活离不开网络,新规范要求公共移动通信信号覆盖公共空间和电梯轿厢,这对我们来说非常方便。而且电梯数量的增加,也能减少等待时间,提高生活效率。"尤先生希望开发商能够严格按照新规范进行建设,为居民打造更加便捷、智能的居住环境。

然而,也有部分购房者担心新规范的实施会导致房价上涨。市民王先生表示:"虽然新规范能提升住房品质,但如果房价因此大幅上涨,我们刚需购房者的压力就更大了。希望政府和开发商能够采取措施,在保证品质的同时,控制房价的涨幅。"

## 业内观察 机遇与挑战并存

在业内人士看来,《住宅项目规范》的出台,为房地产行业的高质量发展指明了方向,同时也带来了新的机遇与挑战。

从机遇方面来看,新规范为房企提供了更大的创新空间,有助于提升项目品质和市场竞争力。

晋东新区某项目营销负责人表示,新规范的实施,将推动整个行业向高品质、精细化方向发展。对于有实力的房企来说,这是一个抢占市场份额的好机会。我们将加大在建筑科技、绿色环保等方面的投入,打造符合新规范要求的高品质住宅产品。

但不可忽视的是,新规范的实施也给房企带来了挑战。新规范对层高、隔声等方面的要求,将增加建筑成本,对房企的资金实力和技术能力提出了更高的要求。业内人士指出,住宅层高标准提升后,建筑成本会随之增加,但随着智能建造水平的提高,造楼机、装配式技术等的应用,也能够在一定程度上减少成本。因此,房企需要不断提升自身的技术水平和管理能力,以应对成本压力。

此外,部分业内人士认为,新规范是住宅项目的底线要求,市场上已经推出的改善型住房,开发商竞争的是上限指标和高限指标,已经超越了底线指标,因此对存量在售项目的冲击有限。但对于新建项目来说,必须严格按照新规范进行建设,这将促使房企重新审视产品定位和设计方案。

## 未来展望 更多高品质产品可供选择

《住宅项目规范》的出台,为晋江房地产市场的发展带来了新的契机。在政策的引导下,晋江房地产市场将朝着更加健康、有序、高质量的方向发展。

对于购房者来说,未来将有更多高品质的住宅可供选择,居住品质将得到显著提升。对于房企来说,需要紧跟政策步伐,不断创新,提升产品品质和服务水平,以满足市场需求。

同时,政府也将继续发挥引导作用,在推动住宅建设高质量发展的同时,加强对房地产市场的监管,确保房价稳定,让更多居民能够享受到住房品质提升带来的福利。

业内人士表示,相信在各方的共同努力下,晋江房地产市场将迎来更加美好的明天,为居民打造更加宜居、宜业的生活环境。

资讯

## 泉州最新统计数据出炉 多项指标孕育 房地产市场新变化

**本报讯** 日前,泉州市统计局、国家统计局泉州调查队发布了《2024年泉州市国民经济和社会发展统计公报》。最新发布的数据,反映泉州的多项指标发生变化,尽管房地产市场整体呈现下行趋势,但这些数据变化中,也蕴含着推动市场迈向健康、可持续发展的积极因素。

人口的持续增长和城镇化的稳步推进,为泉州房地产市场筑牢了长期发展的根基。2024年末,泉州年末常住人口891.4万人,比上年末增加3.1万人。其中,城镇常住人口634.6万人,占总人口比重(常住人口城镇化率)为71.19%,比上年末提高0.40个百分点。新增的城镇人口产生了刚性住房需求,随着时间的推移,将带动住房消费市场的复苏。这不仅为开发商提供了新的市场机遇,也促使相关部门优化住房供应体系,满足居民日益增长的居住需求。

保障性住房建设的显著成果,有效改善了民生,稳定了房地产市场。2024年全年新开工建设保障性租赁住房10479套(间),多个项目实现竣工并装修投用,新开工配售型保障性住房、新增竣工棚户区改造项目数量可观。这些举措不仅解决了中低收入群体的住房难题,也调节了市场供需关系,避免房价的大幅波动,营造了更加稳定、健康的市场环境,增强了消费者和投资者对房地产市场的信心。

居民收入和消费的稳步增长,为房地产市场的回暖注入了动力。2024年,泉州居民人均可支配收入增长5.5%,人均消费支出增长6.6%,城乡居民收入差距缩小。居民消费能力的提升和消费结构的升级,使得改善型住房需求日益旺盛。这将引导开发商调整产品结构,开发高品质、智能化的住宅产品,推动房地产市场的产品升级和结构优化。

金融市场的稳健运行,为房地产市场提供了有力的支持。年末,金融机构本外币存贷款余额均实现增长,表明金融体系的流动性较为充裕。尽管个人住房贷款余额有所减少,但随着市场环境的改善和政策的引导,金融机构有望加大对房地产领域的支持力度,为购房者提供更加优惠的信贷政策,降低购房成本,刺激住房消费。

业界人士表示,尽管当前泉州房地产市场面临挑战,但这些数据变化为市场的复苏和发展带来了积极信号。通过持续优化住房供应结构,加大保障性住房建设力度,提升居民收入水平,引导金融机构合理配置资源,泉州房地产市场有望实现平稳、健康发展,满足居民对美好生活的向往。

## 重要配套年底完工 晋东新区发展 按下"快进键"

**本报讯** 近日,作为省、泉州市、晋江市三级重点建设工程,以及泉州市"聚城畅通"工程的晋新路快捷化改造工程迎来重要进展。项目三个标段正稳步推进,预计今年年底完工。这一工程通车后,将为晋东新区的发展带来多方面的深远影响。

据了解,晋新路快捷化改造工程起于六源路(北接晋江大桥),终于西滨镇军垦农场,路线全长约8.74公里,工程总投资21.75亿元。道路总体呈南北走向,主线为双向六车道,设计速度为80km/h;辅道双向四车道,设计速度为40km/h。

工程全线主车道通车后,可实现全程无红绿灯,泉州中心市区与晋江、石狮的过境车辆可快速通过,将大大缓解晋东新区及周边道路的交通压力。届时,晋江大桥至高铁泉州南站的车程可缩短20分钟。

晋新路快捷化改造工程是泉州市一重环湾快速路的重要组成部分,是泉州城市向湾发展、环湾集聚的重要基础支撑,可实现台商投资区、东海、晋江、石狮等区域的快速联系。

业内人士表示,晋新路快捷化改造工程的建成,将促进泉州各区域间的协同发展,为晋东新区的发展按下"快进键"。晋东新区作为连接多个区域的重要节点,将发挥桥梁和纽带作用,促进各区域间的资源共享和优势互补。在产业发展上,各区域可以实现产业协同,形成产业集群,提升区域的整体竞争力。在城市建设上,也将促进区域间的规划协调,实现城市的一体化发展。

## 龙湖集团: 去年净利润104亿元

**本报讯** 日前,龙湖集团公布其截至2024年12月31日的全年业绩。报告显示,龙湖集团全年实现营业收入1274.7亿元,其中,运营及服务业务收入为267.1亿元,同比增长7.4%;股东应占溢利104亿元,剔除公平值变动等影响后的股东应占核心溢利达69.7亿元;实现毛利额204.1亿元,毛利率为16%。

报告显示,龙湖集团运营业务及服务业务保持稳健增长,运营业务不含税收入为135.2.亿元,较上年增长4.5%,毛利率为75%;服务业务不含税收入为131.9亿元,较上年增长10.4%,毛利率为31.4%。

龙湖集团表示,运营业务及服务业务保持稳健增长,为集团利润的主要贡献来源。

此外,报告期内,龙湖集团智慧营造品牌"龙湖龙智造"业务,2024年实现营收12.1亿元,新增代建面积800万平方米,代建项目全年销售额106亿元。

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。

# 走好这三步 买房不踩坑

买房,不只是简单的交易,更是关乎生活品质与资产配置的重大决策,对人们当下及未来数十年的生活都有着深远影响。然而,不少购房者入住后才惊觉,房屋存在噪音污染、周边配套短缺等各类不尽如人意之处。实际上,只要在购房过程中提前主动了解住房不利因素,多管齐下获取信息,就能有效避免后续遗憾。

## 通过公示信息 知悉潜在不利信息

在正式购房前,购房者可登录当地自然资源和规划部门官网,查询项目规划图纸。规划图不仅能清晰呈现项目的建筑布局,还能让我们了解周边的土地规划情况。若项目周边规划有垃圾处理场、变电站等设施,规划图上都会明确标注。同时,研读相关控规文件,能掌握地块的用途、建筑密度、绿化率等关键指标,借此判断项目是否符合自身需求,如是否存在建筑过密影响采光的问题。

依据相关规定,开发商必须在售楼处显眼位置,公示项目的不利因素。公示内容涵盖噪音源、不利景观、地下车库出入口位置等信息。购房者在售楼处咨询时,务必仔细阅读公示文件,对于不明之处,要当场要求销售人员作出详细解释,并拍照留存,方便后续对比查证。

## 实地走访考察 提前体验居住环境

实地考察需选择多个不同时段。白天,着重观察房屋的采光与通风状况,查看是否有周边建筑遮挡阳光,房间内空气流通是否顺畅。夜晚,亲身感受周边的噪音环境,了解是否有交通干道、夜市等产生的噪音干扰。此外,工作日和周末的考察同样重要,工作日可了解周边的工作氛围与交通状况,周末则能体验小区休闲配套的完备程度。

购房者还可围绕项目周边进行步行考察,实地了解配套设施情况。计算最近公交站的距离,评估公共交通的便捷性;考察周边幼儿园、中小学的分布与质量;查看是否有超市、菜市场等满足日常生活所需的商业配套;了解周边医疗资源,确保突发情况下能及时就医;留意周边自然景观与污染源,如河流、公园、工厂、铁路等。

## 多方沟通交流 获取真实一手信息

在售楼处咨询时,购房者要善于向销售人员提问。除了解房屋基本信息外,要有针对性地询问不利因素相关问题,如项目周边是否有规划中的大型工程、小区内垃圾收集点的位置等。对销售人员的回答,需保持理性,必要时要求提供相关依据。

与项目周边居民交流,能获取最真实的一手信息。他们长期生活在附近,对周边环境、噪音、交通等情况有着切身体会。可以向他们了解周边是否存在季节性问题,如雨季是否容易积水、夏季蚊虫是否较多,以及周边治安状况和日常生活中遇到的困扰。

互联网时代,丰富的线上平台为购房者提供了大量信息。在房地产相关论坛、社交媒体群组中搜索项目信息,能了解其他购房者的看法与经验。部分房产评测平台会对项目进行实地考察,并发布详细的评测报告,为购房者提供客观的分析。

本版由本报记者陈青松采写